

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 05.09.2022

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2 § Pöytäkirjan tarkastaminen	4
3 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset	5
4 § Kaupunginvaltuuston 22.8.2022 pitämän kokouksen täytäntöönpanot	6
5 § Eron myöntäminen Teemu Purojärvelle Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin valtuuston jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen	8
6 § Vantaan nuorisovaltuuston uusien jäsenten vahvistaminen	10
7 § Kaupunginhallituksen opintomatka 2.-5.11.2022	11
8 § Vantaan kaupungin eroaminen sosiaali- ja terveydenhuollon toimialaan sekä pelastustoimeen liittyvien yhdistysten jäsenyydestä	13
9 § Lausunto sosiaali- ja terveysministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi valtionavustuksesta eräisiin julkiselle sosiaali- ja terveydenhuollolle covid-19-epidemiasta aiheutuviin lisäkustannuksiin vuonna 2022	15
- Liite / Vantaan kaupungin lausunto sosiaali- ja terveysministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi valtionavustuksesta eräisiin julkiselle sosiaali- ja terveydenhuollolle covid-19-epidemiasta aiheutuviin lisäkustannuksiin vuonna 2022	17
10 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös koskien Vantaan kaupungin luottamushenkilötoiminnan eettisiä periaatteita	21
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös H4557/2022 Tuukka Saimen ja Juha Suoniemi valitukseen Vantaan kaupunginvaltuuston 23.5.2022 § 3 päätöksestä/Vantaan kaupungin luottamushenkilötoiminnan eettiset periaatteet	22
11 § Toiminnan rahoitusta koskeva yhteistyösopimus Etelä-Suomen Klubitalot Esko ry:n ja Vantaan kaupungin välillä	27
- Yhteistyösopimus / ESKOT ry ja Vantaan kaupunki_luonnos	29
12 § Lausunto koskien hallituksen esitystä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja siihen liittyvien lakien muuttamisesta	33
- Vantaan kaupungin lausunto koskien hallituksen esitystä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja siihen liittyvien lakien muuttamisesta	35
- Lausuntopyyntö: Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä	38
13 § Kaupungin omistamien kiinteistö- ja osakeomistusten myynti	42
- Myyntiin esitettävät kohteet	53
- Äänestysraportti KH 5.9.2022 § 13	96
- Myyntiin esitettävät kohteet KH 5.9.2022 muutoksin	100
14 § Vantaan kiinteistöjohtamisen linjausten hyväksyminen	143
- Vantaan kiinteistöjohtamisen linjaukset	146
- Vantaan kiinteistöjohtamisen linjaukset KH 5.9.2022 muutoksin	191
15 § Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitys 2022	236
- Liite 1. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitettävät toimenpiteet (II)	242
- Liite 2. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitellut ja toimenpiteet 2022 (muutokset näkyvissä) (II)	250
16 § Asemakaavamuutosluonnos 052600, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät	256
- 052600 selostus, asemakaavan muutosluonnos 23.8.2022, Muuran kaupunkikylät	262

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 05.09.2022

17 § Asemakaavan muutos 002495 ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Luhtimäki 1 ja 2	352
- 002495 selostus, asemakaavamuutos 23.8.2022, Luhtimäki 1 ja 2	356
- 002495 kaavaselostus liite 1, mielipiteet 23.08.2022, Luhtimäki 1 ja 2	407
18 § Maankäyttösopimus / VAV Asunnot Oy / Asemakaavan muutos nro 002495 Luhtimäki 1 ja 2	424
- Maankäyttösopimus/ akm 002495	427
- Liite A1: sopimusalue/ akm 002495	432
19 § Asemakaavan muutos 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni	433
- 002473 asemakaavaselostus 23.8.2022, Myyrmanni	436
20 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Myyrmanni / Asemakaavan muutos nro 002473	463
- Maankäyttösopimus / akm 002473	466
- Liite A1 / akm 002473	471
21 § Asemakaavan muutos 002467 ja tonttijako, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9	472
- 002467 selostus, asemakaavamuutos 23.8.2022, Varpukallionkuja 9	476
- 002467 lausunnot ja vastineet 23.8.2022, Varpukallionkuja 9	512
22 § Vastaus Tuomas Mutasen ja 23 muun valtuutetun aloite sähköinen kaavanseurantapalvelu parantamaan asukkaiden osallistamista kaupunkisuunnitteluun	518
- Tuomas Mutasen ja 23 muun valtuutetun aloite sähköinen kaavanseurantapalvelu parantamaan asukkaiden osallistamista kaupunkisuunnitteluun	521
23 § Vastaus Jussi Särkelän ja 36 muun valtuutetun aloitteeseen hyvinvoinnin pyörätien perustamiseksi Vantaan ja Keravan välille	523
- Jussi Särkelän ja 36 muun valtuutetun aloite hyvinvoinnin pyörätien perustamiseksi Vantaan ja Keravan välille	525
24 § Vastaus Vaula Norrenan ja 40 muun valtuutetun aloitteeseen metsäleikkipuistoja Vantaalle	526
- Vaula Norrenan ja 40 muun valtuutetun aloite metsäleikkipuistoja Vantaalle	528
25 § Vastaus Paula Lehmuskallion ja 18 muun valtuutetun aloitteeseen säädöksen muuttamiseksi lumenaurauksessa tieliittymään	529
- Paula Lehmuskallion ja 18 muun valtuutetun aloite säädöksen muuttamiseksi lumenaurauksessa tieliittymään	534
26 § Oikaisuvaatimus yksityishenkilön vahingonkorvausvaatimusta koskevasta kaupunginhallituksen päätöksestä 25.4.2022 § 4	536
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	538
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	539
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	540
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	541
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	546
Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa	547
Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuusto-oikeuden käyttämisestä koskevassa asiassa	548



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 5.9.2022 klo 17.30 – 19.47
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Rehnström Kristian	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x (17.50 – 18.56, § 13)	Haapalainen Tuija	x (17.30 – 17.50, 18.56 – 19.47. § 1-12, 14-26)
Niikko Mika, II varapuheenjohtaja	x	Virkamäki Pekka	
Abdi Faysal	x	Hilden Joni	
Karinen Ville	x	Nguyen Chau	
Kasonen Mika	x (17.30 – 17.45, 17.46 – 1750. § 1 – 10, 12)	Hakala Heli	x (18.02 – 19.47, § 13 – 26)
Kaukola Ulla	x	Vesa Tiina	
Lundell Kai-Ari	x	Aidanjuuri Tanja	
Luukkala Pirjo	x (17.30 – 17.50, 18.56 – 19.47. § 1-12, 14-26)	Nummela Nina	x (17.50 – 18.56, § 13)
Norrena Vaula	x	Seppänen Tia	
Orpana Anitta	x	Kanerva Sami	
Rokkanen Sakari	x (17.30 – 17.50, 18.56 – 19.47. § 1-12, 14-26)	Kaiju Susanna	x (17.50 – 18.56, § 13)
Saimen Tuukka	-	Kärki Niilo	x
Tammi Visa	x	Kähkönen Osmo	
Valtanen Hanna	x	Kuusela Minna	
Nuorisovaltuuston edustaja		Varajäsenet	
Tuomainen Anni	x		
Muut osallistujat			Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja			x (17.30 – 18.59, § 1 – 15)
Kaira Lauri, valtuuston I varapuheenjohtaja			x
Veltheim Erika, valtuuston II varapuheenjohtaja			-
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja			x
Mäkelä Mikko, vs. apulaiskaupunginjohtaja			x
Åstrand Riikka, apulaiskaupunginjohtaja			x
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja			x
Mirja Varis, vs. apulaiskaupunginjohtaja			x (17.30 – 17.50, 18.56 – 19.47. § 1-12, 14-26)
Kalmari Mari, viestintäjohtaja			x



Ruusula Matti, talous- ja strategiajohtaja		x
Pennanen Sari-Anna, kaupunginlakimies		x
Takala Matias, pöytäkirjanpitäjä		x
Isotalus Birgit, hallintosihteeri		x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sari Multala

Pöytäkirjanpitäjä Matias Takala

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 12.9.2022, sähköisesti.

Pykälät 9 ja 12 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Ulla Kaukola

Kai-Ari Lundell

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 14.9.2022, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



2 §

Pöytäkirjan tarkastaminen

Kaupunginhallitus 5.9.2022 §2

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita kaksi pöytäkirjantarkastajaa toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisesti maanantaina 12.9.2022 klo 16.00 ja

Jäsenet	Kokous pvä
Abdi Faysal	22.8.2022
Karinen Ville	22.8.2022
Kasonen Mika	5.9.2022
Kaukola Ulla	5.9.2022
Lundell Kai-Ari	
Luukkala Pirjo	
Niikko Mika	
Norrena Vaula	
Orpana Anitta	
Rokkanen Sakari	
Saimen Tuukka	
Tahvanainen Säde	
Tammi Visa	
Valtanen Hanna	

- b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla (www.vantaa.fi/paatoksenteko) keskiviikosta 14.9.2022 lähtien.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita Ulla Kaukola ja Kai-Ari Lundell pöytäkirjantarkastajiksi toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisesti maanantaina 12.9.2022 klo 16.00 ja
- b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla (www.vantaa.fi/paatoksenteko) keskiviikosta 14.9.2022 lähtien.



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

RV/BI

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

Konsernijaoston pöytäkirja nro 6/29.8.2022

Kaupunkiympäristön lautakunnan pöytäkirja nro 9/23.8.2022

Kaupunkitilalautakunnan pöytäkirja nro 8/24.8.2022

Hankintajohtajan päätös

§ 57 Option käyttöönotto paino- ja tulostustöiden hankinnassa (295 000 € alv 0%)

Tietohallintojohtajan päätös

§ 58 Esitystekniikan laitteiden ja palveluiden hankinta Kilterin ja Jokiniemen kouluun

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 3

Kaupunginjohtajan esitys:

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

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Kaupunginjohtajan päätös

§ 67 Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan kaupunginhallituksen päätöksestä

Hankintajohtajan päätökset

§ 59 Ajoneuvojen renkaiden ja rengastöiden hankinta (noin 900 000 euroa, alv 0 %)

§ 60 Palokaluston ja -varusteiden hankinta Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselle (220 000 euroa, alv. 0 %.)

§ 61 Muuttopalvelujen ja -kuljetusten sekä välivarastoinnin hankinta (2 000 000 euroa/alv 0 %)

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu



4 §

Kaupunginvaltuuston 22.8.2022 pitämän kokouksen täytäntöönpanot/RV

RV/ EJ

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 22.8.2022 päätökset seuraavissa asioissa:

- 3 § Eron myöntäminen Pentti Puoskarille varavaltuutetun tehtävästä
- 4 § Eron myöntäminen Anne Korkalaiselle Vantaan käräjäoikeuden lautamiehen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen
- 5 § Maanalainen asemakaava 641400ma, 64 Kuninkaala / Vantaan Energian lämpövarasto
- 6 § Kolmen tilan myynti Lopen kunnasta Luonnonperintösäätiölle luonnonsuojelualueen perustamiseksi
- 7 § Vastaus Elina Nykyrin ja 15 muun valtuutetun aloitteeseen vammaispoliittisen ohjelman laatimiseksi ja vammaisvaikutusten arvioinnin käynnistämiseksi Vantaalla
- 8 § Vastaus sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja 10 muun valtuutetun aloitteeseen hammashoidon kurja tilanne vaatii korjausta
- 9 § Vastaus Kokoomuksen valtuustoryhmän ja 18 muun valtuutetun aloitteeseen Vantaan on ryhdyttävä toimenpiteisiin nuorten rikollisjengiytymiskehityksen lopettamiseksi
- 10 § Vastaus Paula Lehmuskallion ja 30 muun valtuutetun aloitteeseen kaupunginvaltuuston ym. julkisten kokousten tulkkauksesta kuurojen viittomilla
- 11 § Vastaus Funda Demirin ja 15 muun valtuutetun aloitteeseen valtuutettujen tekemät aloitteet kuntalaisten helposti nähtäville vantaa.fi sivustolle
- 12 § Mikko Viilon ja 31 muun valtuutetun aloite Esiselvitys aurinkovoimalasta Silvolan tekojärvelle
- 13 § Eve Rämön ja 28 muun valtuutetun aloite Vantaan kaupunki mukaan Mielenturvaa-verkostoon
- 14 § Tuukka Saimenin, Kai-Ari Lundellin ja Paula Lehmuskallion sekä 11 muun valtuutetun aloite kohtuullisten sähkömaksujen turvaaminen vantaalaisille kotitalouksille ja yrityksille sekä noudattamaan sähkömarkkinointilakia
- 15 § Keskustan valtuustoryhmän ja 24 muun valtuutetun aloite Hoiva- ja asumisyksiköiden asiakkaiden ja potilaiden omaisuuden kirjaaminen, säilyttäminen ja palauttaminen nykyistä huolellisemmin
- 16 § Jussi Särkelän ja 21 muun valtuutetun aloite Asukastila Martinlaaksoon ja muille Suur-Myyrmeen alueille
- 17 § Elina Nykyrin ja 14 muun valtuutetun aloite Ryhdytään valitsemaan vuoden yhdenvertaisuusteko, tasa-arvoteko ja esteettömyysteko vuoden vanhusteen lisäksi!
- 18 § Marjo Vackerin ja 16 muun valtuutetun aloite Etsivän vanhustyön pysyvän toiminnan järjestäminen Vantaalla ennen hyvinvointialueelle siirtymistä
- 19 § Sosiaalidemokraattisen valtuustoryhmän ja 6 muun valtuutetun aloite Asukastilojen tarpeen kartoituksen toteuttaminen



Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 7/22.8.2022 on kokonaisuudessaan nähtävänä kaupunginvaltuuston extranet-sivuilla ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 4

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginvaltuuston 22.8.2022 tekemät päätökset voidaan panna täytäntöön,
ja
- b) lähettää päätökset ao. toimialoille toimenpiteitä varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu/ ao. toimialat



5 § Eron myöntäminen Teemu Purojärvelle Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin valtuuston jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen (kvalt) / RV

VD/7318/00.00.01.00/2021

RV/EJ

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

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

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

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

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

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

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle



Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Vantaan nuorisovaltuuston uusien jäsenten vahvistaminen / RV

VD/1928/00.00.00.03/2021

RV/LK/EJ

Kaupunginhallitus vahvisti kokouksessaan 13.12.2021 § 8 Vantaan nuorisovaltuuston vuoden 2021 vaalien tuloksen, valitsi siinä 30 eniten ääniä saanutta ehdokasta nuorisovaltuuston jäseniksi ja oikeutti nuorisovaltuuston myöntämään eron nuorisovaltuutetulle hänen sitä kirjallisesti pyytäessä.

Nuorisovaltuusto myönsi kokouksessaan 16.8.2022 § 8 ja 9 nuorisovaltuuston jäsenille Jole Ojaselle ja Miro Vauhoselle eron nuorisovaltuustotoimintaan liittyvistä luottamustehtävistä. Nuorisovaltuusto päätti täydentää jäsenistöään vuoden 2021 nuorisovaltuustovaaleissa valitsematta jääneistä ehdokkaista siten, että kaksi äänimäärältään ensimmäistä ehdokasta, jotka haluavat tulla mukaan nuorisovaltuustotoimintaan, valitaan nuorisovaltuuston jäseniksi.

Kaksi äänimäärältään ensimmäistä nuorisovaltuustotoiminnasta kiinnostunutta olivat Duru Dönmez ja Saara Välimaa.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään vahvistaa Duru Dönmez ja Saara Välimaa Vantaan nuorisovaltuuston jäseniksi nuorisovaltuustokauden loppuun 31.12.2023 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkikulttuurin yhteiset palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Koordinaattori Laura Kotiranta, p. 0406268381, etunimi.sukunimi@vantaa.fi



7 §

Kaupunginhallituksen opintomatka 2.-5.11.2022 / RV

VD/8742/00.02.01.01/2022

RV/EV/JT/EJ/MT

Kaupunginhallitukselle on suunniteltu opintomatkaa 2.-5.11.2022 väliselle ajalle Norjan Bergeniin. Opintomatkan keskeisenä teemana on kaupungin kehittämishankkeisiin tutustuminen. Opintomatalla on tarkoitus tutustua myös Bergenin raitiovaunuhankkeeseen, joka toteutettiin vuosien 2005–2010 aikana.

Vantaa on Suomen neljänneksi suurin sekä kansainvälinen kaupunki. Sen luontaiset verrokkikaupungit ovat muut eurooppalaiset, saman kokoluokan kaupungit. Bergen on Norjan toiseksi suurin kaupunki noin 285 000 asukkaallaan. Vantaa lentokenttä- ja Bergen satamakaupunkeina ovat kansainvälisiä kaupunkeja, jotka ovat molemmat myös osa Smart Nordic Cities verkostoa. Vertaisverkostoon kuuluu pohjoismaalaisia kaupunkeja, jotka jakavat pohjoismaalaiset arvot ja tavoitteet kestävästä ja elävästä kaupunkikehityksestä.

Matkalla tutustutaan Norjan tapaan järjestää kunnallishallinnon ja muiden hallinnontasojen väliset suhteet. Erityisesti Norjassa käytössä olevat kaupunkien ja keskushallinnon väliset kaupunkisopimukset sekä sosiaali- ja terveydenhuollon järjestäminen ovat teemoja, joihin matkalla perehdytään. Bergen on kehittynyt viime vuosilla merkittävällä tahdilla ja matkalla tutustutaan niihin strategisiin valintoihin, joilla kaupunki on onnistunut kasvamaan. Bergenin raitiotieprojekti on yksi näistä kohteista. Matkan aikana kaupunginhallitukselle on varattu lisäksi aikaa oman toimintansa kehittämiseen ja sisäisiin keskusteluihin.

Matkan kustannusarvio on 35 000 euroa ja se sisältää matkat, majoituksen ja ruokailut.

Matkan tarkempi ohjelma tarkentuu myöhemmin.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 §7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunginhallitus tekee opintomatkan Bergeniin Norjaan,
- b) nimetään matkalle lähtijöiksi kaupunginhallituksen varsinaiset jäsenet ja kaupunginvaltuuston puheenjohtajisto,
- c) maksetaan kaikki osallistumisesta aiheutuvat kustannukset mukaan lukien ansionmenetyskorvaukset kaupunginhallituksen käyttövaroista menokohdalta 10 40 50 000.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmissetlu

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:



Kansainvälisten asioiden päällikkö Elina Värtö
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))



8 §

Vantaan kaupungin eroaminen sosiaali- ja terveydenhuollon toimialaan sekä pelastustoimeen liittyvien yhdistysten jäsenyydestä

VD/9550/00.01.00.01/2022

RV/K-ML/RK-K/HK/MT

Yhdistyslain 13 §:n mukaan jäsenellä on oikeus milloin tahansa erota yhdistyksestä ilmoittamalla siitä kirjallisesti yhdistyksen hallitukselle tai sen puheenjohtajalle.

Kaupunki on jäsenenä useissa sosiaali- ja terveystoimen toimialaan liittyvissä yhdistyksissä. Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuut siirtyvät Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023. Tästä johtuen kaupungin on tarkoituksenmukaista erota sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimialoihin liittyvistä yhdistyksistä 1.1.2023 alkaen. Vantaan ja Keravan hyvinvointialue päättää erikseen jäsenyyksistään hyvinvointialueen toimialaan liittyvissä yhdistyksissä.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää mm. yhdistysten jäsenyyksistä, kun yhdistyksen vuotuinen jäsenmaksu on yli 200 euroa. Tällaisia yhdistyksiä ovat:

Kehitysvammaliitto ry, jonka tarkoituksena on valtakunnallisena järjestönä edistää kehitysvammaisten ja muiden erityistä tukea oppimisessa, ymmärtämisessä ja kommunikoinnissa tarvitsevien ihmisten yhdenvertaisuuden toteutumista ja osallistumista yhteiskunnassa sekä heidän elinolosuhteitaan.

SOSTE Suomen Sosiaali ja terveys ry, joka on sen sääntöjen mukaan sosiaali- ja terveystoiminnallinen vaikuttaja ja asiantuntija. Sen toiminnan tarkoituksena on mm. edistää yhdenvertaisuutta, yhteiskunnallista tasa-arvoa ja oikeudenmukaisuutta, sosiaalista hyvinvointia ja terveyttä sekä ihmisten perusoikeuksien toteutumista ja osallistumismahdollisuuksia.

Uudenmaan Pelastusliitto – Nylands Räddningsförbund ry, jonka tarkoituksena on toimia jäseninään olevien alueyhdistysten, palokuntien, kuntien, yhteisöjen ja yritysten sekä muiden jäsentensä kattojärjestönä palo- ja pelastustoimen, pelastuspalvelun, väestönsuojelun sekä turvallisuusalan kehittämisessä ja kouluttamisessa.

Hallintosäännön 2 luvun 7 §:n mukaan apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä päättää toimialallaan mm. yhteisten palveluiden tehtäväalueeseen kuuluviin yhdistyksiin liittymisestä, kun yhdistyksen vuotuinen jäsenmaksu on alle 200 euroa. Tällaisia yhdistyksiä ovat Lastensuojelun Keskusliitto ry - Centraförbundet för Barnskydd rf, Uudenmaan sijaisperheet ry, Nylands fosterfamiljer rf sekä Vantaan Invalidit VANIN ry.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään



- a) Vantaan kaupungin eroavan 1.1.2023 alkaen Kehitysvammaliitto ry:n, SOSTE Suomen Sosiaali- ja terveys ry:n ja Uudenmaan Pelastusliitto – Nylands Räddningsförbund ry:n jäsenyydestä;
- b) kehottaa sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan apulaiskaupunginjohtajaa tekemään päätöksen Vantaan kaupungin eroamiseksi - Lastensuojelun Keskusliitto ry:n, Uudenmaan sijaisperheet ry:n ja Vantaan Invalidit VANIN ry:n jäsenyydestä 1.1.2023 alkaen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta, sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

hallintosuunnittelija Hannu Koskinen, etunimi.sukunimi@vantaa.fi



9 §

Lausunto sosiaali- ja terveysministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi valtionavustuksesta eräisiin julkiselle sosiaali- ja terveydenhuollolle covid-19-epidemiasta aiheutuviin lisäkustannuksiin vuonna 2022 / RV

VD/9741/02.03.01.00/2022

RV/MR/MT

Sosiaali- ja terveysministeriö pyytää 2.9.2022 mennessä Vantaan kaupungin lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi valtionavustuksesta eräisiin julkiselle sosiaali- ja terveydenhuollolle covid-19-epidemiasta aiheutuviin lisäkustannuksiin vuonna 2022. Lausunto on pyydetty antamaan vastaamalla lausuntopalvelussa yksilöityihin kysymyksiin.

Avustuskokonaisuudella korvattaisiin kunnille covid-19-epidemian aiheuttamia lisäkustannuksia ja avustus keventäisi kunnille vuonna 2022 aiheutuvaa taloudellista rasitetta. Asetusluonnoksen mukaan kunnille korvataan tiettyjä covid-19-epidemian aiheuttamia lisäkustannuksia toimintokohtaisesti:

- 1) covid-19-testaus
- 2) rokottaminen covid-19-tautia vastaan
- 3) covid-19-tautin sairaalahoito
- 4) muut välittömät kustannukset

Testausta ja sairaalahoitoa avustettaisiin ajanjaksolla 1.1.–30.6.2022 ja rokottamista 1.1.–30.9.2022. Rokottamisen osalta avustus 1.10.–31.12.2022 rokotusten lisäkustannuksiin määritetään valtionapuviranomaisen arvioon perustuen. Testauksen, rokottamisen ja sairaalahoidon osalta avustus perustuisi yksikkökorvaukseen, jonka pohjautuu arvioon avustuskokonaisuuden aiheuttamasta keskimääräisestä lisäkustannuksesta. Arviot yksikkökustannusten tasosta perustuvat havaintojen mediaaneihin.

Asetuksen valmistelusta on vastannut sosiaali- ja terveysministeriö. Valmistelua varten on asetettu ohjaus- ja valmisteluryhmä, joissa kummassakin on ollut edustus sosiaali- ja terveysministeriöstä sekä valtiovarainministeriöstä.

Luonnos hallituksen esitykseksi sekä lausuntopyyntö ovat luettavissa osoitteessa <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=bac22566-e230-413e-99b9-e86be84de94f>. Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 2.9.2022. Vantaan kaupunki on pyytänyt ja saanut lisää aikaa lausunnon antamiseen 5.9.2022 asti.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa sosiaali- ja terveysministeriölle oheisen liitteen mukainen lausunto

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin lausunto sosiaali- ja terveysministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi valtionavustuksesta eräisiin julkiselle sosiaali- ja terveydenhuollolle covid-19-epidemiasta aiheutuviin lisäkustannuksiin vuonna 2022

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Liite / Vantaan kaupungin lausunto sosiaali- ja terveysministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi valtionavustuksesta eräisiin julkiselle sosiaali- ja terveydenhuollolle covid-19-epidemiasta aiheutuviin lisäkustannuksiin vuonna 2022

VD/9741/02.03.01.00/2022

RV / MR

[Vantaan kaupunki antaa sosiaali- ja terveysministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi valtionavustuksesta eräisiin julkiselle sosiaali- ja terveydenhuollolle covid-19-epidemiasta aiheutuviin lisäkustannuksiin vuonna 2022:

Lausunto on laadittu vastauksena lausuntopalvelussa 12 annettuun asetusluonnosta koskevaan kysymykseen.

Asetusta koskevat kysymykset

Kommentteja liittyen asetuksen 1 §:ään (Soveltamisala)

Hallitus on luvannut kunnille korvata koronaan liittyvät ylimääräiset kustannukset täysimääräisesti. Valtion talousarviossa vuodelle 2022 on mm. vahvistettu, että ”koronaan liittyvät välittömät kustannukset kuten testaukseen ja testauskapasiteetin nostamiseen, jäljittämiseen, karanteeneihin, potilaiden hoitoon, matkustamisen terveysturvallisuuteen sekä rokotteeseen liittyvät menot katetaan kehyksen ulkopuolisina menoina vuosina 2021—2023”. Kunnat ovat laatineet vuoden 2022 talousarviot ja muun muassa tehneet veroprosenttipäätöksensä vuodelle 2022 tämän linjauksen mukaisesti. Ei ole hyväksyttävää, että kunnille ilmoitetaan jälkikäteisesti, että kustannusten korvattavuus on poistunut kesken vuoden epidemiatilanteen sekä hybridistrategian ja testaus- ja jäljitysstrategian muuttumisen vuoksi. Kyseisiä strategia-asiakirjoja on muutettu jo helmikuussa 2022 ja epidemianhallintaa on toteutettu näiden asiakirjojen ja muun sosiaali- ja terveysministeriön ohjauksen perusteella siitä lähtien.

Vaikka epidemiatilanne on esimerkiksi vuodenvaihteen tilanteesta muuttunut, syntyy tartuntatautien torjunnan lakisääteisistä velvoitteista ja valtion ohjauksesta edelleen ylimääräisiä ja poikkeuksellisia kustannuksia kunnille. Näin on etenkin siksi, että valtioneuvosto katsoo koronavirustaudin edelleen yleisvaaralliseksi tartuntataudiksi.

Asetusluonnos ei vastaa hallituksen lupauksia ja merkittävä osa covid-19-pandemian kustannuksia jää kuntien katettavaksi. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan covid-19-epidemian kustannuksiin tarkoitetun avustuksen tulee kattaa kaikki covid-19-epidemiasta aiheutuneet sosiaali- ja terveydenhuollon kustannukset. Avustuksen ei tule keventää koronasta aiheutuvaa taloudellista rasitetta, vaan korvata kustannukset täysimääräisesti.

Vantaan kaupunki pitää tärkeänä, että hallituksen linjauksen mukaisesti koronaepidemiasta kunnille aiheutuneita kuluja korvataan kunnille vuonna 2022 samoin periaattein kuin vuonna 2021. Rokottamisesta aiheutuneiden kulujen lisäksi myös kunnille testauksesta ja koronapotilaiden hoidosta aiheutuneet kulut tulee korvata koko vuoden 2022 osalta täysimääräisesti. Myös asetusluonnoksen korvauksista puuttuvan jäljittämistoiminnan kustannukset on korvattava kunnille. Korvaamatta jäävät kustannukset heikentävät kuntataloutta ja kasvattavat kaupungin sosiaali- ja terveystalouden nettokustannuksia kuluvana vuonna – Vantaan kaupungin osalta arviolta noin 16 milj. euroa. Jos covid-19-epidemia lisää kuluvan vuoden sosiaali- ja terveystalouden nettokustannuksia, niin kunnilta siirrettäisiin liikaa tulorahoitusta hyvinvointialueiden rahoitukseen ja se samalla laskisi kuntien



valtionosuuksia perusteettomasti pitkäksi aikaa. Vantaan kaupungin osalta tämän on arvioitu olevan noin 5 milj. euroa vuodessa.

Kommentteja liittyen asetuksen 2 §:ään (Avustettavat kustannukset)

Vantaan kaupunki edellyttää, että covid-19-epidemiasta aiheutuvat kustannukset korvataan täysimääräisesti koko vuoden osalta.

Yksikkökorvausten tason pitäisi vastata todellisia kunnille aiheutuneita yksikkökustannuksia. Asetusluonnoksen perustelumuistiossa yksikkökorvausten tasoa on pienennetty selvästi edellisvuodesta ja vuodelle 2022 esitetyt yksikkökorvaukset eivät enää kata todellisia kustannuksia. Esitetyt yksikkökorvaukset ovat selvästi edellisvuoden tasoa matalammat erityisesti sairaalahoidon osalta. Tämä tarkoittaa, että korvaukset eivät kata kaupungille aiheutuneita kustannuksia edes 1.1.-30.6.2022 välisenä aikana. Lisäksi rokotuskustannuksia lukuunottamatta kustannukset välillä 1.7-31.12.2022 jäisivät kokonaan korvaamatta. Tartunnan jäljityksen kustannukset jäisivät korvaamatta koko vuoden osalta.

Testausmäärät ovat laskeneet, mutta ovat edelleen täysin poikkeukselliset verrattuna mihin tahansa muuhun tartuntatautiin. Covid-19-testi on myös varsin kallis. Hybridistrategian mukaisesti testausta on kohdennettu riskiryhmiin ja sote-ammattilaisiin sekä säädöspohjaisten etuuksien todentamiseksi. Testausta on yhdenvertaisen kohtelun vuoksi hyvin hankala rajata enempää kuin nyt on tehty.

Kommentteja liittyen asetuksen 3 §:ään (Avustuksen saaja)

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan on perusteltua myöntää avustus ensisijaisesti kunnalle.

Kommentteja liittyen asetuksen 4 §:ään (Avustuskokonaisuudet)

Avustuskokonaisuuksissa tulisi huomioida esimerkiksi infektiovastaanotot, koronaneuvonta ja sähköiset järjestelmät. Muihin välittömiin kustannuksiin tarkoitettu erä ei kata näitä kustannuksia. Kustannukset tulisi korvata täysimääräisesti.

Kommentteja liittyen asetuksen 5 §:ään (Avustus testaukseen)

Testauskustannukset tulisi korvata koko vuoden ajalta, ei vain 30.6.2022 saakka. Testaus- ja jäljitysstrategian mukaisesti terveydenhuollon testejä tehdään vaikeaoireisille potilaille lääketieteellisin periaattein, korkean riskin ryhmiin kuuluville lievaoireisille henkilöille, raskaana oleville sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ammattilaisille. Asetuksen perustelumuistiossa ennakoitaan, että syksyn aikana 2022 tartunnat voivat lisääntyä ja aiheuttaa tartunnalle alttiin väestön keskuudessa epidemia-aallon. Testaus- ja jäljitysstrategian mukaisten testimäärien voi ennakoita kasvavan syksyllä, mutta asetuksen mukaan avustus testaukseen loppuu 30.6.2022.

Kommentteja liittyen asetuksen 6 §:ään (Avustus rokottamiseen)

Epäselväksi jää, miten korvataan 1.10.–31.12.2022 annetut kunnan järjestämät covid-19-rokotukset, koska toteama määritellään valtionapuviranomaisen arvioon perustuen. Asetusluonnos ei kerro korvataanko loppuvuosi samalla yksikkökorvauksella ja ennakoivasti vai jälkikäteen haun perusteella. Suomeen odotetaan syksyllä omikron muunnoksiin paremmin tehoavaa rokotetta ja tämä saattaa lisätä



annettavien rokotteiden määriä. Loppuvuoden rokotusten korvausperusteet pitäisi olla samat kuin alkuvuonna.

Kommentteja liittyen asetuksen 7 §:ään (Avustus hoidon kustannuksiin)

Sairaalahoito on kallista ja aiheuttaa merkittäviä kustannuksia Vantaan kaupungille. Hoidon kustannus pitäisi korvata koko vuoden osalta. Yksikkökorvausten pitäisi kattaa aiheutuneet kustannukset. Asetusluonnoksen perustelumuistiossa esitetyt yksikkökorvaukset eivät kata aiheutuvia kustannuksia. Asetusluonnoksen perustelumuistion (9 §, taulukko 1. Yksikkökorvausten määräytyminen) mukaan yksikkökorvausten taso alenee merkittävästi vuoden 2021 vastaavista yksikkökorvauksista.

Kommentteja liittyen asetuksen 8 §:ään (Avustus muihin välittömiin kustannuksiin)

Avustus muihin välittömiin kustannuksiin olisi tarkoitettu kattamaan osa lisäkustannuksista, joita aiheutuu erityisesti karanteeniin ja eristykseen määräämisestä, suojavälineiden lisääntyneestä käytöstä ja toiminnan mukauttamisesta vastaamaan kohonneita terveysturvallisuusvaatimuksia. Kunnille on aiheutunut paljon muitakin lisäkustannuksia, joita avustus muihin välittömiin kustannuksiin ei kata. Poikkeuksellisia lisäkuluja tuovat esimerkiksi infektiovastaanotot, koronaneuvonta, erilaiset sähköiset järjestelmät sekä EU-koronarokotustodistusten myöntäminen.

Asetusluonnoksessa esitetty 6 €:n asukaskohtainen korvaus ei riitä kattamaan covid-19-epidemiasta johtuen muita välittömiä kustannuksia. Vuonna 2021 korvaustaso oli 17 €/asukas. Vantaan kaupunki edellyttää, että korvaustaso olisi vähintään edellisvuoden tasolla, koska mm. suojavälineiden käyttöä on jatkettu vuoden 2021 tapaan.

Kommentteja liittyen asetuksen 9 §:ään (Avustuskokonaisuuksien korvaustaso)

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan korvauksen tulee perustua todennettuihin todellisiin yksikkökustannuksiin. Kuten asetusluonnoksessa on todettu, kustannuserissä on suuria poikkeamia ja mediaanin käyttäminen tuottaa toisille liikaa ja toisille liian vähän korvauksia. Avustusten korvaustaso ei vastaa hallituksen aiempaa lupausta covid-19-epidemiasta aiheutuvien kustannusten täysimääräisestä korvaamisesta. Asetusluonnoksen mukaan merkittävä osa kustannuksista jäisi Vantaan kaupungin katettavaksi.

Kunnille maksettavien korvausten yksikkökustannusten määrää sekä korvausten kokonaistasoa ei tule alentaa momentille varatun määrärahan asettamien raamien perustella.

Kommentteja liittyen asetuksen 10 §:ään (Valtionavustuksen hakeminen)

Avustusten haku-aika ja päätösaikataulu tulee olla kunnan talouden suunnittelun kannalta tiedossa hyvissä ajoin.

Kommentteja liittyen asetuksen 11 §:ään (Voimaantulo)

Ei kommentteja

Muita huomioita asetukseen liittyen

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan asetusluonnos ei toteuta hallituksen aiempia lupauksia korvata covid-19-epidemiaan liittyvät välittömät kustannukset täysimääräisesti. Vantaan näkemyksen mukaan korvausten pitäisi koskea kaikilta osin koko vuotta 2022 mukaan lukien jäljittämistoiminta ja



yksikkökorvausten tason pitäisi vastata aiheutuneita yksikkökustannuksia. Korvaamatta jääneet kustannukset heikentävät kuntataloutta ja kasvattavat kaupungin sosiaali- ja terveyspalvelujen nettokustannuksia kuluvana vuonna – Vantaan kaupungin osalta arviolta noin 16 milj. euroa.

Korona-avustusten pitäisi vastata mahdollisimman hyvin koronasta aiheutuvia tosiasiallisia kustannuksia. Alikompensaatio vääristäisi kuntien ja hyvinvointialueiden rahoituksen siirtolaskelmia. Jos covid-19-epidemia lisää kuluvan vuoden sosiaali- ja terveyspalvelujen nettokustannuksia, niin kunnilta siirrettäisiin liikaa tulorahoitusta hyvinvointialueiden rahoitukseen ja se samalla laskisi kuntien valtionosuuksia perusteettomasti pitkäksi aikaa. Vantaan kaupungin osalta tämän on arvioitu olevan noin 5 milj. euroa vuodessa.



10 § **Helsingin hallinto-oikeuden päätös koskien Vantaan kaupungin
luottamushenkilötoiminnan eettisiä periaatteita / RV**

VD/3236/00.01.01.01/2022

RV/S-AP/MT

Valtuutetut Tuukka Saimen ja Juha Suoniemi ovat valittaneet hallinto-oikeuteen Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksestä 23.5.2022 § 3 hyväksyä Vantaan kaupungin luottamushenkilötoiminnan eettiset periaatteet. Valittajat ovat esittäneet, että Vantaan kaupungin eettiset ohjeet ovat lainvastaisia, rajoittavat luottamushenkilöiden ilmaisunvapautta ja vaarantavat edustuksellisen demokratian.

Helsingin hallinto-oikeus 25.8.2022 tekemällään päätöksellä jättänyt valituksen tutkimatta. Hallinto-oikeus toteaa, että kaupunki on jo voimassa olevan lainsäädännön nojalla velvollinen toiminnassaan huolehtimaan siitä, että myös luottamushenkilön epäasialliseen käytökseen puututaan. Lisäksi hallinto-oikeus toteaa, että valtuuston päätös on luonteeltaan asian valmisteluun rinnastettavissa oleva ohjaava periaatepäätös. Päätöksestä ei ole ollut valitusoikeutta.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden päätös 25.8.2022 H4557/2022.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Helsingin hallinto-oikeuden päätös

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätövalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Kaupunginlakimies Sari-Anna Pennanen,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

25.08.2022

Dnro 2902/03.04.04.04.10/2022

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo	
Saapunut:	25.8.2022
Dn:o	VD/3236/00.01.01.01/2022

Asia

Kunnallisvalitus

ValittajatTuukka Saimen, Vantaa
Juha Suoniemi, Vantaa**Päätös, josta valitetaan****Vantaan kaupunginvaltuusto 23.5.2022 § 3**

Vantaan kaupunginhallitus oli 25.4.2022 (§ 13) päättänyt hyväksyä kaupunginjohtajan muutetun esityksen mukaiset Vantaan kaupungin luottamushenkilötoiminnan eettiset periaatteet ja esittää kaupunginvaltuustolle kyseiset periaatteet hyväksyttäväksi.

Vantaan kaupunginvaltuusto on päättänyt hyväksyä päätöksen liitteen mukaiset Vantaan kaupungin luottamushenkilötoiminnan eettiset periaatteet. Päätöksessä on ilmoitettu valituskiellosta.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalainen päätös on kumottava. Kaupunginhallituksen esitys ja kaupunginvaltuuston päätös eettisten sääntöjen hyväksymisestä on peruttava.

Perusteet

Päätös on Suomen perustuslain 12 §:n ja sananvapauden käyttämisestä joukkoviestinnässä annetun lain vastainen. Ohjeet rajoittavat luottamushenkilöiden ilmaisunvapautta, lisäävät painetta itsesensuurille sekä vaarantavat demokraattisesti valittujen luottamushenkilöiden oikeutta edustaa ja tuoda julki äänestäjensä mielipiteitä ja näkemyksiä.

Eettisten ohjeiden rikkomisesta on seurauksena kurinpidolliset toimet. Luottamushenkilön rikkoessa sääntöjä toistuvasti hän joutuu eräänlaisen epävirallisen tuomioistuimen rangaistavaksi, joka koostuu toimielimen puheenjohtajista, valtuustoryhmien puheenjohtajista, esittelijöistä sekä

asianomaisista. Tämä ”tuomioistuin” voi rangaista syytettyä jopa erottamalla hänet luottamustehtävästään (valtuustoa lukuun ottamatta). Suomessa julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia. Valtuutetun on voitava ennalta tietää selvästi, mitkä teot ovat kiellettyjä.

Eettiset ohjeet ohjaavat lain hengen vastaiseen toimintaan, jonka seurauksena syntyy arvaamattomia ja mielivaltaisia lopputuloksia. Tällainen perus- ja ihmisoikeuksien kriteerien uudelleenmäärittely voi johtaa demokraattisen järjestelmän väärinkäyttöön.

Vantaan kaupungin eettiset periaatteet ovat erittäin monitulkintaisia ja pahimmillaan näistä tulkinnoista seuraava sanktiointi voi johtaa merkittäviin ihmisoikeusrikkomuksiin sekä edustuksellisen demokratian vaarantumiseen.

Suomen demokraattisissa instituutioissa luottamushenkilön toiminnan ohjeistukseen riittää Suomen perustuslaki, yhdenvertaisuuslaki, laki tasa-arvosta sekä Euroopan ihmisoikeussopimus ja Euroopan unionin peruskirja.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki valitusta.

Perustelut

Kuntalain 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Vantaan kaupungin luottamushenkilötoiminnan eettisissä periaatteissa on todettu Vantaan kaupungin sitoutuneen kaikessa toiminnassaan edistämään yhdenvertaisuutta ja sukupuolten välistä tasa-arvoa. Periaatteissa on kuvattu yleisluontoisin esimerkein asiallista, eettistä ja toista kunnioittavaa toimintaa sekä epäasiallisena pidettävää käytöstä. Lisäksi eettisissä periaatteissa on kuvattu toimintatapoja epäasiallista kohtelua havaittaessa ja selvitettäessä.

Valittajat ovat esittäneet, että Vantaan kaupungin eettiset ohjeet ovat lainvastaisia, rajoittavat luottamushenkilöiden ilmaisunvapautta ja vaarantavat edustuksellisen demokratian.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaupunki on jo voimassa olevan lainsäädännön nojalla velvollinen toiminnassaan huolehtimaan siitä, että myös luottamushenkilön epäasialliseen käytökseen puututaan.

Hallinto-oikeus toteaa, että eettisissä periaatteissa kuvatut esimerkit luottamushenkilön asiallisesta, eettisestä ja toista kunnioittavasta toiminnasta sekä epäasiallisesta käytöksestä ovat varsin yleisluontoisia kannanottoja eikä niillä voida katsoa olevan itsenäistä oikeusvaikutusta. Luottamushenkilön mahdollista epäasiallista käytöstä koskeva asia ratkaistaan erikseen kuntalain mukaisessa menettelyssä. Valituksenalainen päätös on siten myös luottamushenkilötoiminnassa mahdollisesti kohdattavan epäasiallisen

käytöksen toimintaperiaatteiden osalta asian selvittämistä ohjaava periaatteellinen päätös.

Hallinto-oikeus katsoo, että valtuuston päätös on luonteeltaan asian valmisteluun rinnastettavissa oleva ohjaava periaatepäätös. Päätöksessä on siten ollut kysymys kuntalain 136 §:ssä tarkoitetusta vain valmistelua koskevasta päätöksestä, joka ei sisällä sellaista ratkaisua, josta saa tehdä kunnallisvalituksen.

Valittajien oikeussuojan tarve tai kunnan hallinnon ja toiminnan lainmukaisuuden valvonta eivät eettisiin periaatteisiin sisältyvien yleisluonteisten kannanottojen periaatteellinen luonne huomioon ottaen edellytä mahdollisuutta saada tehdä kunnallisvalitus.

Valitus on siten jätettävä tutkimatta.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 mom 2 kohta

Kuntalaki 34 §, 69 § 2 mom, 85 §, 86 §, 102 § ja 144 §

Työturvallisuuslaki 28 §

Yhdenvertaisuuslaki 8 ja 14 §

Laki naisten ja miesten välisestä tasa-arvosta 7 ja 8 d §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL kunnallisvalitus).

Tiedoksiantovelvoite

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 94 §:n sekä hallintolain 56 §:n 2 momentin ja 68 §:n 1 momentin mukaan on valituskirjelmän ensimmäisen allekirjoittajan Tuukka Saimenin tämän päätöksen tiedoksi saatuaan ilmoitettava siitä valituskirjelmän toiselle allekirjoittajalle Juha Suoniemelle. Jos hän tämän laiminlyö, hän on velvollinen korvaamaan ilmoittamatta jättämisestä tai sen viivästyttämisestä aiheutuneen vahingon, sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun ja muihin olosuhteisiin nähden harkitaan kohtuulliseksi.

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Maarit Lindroos, Minna Ruuskanen (t) ja Josefiina Alarova.



Esittelijäjäsen

Josefiina Alarova

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden
asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Valituskirjelmän ensimmäiselle allekirjoittajalle todisteellisena tiedoksiantona Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa valittajat yhteisvastuullisesti Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Vantaan kaupunginhallitus Päätöksestä on julkaistava ilmoitus kuntalain 142 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla. Vantaan kaupunginvaltuusto



11 § **Toiminnan rahoitusta koskeva yhteistyösopimus Etelä-Suomen Klubitalot Esko ry:n ja Vantaan kaupungin välillä / TA**

VD/9490/00.04.02/2022

TA/ML-L/MV/MR/RL/MT

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 24. kohdan mukaan kaupunginhallitus voi päättää avustusten myöntämisestä. Avustusten hakemisessa ja myöntämisessä noudatetaan avustusten yleisiä myöntämisperiaatteita sekä avustuslajikohtaisia periaatteita ja ohjeita.

Etelä-Suomen Klubitalot ESKOT ry:n tarkoituksena on edistää mielenterveyskuntoutujien tai muutoin psykososiaalista tukea tarvitsevien asemaa, oikeuksia, osallisuutta ja toimintamahdollisuuksia sekä työllistymisen yleisiä edellytyksiä yhteiskunnassa. Yhdistys toteuttaa kansainvälisen klubitalojärjestön Clubhouse Internationalin (CI) hyväksymien laatusuositusten mukaista Fountain House -klubitalotoimintaa Vantaalla. Klubitalot ovat mielenterveyskuntoutujien ja palkatun henkilökunnan muodostamia yhteisöjä. Toiminta on avointa, matalan kynnyksen kansalaisjärjestölähtöistä toimintaa. Klubitalon jäsenyys on aikarajoitteeton ja maksuton. Klubitalot toimivat kuntoutujajäsenten toipumista ja itsehallintaa tukevana oppimis- ja vertaistukiyhteisöinä sekä siltana terveydenhuollon palvelujärjestelmästä yhteiskunnalliseen osallisuuteen ja voimaantumiseen. Klubitalotoiminnan tavoitteena on parantaa mielenterveyskuntoutujien elämänlaatua, vähentää psykiatrisen hoidon tarvetta sekä tukea jäsentensä opiskelua ja työllistymistä. Toimintaa johdetaan ammatillisesti tietoon perustuen ja toiminnan vaikutuksia ja tuloksia seurataan ja arvioidaan. Toiminnan laatu vastaa kansainvälisesti hyväksyttyjä ja vahvistettuja Klubitalojen standardeja eli laatusuosituksia. ESKOT ry ja sen kaikki Klubitalot ovat myös sitoutuneet recovery- eli toipumisorientaatio lupauksiin.

Etelä-Suomen Klubitalot ESKOT ry:n toiminta täyttää Vantaan kaupungin avustusten ja apurahojen yleiset myöntämisperiaatteet. Yhteistyösopimus toimii avustushakemuksena, jossa on kirjattuna toiminnan käyttötarkoitus, laatu ja yhteistyön käytännöt. Vantaan kaupungin ja Etelä-Suomen Klubitalot ESKOT ry:n yhteistyötä ja toiminnan raportointia on kuvattu sopimuksessa, joka toimii yhteistyötä ja toiminnan raportointia ohjaavana asiakirjana.

Etelä-Suomen Klubitalot ESKOT ry:lle on maksettu vuosittain sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan määrärahoista korvausta mielenterveyskuntoutujille suunnatun toiminnan tukemiseksi. Vuonna 2022 korvauksen suuruus on 150.000,00 €. Klubitalot Esko ry laskuttaa korvauksen elokuussa ja lasku osoitetaan sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalle. Sosiaali- ja terveystoimialan perhe- ja sosiaalipalvelut on varannut määrärahaa myös vuodelle 2022 yhteistyösopimuksen jatkamista varten.

Yhteistyösopimuksen mukainen avustus vuodelle 2022 on välttämätön, jotta Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan palvelutuotantoa tukeva toiminta voi jatkua nykyisessä laajuudessaan. Vuoden 2023 alusta lukien vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisestä siirtyy Vantaan kaupungilta Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Avustusten hakemista koskevista käytännöistä tiedotetaan erikseen.



Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 11

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä toiminnan rahoittamista koskeva yhteistyösopimus Etelä-Suomen Klubitalot ESKOT ry:n kanssa ja suorittaa yhteistyösopimuksen mukainen 150 000 euron korvaus sosiaali- ja terveystoimialan varaamista määrärahoista. Sopimus on voimassa sopimuksen allekirjoittamisesta 31.12.2022 asti.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Yhteistyösopimus, luonnos

Täytäntöönpano: sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala

Muutoksenhakuohje: 1.Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

perhe- ja sosiaalipalvelujen johtaja va. Mirja Varis, p. 09 8392 3640, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ETELÄ-SUOMEN KLUBITALOT ESKOT RY:N MIELENTERVEYSKUNTOUTUJILLE TARJOAMAA MATALAN KYNNYKSEN TOIMINTAA KOSKEVA SOPIMUS VUODELLE 2022

1. Sopijaosapuolet

Rahoittaja	Vantaan kaupunki, perhe- ja sosiaalipalveluiden johtaja va. Mirja Varis, mirja.varis@vantaa.fi
Toteuttaja	Etelä-Suomen Klubitalot ESKOT ry (1739417-3), Tikkurilan Klubitalo toiminnanjohtaja Kaiju Yrttiaho, kaiju.yrttiaho@eskot.org
Yhteyshenkilöt	Aikuisten ja nuorten sosiaalipalveluiden palvelupäällikkö vs. Minna Ryhänen, minna.ryhanen@vantaa.fi , p. 040 5183 488 ja ostopalvelupäällikkö Ada Pentinmikko, ada.pentinmikko@vantaa.fi , 040 5168 582. Tikkurilan Klubitalon johtaja Kai Mäkisalo, kai.makisalo@eskot.org , p. 040 1547 800

2. Sopimuksen kohde

Tällä sopimuksella sopijaosapuolet sopivat Etelä-Suomen Klubitalot ESKOT ry:n harjoittaman mielenterveyskuntoutujien avoimen matalankynnyksen psykososiaalisen tuen sisällöstä ja yhdistyksen vuoden 2022 sopimusmaksusta Vantaan kaupungin kanssa.

3. Sopimuksen kohteena olevan toiminnan kuvaus:

Etelä-Suomen Klubitalot ESKOT ry:n (jäljempänä ESKOT ry) tarkoituksena on edistää mielenterveyskuntoutujien tai muutoin psykososiaalista tukea tarvitsevien asemaa, oikeuksia, osallisuutta ja toimintamahdollisuuksia sekä työllistymisen yleisiä edellytyksiä yhteiskunnassa. Yhdistys toteuttaa kansainvälisen klubitalojärjestön Clubhouse Internationalin (CI) hyväksymien laatusuositusten mukaista Fountain House -klubitalotoimintaa. ESKOT ry:llä on seitsemän Klubitaloa, jotka sijaitsevat Helsingissä, Vantaalla, Imatralla, Nurmijärvellä, Lahdessa ja Järvenpäässä. Klubitalot ovat mielenterveyskuntoutujien ja palkatun henkilökunnan muodostamia yhteisöjä, joiden toiminta perustuu ihmisarvoon, vapaaehtoisuuteen ja yhdenvertaisuuteen. Toiminta on avointa, matalan kynnyksen kansalaisjärjestölähtöistä toimintaa. Klubitalon jäsenyys on aikarajoitteeton ja maksuton. Klubitalot toimivat kuntoutujajäsenten toipumista ja itsehallintaa tukevana oppimis- ja vertaistukiyhteisöinä sekä siltana terveydenhuollon palvelujärjestelmästä yhteiskunnalliseen osallisuuteen ja voimaantumiseen. Klubitalotoiminnan tavoitteena on parantaa mielenterveyskuntoutujien elämänlaatua, vähentää psykiatrisen hoidon tarvetta sekä tukea jäsentensä opiskelua ja työllistymistä.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi ESKOT ry:

- 1) Kehittää klubitalomallia kansallisesti ja kansainvälisesti.

- 2) Järjestää voittoa tavoittelematonta työ- ja opintopainotteista päivä-, koulutus- ja työelämään siirtymistä tukevaa ohjelmaa sekä vapaa-ajan toimintaa ja omistaa ja hallitsee kiinteistöjä ja huonetiloja.
- 3) Voi hallituksen päätöksellä olla osakkaana yhtiöissä sekä jäsenenä erilaisissa yhteisöissä, joiden tarkoitus on tukea mielenterveyskuntoutujien ja muiden vaikeasti työllistyvien työllistymistä.
- 4) Harjoittaa alan tutkimus- ja kehittämistoimintaa.
- 5) Antaa lausuntoja ja tekee aloitteita yhdistyksen toimintapiiriin kuuluvissa asioissa.
- 6) Harjoittaa koulutus-, tiedotus- ja julkaisutoimintaa.

Klubitalotoimintaa johdetaan ja toteutetaan ammatillisesti. Toiminnan vaikutuksia ja tuloksia seurataan ja arvioidaan systemaattisesti keräämällä tunnuslukuja ja palautetta osallistujilta, työntekijöiltä sekä sidosryhmiltä. Tiedolla johtaminen sekä ammattitaitoiseen ja jatkuvasti osaamistaan uudistavaan henkilöstöön panostaminen ovat avaintekijöitä klubitalotoiminnan toteutuksessa. Klubitalon toimintaympäristö on suunniteltu siten, että se tukee jäsenten toipumista. Klubitalo toimii tiiviissä yhteistyössä alueensa eri toimijoiden kanssa. Jäsenelle tämä tarkoittaa:

- a) mahdollisuutta yksilölliseen, ryhmämuotoiseen ja yhteisölliseen tukeen
- b) säännöllisiä tavoitekeskusteluja työntekijän kanssa
- c) työ- ja opiskeluvalmiuksien vahvistamista ja uuden oppimista
- d) aikarajoitteetonta opintoihin ja työhön valmennusta sekä tukemista myös oppilaitoksissa ja työpaikoilla
- e) yhteisöä, johon kuulua yksinäisyyden ehkäisemiseksi
- f) vertaistukea
- g) elämäntaitojen harjoittelua
- h) osallistumista toimintaympäristön verkostoihin

4. Sopimuksen voimassaolo ja irtisanominen

Sopimusaika on 1.1. – 31.12.2022. Sopimus tulee voimaan sen allekirjoituksilla ja sitoo kaupunkia vasta, kun Vantaan kaupunginhallitus on vahvistanut viranhaltijan sopimuksen hyväksymistä koskevan esityksen. Sopimus on tämän jälkeen voimassa 31.12.2022 asti.

5. Raportointi

Toimintaan osallistuvien määriä ja käyntejä seurataan vuosittain. ESKOT ry:n Tikkurilan Klubitalo toimittaa Vantaan kaupungille tiedot Klubitalon jäsenmääristä ja toimintaan osallistuneiden määristä sekä laadullisen kuvauksen toiminnasta osavuositarkastuksen rytmessä seuraavasti: kuukaudet 1-3/10.4. mennessä, kuukaudet 4-7/10.8. mennessä ja kuukaudet 8-11/10.12. mennessä.

Lisäksi ESKOT ry:n Tikkurilan Klubitalo toimittaa Vantaan kaupungille vuosittain kuluvaan vuoden vahvistetun toimintasuunnitelman ja talousarvion sekä edellisen vuoden vuosikertomuksen ja tilinpäätöksen. ESKOT ry:n Tikkurilan Klubitalo antaa Vantaan kaupungille lisäselvityksiä, jotka kaupunki perustellusti ja yksilöidysti katsoo olevan tarpeen tämän sopimuskokonaisuuden toteutumisen seuraamiseksi ja joiden antamiseen on kohtuullinen aika.

6. Laatu- ja palvelutaso

Toiminnan laatu vastaa kansainvälisesti hyväksyttyjä ja vahvistettuja Klubitalojen standardeja eli laatusuosituksia. ESKOT ry ja sen kaikki Klubitalot ovat myös sitoutuneet recovery- eli toipumisorientaatio lupauksiin.

Toiminta täyttää Vantaan kaupungin avustusten ja apurahojen yleiset myöntämisperiaatteet. Yhteistyösopimus toimii avustushakemuksena, jossa on kirjattuna toiminnan käyttötarkoitus, laatu ja yhteistyön käytännöt.

Osapuolten käsityksenä on, että Etelä-Suomen Klubitalot ESKOT ry on verotuksellisesti niin sanottu yleishyödyllinen yhteisö, eikä korvauksen maksamisessa sille ole kysymys palvelun myynnistä tai hankinnasta. Jos kuitenkin sopimuksen voimassaoloaikana verolainsäädäntö muuttuu tai veroviranomaiset tulkitisivat yhteistyötä Osapuolten käsityksen vastaisesti siten, että kyseessä olisi verotettava palvelunmyynti, lisätään sopimuksen mukaisen korvauksen määrään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

7. Toiminnan toteuttajan vastuu

Toiminnan toteuttaja vastaa siitä, että sillä on olemassa voimassa oleva vastuuvakuutus. Toiminnan toteuttaja vastaa rahoittajalle ja kolmannelle osapuolelle aiheuttamista välittömistä vahingoista. Toiminnan toteuttaja vastaa siitä, että sillä on voimassa olevat henkilöstön eläkevakuutukset ja muut toiminnan kannalta merkitykselliset vapaaehtoiset vakuutukset.

8. Salassapito ja tietojen antaminen

Toiminnan toteuttaja vastaa siitä, että toiminnassa mukana olevien asiakkaiden yksilöä tai perhettä koskevia tietoja ei anneta sivullisille ja että toiminnassa ja tietojen luovuttamisessa muutenkin noudatetaan voimassa olevia säännöksiä ja määräyksiä. Mahdollisesta rekisterinpidosta vastaa Etelä-Suomen Klubitalot ESKOT ry.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa Tikkurilan Klubitalon toimintaa kaikilta osin ja saada pyydettyä yhdistyksiltä niiden taloudellista tilaa koskevat ja tämän sopimuksen perusteella maksettujen korvausten käytöstä selvitykset ja dokumentit.

9. Kustannusten maksu

Vuonna 2022 Vantaan kaupungin rahoitus on 150 000 €. Sopimuksen mukainen summa laskutetaan yhdessä erässä 30.9.2022 ESKOT ry:n tilille FI1557 8954 2003 6795. Lasku osoitetaan sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalle.

10. Maksuehto

14 päivää netto. Laskut toimitetaan verkkolaskuna Vantaan kaupungin ilmoittamaan osoitteeseen. Jos maksua ei suoriteta viimeistään eräpäivänä, toiminnan toteuttajalla on oikeus periä viivästyskorkoa korkolain perusteella ilmoitetun, viivästysaikana voimassa olevan korkotason mukaisesti.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopimuspuolten välisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä, ratkotaan erimielisyydet Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi saman sisältöistä kappaletta, yksi jokaiselle sopijaosapuolelle.

Vantaalla __. __ 2022

Vantaan kaupunki

Mirja Varis, perhe- ja sosiaalipalveluiden johtaja va.

Etelä-Suomen Klubitalot ESKOT ry

Kaiju Yrttiaho, toiminnanjohtaja



12 § **Lausunto koskien hallituksen esitystä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja siihen liittyvien lakien muuttamisesta / TeA**

VD/6661/00.04.03/2022

TeA/ER/ThE/WT/JT

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa koskien hallituksen esitystä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. Pitkillä 40 vuoden korkotukilainoilla tuetaan kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Aukkaat näihin asuntoihin valitaan sosiaalisin perustein. Lisäksi pitkäaikaisia korkotukilainoja myönnetään erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoon.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettua lakia, aravarajoituslakia, aravalakia, erityisryhmien asunto-olojen parantamisesta annettua lakia, asumisoikeusasunnoista annettua lakia ja vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annettua lakia. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.9.2023. Lakiesitys löytyy kokonaisuudessaan lausuntopalvelusta: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=bd079c4f-4cd3-419f-bb26-4e3d2a7d6620>

Lausunnot pyydettiin jättämään lausuntopalvelu.fi -järjestelmän kautta 31.7.2022 mennessä, mutta Vantaan kaupunki on pyytänyt kesäkuussa 2022 ympäristöministeriöltä lisäaikaa lausunnon toimittamiselle valmistelun ja päätöskäsittelyn aikataulujen takia. Lausunto tulee toimittaa ympäristöministeriölle syyskuun 2022 aikana.

Lakimuutosten tavoitteena on muun muassa lisätä korkotuen määrää kaikissa lainamuodoissa ja kannustaa valtion tukeman asuntokannan peruskorjaamiseen. Korkotuen määrää pitkässä korkotukimallissa lisättäisiin alentamalla perusomavastuukorko pysyvästi 1,7 prosenttiin ja lisäämällä perusomavastuukoron ylittävältä osalta korkotukea perus-parannuskorkotukilainoissa. Tärkeä muutosesitys on myös korjausvarauksen perimisen salliminen omakustannusvuokrissa hyvän kiinteistönpidon edistämiseksi. Lakien muutosesitykset täsmentävät myös korkotukivuokra-asuntojen ja aravavuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevia säännöksiä. Asukasvalintapäätöksiä tehtäisiin jatkossa virkavastuulla ja niitä tehtäessä olisi noudatettava hallinnon yleislakeja. Asukasvalinnan muutoksenhaku toteutettaisiin jatkossa kantelumenettelyllä. Esityksessä ehdotetaan siirrettäväksi eräitä korkotukivuokra-asuntoihin liittyviä tehtäviä kunnilta hyvinvointialueille.

Vantaan kaupungin kannalta on oleellista, että asuntopoliittiset ratkaisut ovat pitkäjänteisiä ja muuttuvan toimintaympäristön huomioonottavia. Lakiesityksessä on kokonaisuudessaan onnistuttu tuomaan esille elementtejä, jolla korkotukilainsäädäntöä saadaan kannustavammaksi toimijoille ja otetaan paremmin huomioon esimerkiksi pitkäjänteinen kiinteistönpito valtion tukemissa asuntokohteissa.

Kuitenkin Vantaan kaupunki nostaa lausunnossaan esille muutamia esityksen kohtia, joissa säädöksiä voisi tarkentaa tai muuttaa. Esimerkiksi valtion tukemien asuntokohteiden pysäköinnin järjestäminen tulisi olla joustavampaa keskusta-alueilla, kun rakennetaan yhä kaupunkimaisempaa yhdyskuntarakennetta. Vantaan kaupunki ei puolla esitystä, jonka mukaan korkotukilainan hyväksyminen ei jatkossa edellyttäisi kunnan tai hyvinvointialueen puoltavan asuntohanketta. Vantaa



painottaa, että kunnan lausunnolla tulee olla jatkossakin merkittävä rooli erityisryhmien asuntokohteiden toteutumisessa ja sijoittumisessa erityisesti tontinluovutuksen ja kaavoituksen näkökulmasta. Vantaan kaupunki ei myöskään puolla erityisryhmien asuntokohteiden asukasvalinnan valvonnan siirtymistä hyvinvointialueen vastuulle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 12

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa ympäristöministeriölle liitteenä oleva lausunto koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Ympäristöministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee pitkän korkotukimallin kehittämistä
- Lausunto koskien hallituksen esitystä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Ympäristöministeriö
VN/21328/2021-YM-51

Lausunto koskien hallituksen esitystä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja siihen liittyvien lakien muuttamisesta

Lausuntopyyntö ja sen taustaa

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa koskien hallituksen esitystä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. Pitkillä 40 vuoden korkotukilainoilla tuetaan kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Asukkaat näihin asuntoihin valitaan sosiaalisin perustein. Lisäksi pitkäaikaisia korkotukilainoja myönnetään erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoon.

Vantaan kaupunki antoi lausunnon keväällä 2022 ympäristöministeriön muistioon pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista. Vantaan kaupunki on aiemmin antanut pitkän korkotukimallin lakimuutoksiin liittyvän lausunnon (KH 13.11.2017), sekä lausunnot lakiesitykseen asumisoikeusasunnoista (KH 10.4.2017) ja hallituksen esitykseksi laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (KH 15.6.2020).

Nyt lausunnoilla oleva hallituksen esitys laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta tukee taustalla olevan Sanna Marinin hallituksen asuntopoliittisen kehittämisohjelman tavoitetta, jonka mukaan pitkää korkotukimallia uudistetaan kannustavammaksi ja läpinäkyvämmäksi, jotta varmistetaan tuotantotavoitteiden saavuttaminen.

Korkotuen määrä, korjauksiin varautuminen ja lainojen ehdot

Vantaan kaupungin näkee oleelliseksi, että asuntopoliittiset ratkaisut ovat pitkäjänteisiä ja muuttuvan toimintaympäristön huomioonottavia. Vantaan kaupunki haluaa painottaa, että keskeinen tekijä valtion tukeman asuntotuotannon lisäämisen ja asumisen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuuden takaamiseksi on valtion antaman tuen ja rajoitusten tasapainoinen suhde erityyppisissä korkotukimuodoissa. Tarpeeksi monipuolinen ja ajantasainen asumisen tuotantotukijärjestelmä houkuttelee toimijoita tuottamaan valtion tukemia kohtuuhintaisia asuntoja eri hallintamuodoissa ja turvaa pitkällä aikavälillä niiden riittävän rakentamisen kasvukeskuksissa.

Vantaan kaupunki kannattaa esitettyä omavastuukoron pysyvää alentamista 1,7 prosenttiin, sillä omavastuukoron tulisi olla lähempänä markkinakorkotasoa. Tämä lisää pitkän korkotuen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuutta ja kannustavuutta.

Vantaan kaupunki näkee, että omavastuukoron alentamisen lisäksi pitkä korkotukimallia tulisi kehittää niin, että se huomioisi paremmin yleisen korkotason muutokset. Lähtökohtana pitäisi olla rahoitusmarkkinoita noudatteleva korkotukimalli, jossa olisi aina valtion tukea, mutta vastaavasti myös omavastuu lainansaajalle. Tällöin pitkä korkotukimalli olisi oikeasti kannustava ja sisältäisi aina valtion tukea pitkien rajoitusten vastapainoksi.



Vantaan kaupunki pitää hyvänä esitystä, että korkotukilaissa sallitaan kohtuullisiin korjauksiin varautuminen myös uusissa ja 30.6.2018–1.6.2023 myönnettyissä korkotukilainoissa. Korjauksiin varautuminen on tärkeää pitkäjänteisen kiinteistönpidon ja asumisviihtyvyyden varmistamiseksi.

Esityksessä ehdotetaan lisättäväksi korkotukilain hyväksymisen edellytyksiin, että korkotuettavien asuntojen ja rakennusten tulee olla energiatehokkaita ja niissä on hyödynnettävä ensisijaisesti uusiutuvaa energiaa. Vantaa näkee, että edellytysten nostaminen lain tasolle on ongelmallista ja aiheuttaa päällekkäisyyttä muun rakentamista ohjaavan lainsäädännön kanssa ja lisäksi edellytykset sisältyvät jo ARAn rakennus- ja suunnitteluoppaaseen. Energiatehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden kasvattaminen rakentamisessa on sinänsä erittäin kannatettavaa, mutta säätelyn päällekkäisyyttä tulee välttää ja korkotukilaissa keskittyä ensisijaisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoituksen ohjaukseen.

Pysäköintipaikkojen vakuudet

Vantaan kaupunki pitää hyvänä korkolain vakuutta koskevaa 30§ uutta momenttia koskien tilanteita, joissa korkotuettavaan hankkeeseen liittyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja. Esityksen mukaan ARA:n ei tarvitsisi jatkossa vaatia pysäköintipaikkojen osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai mikäli valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Vantaalla pitkän korkotuen kohteita sijoittuu yhä useammin keskusta-alueille, joissa pysäköinti on keskitetty laitoksiin. Esitetty muutos on hyvä ja nopeuttaa vakuuksien käsittelyä näissä tapauksissa.

Esitetyn muutoksen lisäksi tulisi huomioida, että ARA-kohteiden pysäköintiä voitaisiin toteuttaa tulevaisuudessa mahdollisimman laajalla tavalla, esimerkiksi myös palvelumallilla, jossa asuinkiinteistöjen omistajille ei osoiteta pysäköintipaikkoja kiinteistörasitteella, vaan sopimusperustainen palvelu oikeuttaa käyttämään pysäköintialueen- tai laitoksen paikkoja.

Kaupungin puolto erityisryhmien hankkeissa

Lakiehdotuksessa esitetään, että 8§ 1 momenttia muutettaisiin siten, että ARA:n olisi kuultava korkotukilainahakemuksen kohteena olevan vuokra- tai asumisoikeustalon sijaintikuntaa ennen korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. Jos korkotukilaina liittyisi sellaiseen erityisryhmille tarkoitettuun asuntohankkeeseen, jossa erityisryhmän asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa hyvinvointialueen vastuulle, hanketta koskevaa lausuntoa pyydetäisiin myös hyvinvointialueelta.

Korkotukilainan hyväksyminen ei jatkossa edellyttäisi kunnan tai hyvinvointialueen puoltavan asuntohanketta. ARA:n olisi kuitenkin otettava kunnan ja hyvinvointialueen lausunnossa esitetyt näkökohdat huomioon päätätessään, hyväksyykö se lainan korkotukilainaksi vai ei. ARA voisi vain poikkeuksellisesti hyväksyä korkotukilainoitettavaksi sellaisen kohteen, jonka toteuttamista kunta tai hyvinvointialue antamassaan lausunnossa vastustaa.



Vantaa painottaa, että kunnan lausunnolla tulee olla jatkossakin merkittävä rooli erityisryhmien asuntokohteiden toteutumisessa ja sijoittumisessa erityisesti tontinluovutuksen ja kaavoituksen näkökulmasta. Hankkeita tulee tarkastella hyvinvointialueiden tarpeiden lisäksi myös alueiden maankäytön kokonaisuuden kannalta. Vantaan näkemyksen mukaan jatkossakin kunnan lausunnolla erityisryhmien asumisyksiköiden sijainneista tulee olla riittävästi painoarvoa korkotukilainaa tai avustuksia myönnettäessä. Itse asumispalvelun tarpeen osalta hyvinvointialue voisi antaa lausunnon niistä asumispalveluista, jotka jatkossa kuuluvat sen vastuulle. Vantaa korostaa, että kunnilla tulee olla jatkossakin mahdollisuus vaikuttaa riittävän vahvasti alueelleen suunniteltujen erityisryhmien asumisyksiköiden sijainteihin.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 11 e §, jossa säädettäisiin asukasvalintaa suorittavan henkilön virkavastuusta ja vuokratuloyhteisön vahingonkorvausvastuusta. Vastaava säännös lisättäisiin myös lyhyeen korkotukilakiin ja aravarajoituslain virkavastuusäännöstä ehdotetaan muutettavan saman sisältöiseksi. Säännöksen mukaan korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Vantaa kannattaa esitystä, että pitkän korkotuen lakiin lisätään vastaava virkavastuusäännös, joka on kirjattu jo asumisoikeuslakiin.

Esityksessä ehdotetaan, että asukasvalintaan liittyvästä päätöksestä voisi kannella asunnon sijaintikunnalle. Myös hyvinvointialueelle voisi kannella, mikäli asunnot on tarkoitettu erityisryhmien asunnoiksi ja sitä koskevan asumispalvelun järjestäminen kuuluu hyvinvointialueelle. Vantaa näkee perusteltuna siirtää asukasvalintaa koskevien hallintokanteluiden käsittely jatkossa kuntien tehtäväksi, koska olisi selkeämpää, että kunta vastaa sekä asukasvalintojen valvonnasta että niitä koskevista kanteluista. Kanteluiden myötä kuntaan tulevaa lisätyömäärää on vaikea arvioida etukäteen ja riskinä on, että kantelut työllistävät kuntia jatkossa huomattavasti.

Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin

Lakiluonnoksessa esitetään, että hyvinvointialueille siirtyisi korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen asukkaiden valintaa koskevien säännösten noudattamisen valvonta siltä osin kuin asunnot on tarkoitettu erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestäminen olisi hyvinvointialueen tehtävänä.

Vantaa pitää tarkoituksenmukaisena, että jatkossakin asukasvalintojen valvonta on sen kunnan vastuulla, jonka alueella erityisryhmän asumisyksikkö sijaitsee. Kunnilla on pitkä kokemus ja osaaminen asukasvalintojen valvonnasta ja neuvonnasta, joten myös jatkossa on perusteltua, että kunta valvoo kaikkien alueellaan sijaitsevien rajoitusten alaisten asuntojen asukasvalintaa. Vantaa näkee, että hyvinvointialueella voi syntyä haasteeksi omavalvonnan toteuttaminen sekä riittävän laaja osaaminen asukasvalintasäädöksistä. Lakiesityksen mukaisten muutosten toteutuessa hyvinvointialueelle tulee varmistaa riittävä koulutus ja osaaminen asukasvalintojen säännösten noudattamisen valvonnasta.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Lausuntopyyntö

02.06.2022

VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittamisestä

Johdanto

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee pitkän korkotukimallin kehittämistä. Pitkillä 40 vuoden korkotukilainoilla tuetaan kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Asukkaat näihin asuntoihin valitaan sosiaalisin perustein. Lisäksi pitkäaikaisia korkotukilainoja myönnetään erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoon. Ministeriö pyytää kommentteja luonnoksesta hallituksen esitykseksi 31.7.2022 mennessä. Hallituksen esitys annettaisiin eduskunnalle syksyllä 2022.

Tausta

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelman mukaan ”uudistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkän korkotuen tukijärjestelmä, jotta siitä tulee nykyistä kannustavampi ja läpinäkyvämpi. Valtion tuen määrää lisätään ja rajoitusaika säilytetään nykyisessä 40 vuodessa. Uudistuksessa otetaan huomioon asumisen palvelullistuminen ja uudet asumisen ratkaisut. Säilytetään ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteet ennallaan.” (s. 53)

Valmistelun apuna on käytetty palautetta ja kommentteja, joita kerättiin aiemmalla lausuntokierroksella vuodenvaihteessa 2021-2022.

Vastausohjeet vastaanottajille

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoanne luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja siihen liittyvien lakien muuttamisesta. Lausunnot pyydetään antamaan vastaamalla Lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausuntoja ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse. Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua Lausuntopalvelu.fi:hin.

Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät Lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet > Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausuntopalvelu.om(at)om.fi.

HUOM! Kaikki annetut lausunnot ovat julkisia ja ne julkaistaan Lausuntopalvelu.fi:ssä.

VAHVAA käyttäviä ministeriöitä pyydetään tallentamaan lausuntonsa myös VAHVA-asialle VN/21328/2021.

Aikataulu

Lausunnot pyydetään toimittamaan ympäristöministeriölle Lausuntopalvelu.fi:n kautta viimeistään 31.7.2022.

Valmistelijat

Lisätietoja asiasta antaa hallitussihteeri Liisa Meritähti, liisa.meritahti(at)gov.fi, puh. 029 525 0376 tai asiantuntija Satu Eronen, satu.eronen@gov.fi.

Liitteet:

[Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä.pdf](#)

[Utkast till regerings propositionen.pdf](#) - Propositionens huvudsakliga innehåll och lagförslag

Jakelu:

A-Kruunu
Asukasliitto ry
Espoon asunnot
Espoon kaupunki
Etelä-Karjalan hyvinvointialue
Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue
Etelä-Savon hyvinvointialue
Finanssiala ry
Helsingin kaupungin asunnot Oy
Helsingin kaupunki
Hiedanrannan kehitys Oy
Jyväskylän kaupunki
Kainuun hyvinvointialue
Kanta-Hämeen hyvinvointialue
Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue
Keski-Suomen hyvinvointialue
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry
Kuntarahoitus Oyj
Kuopion kaupunki
KUUMA-seutu
Kymenlaakson hyvinvointialue
Lahden kaupunki
Lapin hyvinvointialue
Mielenterveyden keskusliitto

Nuorisoasuntoliitto ry
Nurmijärven Kodit Oy
Oulun kaupunki
Pirkanmaan hyvinvointialue
Pohjanmaan hyvinvointialue
Pohjois-Karjalan hyvinvointialue
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
Pohjois-Savon hyvinvointialue
Päijät-Hämeen hyvinvointialue
Rakennusliitto ry
Rakennusteollisuus RT ry
RAKLI ry
Satakunnan hyvinvointialue
SATO Oyj
Setlementtiasunnot Oy
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kuntaliitto
Suomen Omakotiliitto ry
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
Suomen Vuokranantajat ry
Tampereen kaupunki
Tampereen kaupunkiseutu
Tampereen Vuokratalosäätiö
TA-Yhtymä Oy
Tyvene Oy
Työeläkevakuuttajat TELA ry
Valtion taloudellinen tutkimuskeskus (VATT)
Valtiovarainministeriö
Vanhustyön Keskusliitto
Vantaa-Keravan hyvinvointialue
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen hyvinvointialue
VAV asunnot Oy
Vuokralaiset VKL ry
YH Kodit Oy
Y-Säätiö

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Laanti Tommi
Ympäristöministeriö

Meritähti Liisa
Ympäristöministeriö



13 § Kaupungin omistamien kiinteistö- ja osakeomistusten myynti

VD/5586/02.05.03.00/2022

TeA/AK/TH/SL/HK/JT

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

Tausta

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

Valmisteluprosessi

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

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

Myyntiin esitettävät kohteet

Kaupungin omistuksessa olevat asunnot

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

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

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

Ulkopaikkakunnilla sijaitsevat muun kuin kaupungin käytössä olevat kiinteistöt



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

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

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

Hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat asuinhuoneistot

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

Alustava aikataulu ja myyntivalmistelun eteneminen

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

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

Toimivalta

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

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



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

Ulkopaikkakunnilla sijaitsevien kiinteistöjen myymisestä ja luovuttamisesta päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunkitilalautakunta 8.6.2022 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilalautakunta 10.8.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään seuraavilla tavoilla:

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



"Hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat asuinhuoneistot"

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

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

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

Kiinteistöjohtaja muutti esityksensä b-kohdan kuulumaan seuraavasti:

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

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

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan muutettu esitys ja päätettiin

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

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

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

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



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

Kaupunginhallituksessa 22.8.2022 käsiteltävän esityksen perustelut:

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

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

Tausta

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

Valmisteluprosessi

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

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



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

Myyntiin esitettävät kohteet

Kaupungin omistuksessa olevat asunnot

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

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

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

Ulkopaikkakunnilla sijaitsevat muun kuin kaupungin käytössä olevat kiinteistöt

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

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

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

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

Hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat kiinteistöt ja tilat

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

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



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

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

Alustava aikataulu ja myyntivalmistelun eteneminen

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

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

Toimivalta

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

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

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

Ulkopaikkakunnilla sijaitsevien kiinteistöjen myymisestä ja luovuttamisesta päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunginhallitus 22.8.2022 § 13

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



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

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 13

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

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

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

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



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

Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja täydensi tekstikappaletta *valmisteluprosessi* seuraavasti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Päätös:

Hyväksyttiin apulaiskaupunginjohtajan esitys käsittely -kohdassa ilmenevin täydennyksin.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:

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

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

Merkittiin, että vasemmistoliitto jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

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

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

Merkittiin, että vihreät jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

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



Liitteet:

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

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540

kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

MYYYNTIIN ESITETTÄVÄT KOHTEET



MYYTÄVÄT OMAISUUS RYHMÄT



KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO-OMAISSUUS



VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ KIINTEISTÖOMAISSUUS
ULKOPAIIKKAKUNNILLA



EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVAT MYYTÄVÄKSI
ESITETTÄVÄT KIINTEISTÖT JA TILAT

KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO- OMAISUUS



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

VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ KIINTEISTÖOMAISUUS ULKOPAIKKAKUNNILLA



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

EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE 1.1.2023 VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT

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

EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE 1.1.2023 VUOKRATTAVAT KESKINÄISTEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖIDEN TILAT



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

VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO- OMAISUUS

As Oy Vantaan Sepänpuisto



Perustiedot

Osoite: Taostie 2 / Takojantie 7, Vantaa

Kiinteistötunnus: 92-64-111-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1990

Asuntojen lkm: 41

Asuntojakauma:

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

Asuntojen huoneistoala: 1 816,5 htm²

Toimenpide-ehdotus

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



As Oy Vantaan Katriinanrinne



Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 10, Vantaa

Kiinteistötunnus: 92-33-1-10

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1991

Asuntojen lkm: 40

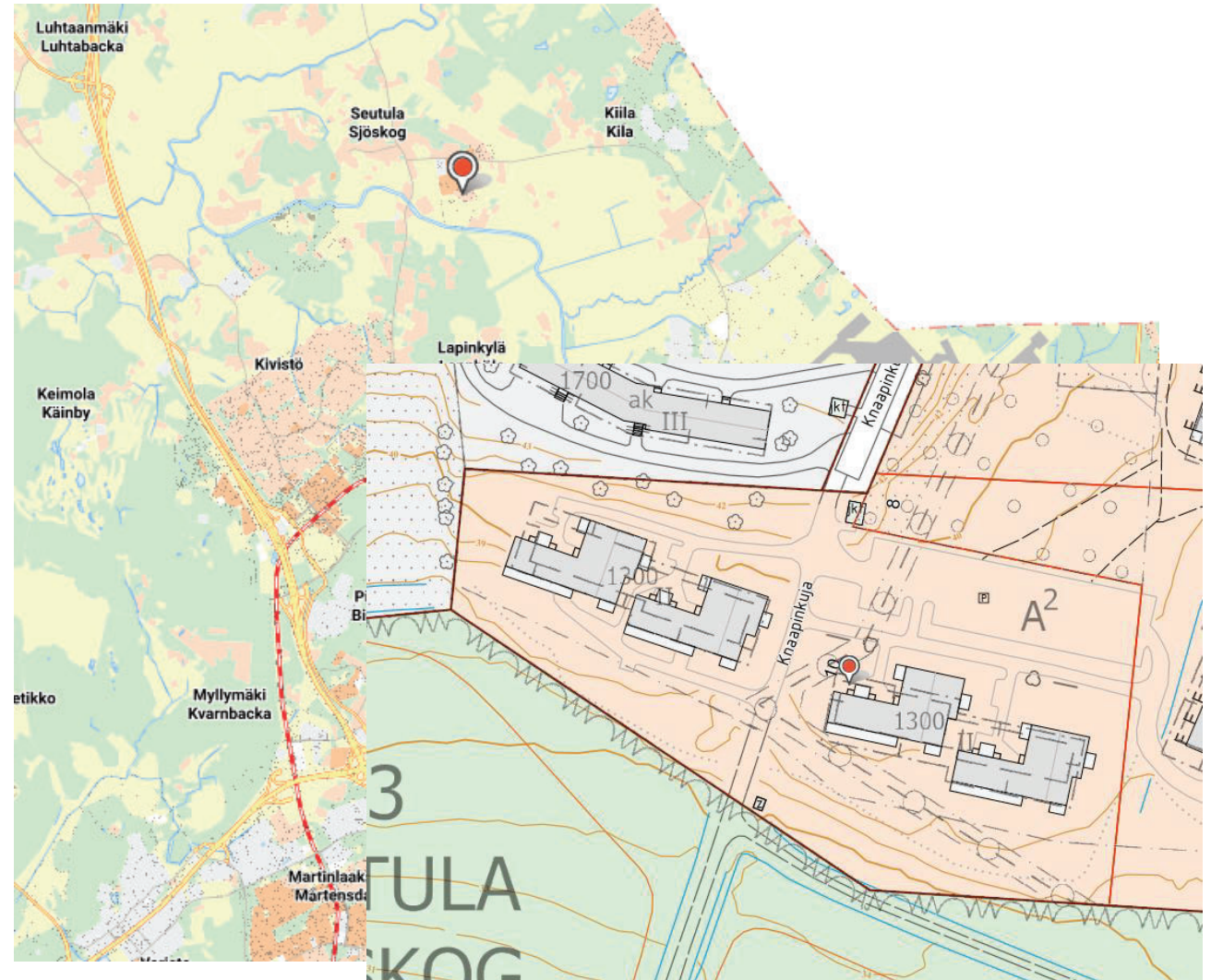
Asuntojakauma:

- 2h+k – 32 kpl
- 3h+k – 8 kpl

Asuntojen huoneistoala: 2 124 htm²

Toimenpide-ehdotus

Asetetaan kiinteistö julkiseen myyntiin



Knaapinkuja 8



Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 8

Kiinteistötunnus: 92-33-1-11

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1981

Asuntojen lkm: 11

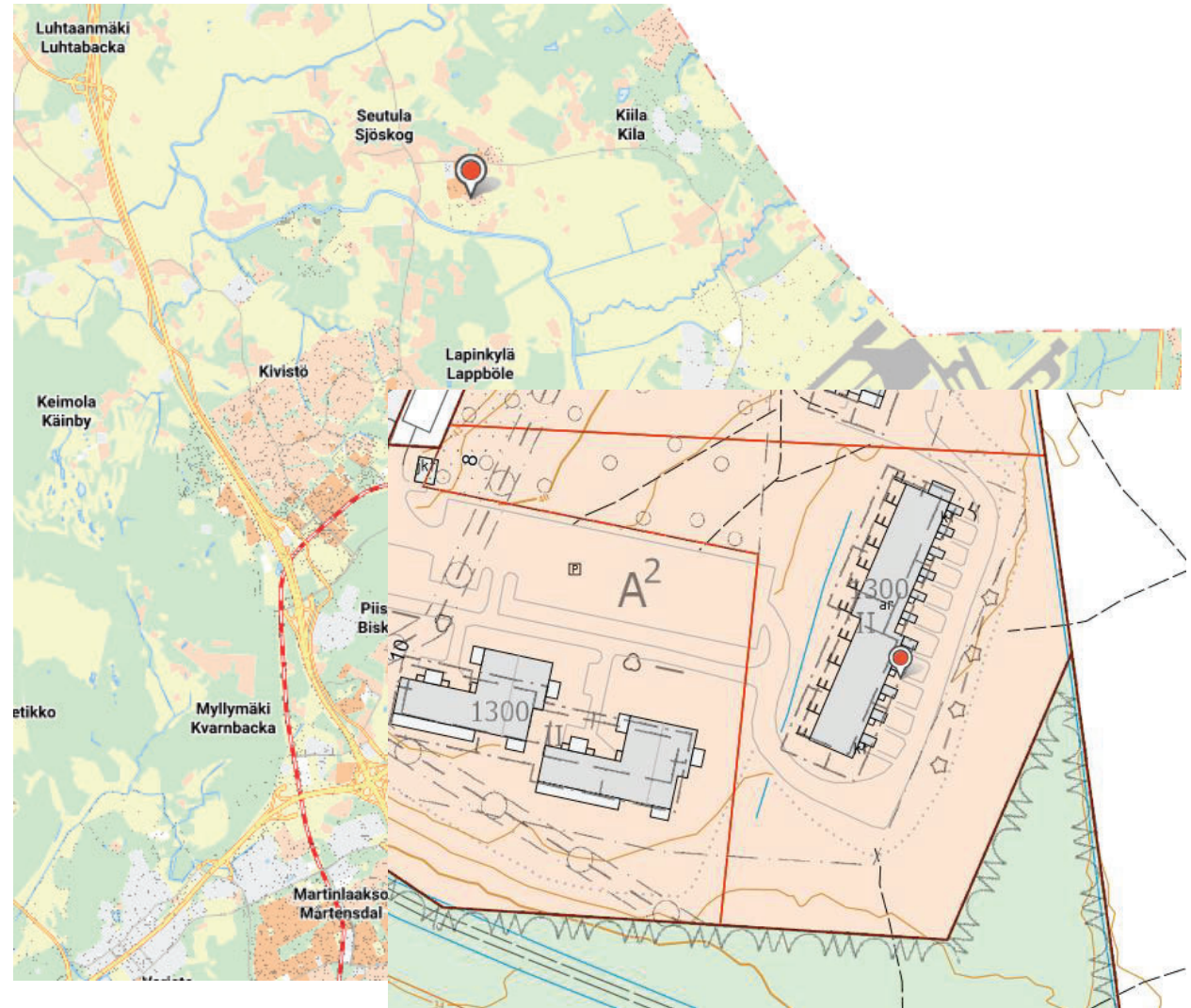
Asuntojakauma:

- 3h+k – 5 kpl
- 4h+k – 4 kpl

Asuntojen huoneistoala: 905 htm²

Toimenpide-ehdotus

Asetetaan kiinteistö myyntiin



Kielotie 42



Perustiedot

Osoite: Kielotie 42

Kiinteistötunnus: 92-421-12-20 ja noin 50 m2 palsta kiinteistöstä 92-421-6-451

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1952

Asuntojen lkm: 12

Asuntojen huoneistoala: n. 596 htm2

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

Toimenpide-ehdotus

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



Yksiö-salkku

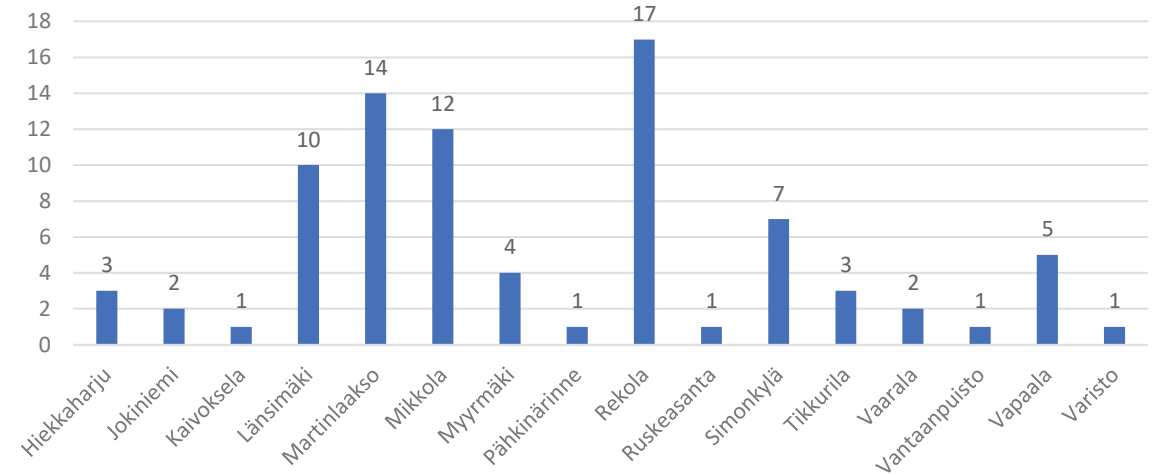


- Yksiöiden lukumäärä **84** kpl
- Asuntojen pinta-ala yhteensä 2745 m²
- Bruttovuokra 2020 yhteensä noin 410 000 €/v
- Hoitovastikkeet yhteensä noin 160 000 €/v
- Rahoitusvastikkeet yhteensä noin 70 000 €/v
- Asuntojen kohdistuvat lainaosuudet yhteensä noin 736 258 € (11/2020)
- Hankintahinta yhteensä noin 1,6 M€

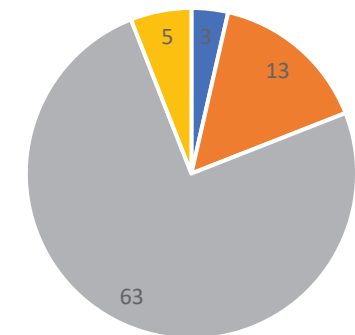
Toimenpide-ehdotus:

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

Asunnot alueittain



Asuntojen rakennusvuodet



■ 1950 ■ 1960 ■ 1970 ■ 1980

Pasut-salkku

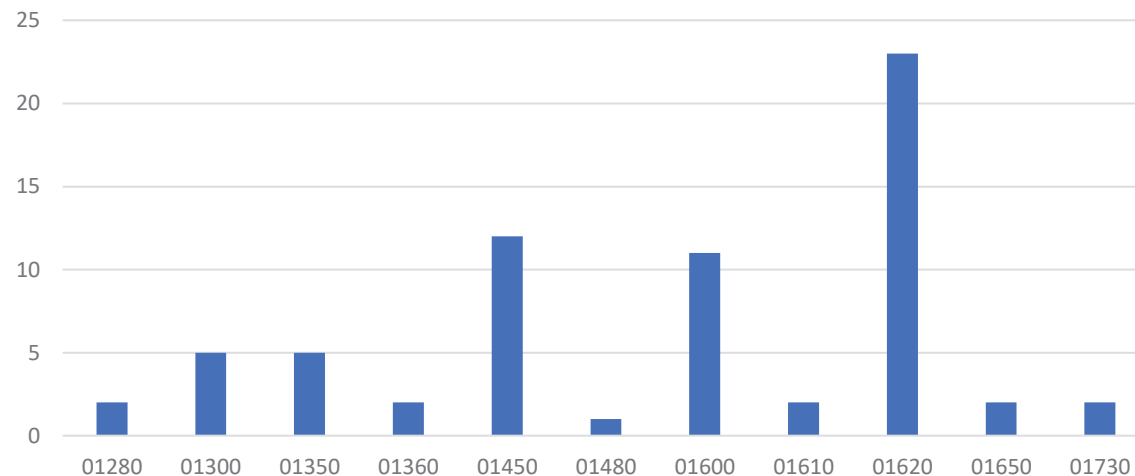


- Asuntojen lukumäärä **67** kpl
- Asuntojen pinta-ala yhteensä 4052 m²
- Bruttovuokra 2020 yhteensä noin 480 000 €/v
- Hoitovastikkeet yhteensä noin 200 000 €/v
- Rahoitusvastikkeet yhteensä noin 80 000 €/v
- Asuntojen kohdistuvat lainaosuudet yhteensä noin 649 370 € (11/2020)
- Hankintahinta yhteensä noin 3,7 M€

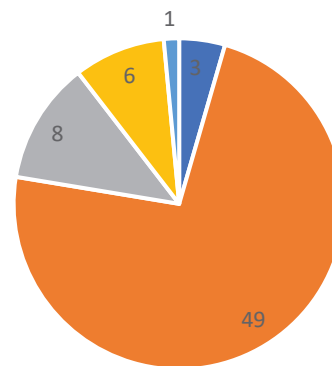
Toimenpide-ehdotus:

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

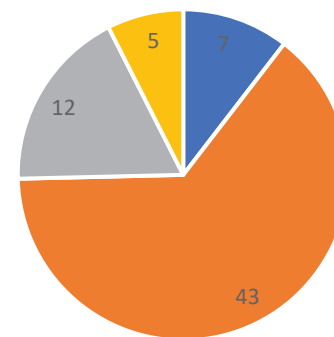
Asunnot postinroalueittain



Asuntotyypit



Asuntojen rakennusvuodet



■ Yksiöt ■ Kaksiot ■ Kolmiot ■ Neliöt ■ Isommat

■ 1960 ■ 1970 ■ 1980 ■ 1990

VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ KIINTEISTÖOMAISUUS ULKOPAIKKAKUNNILLA

Vihti: Etelälahti, Rauhaniemi



Etelälahti

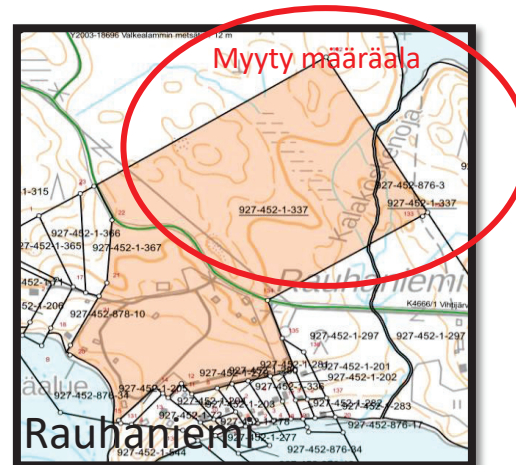
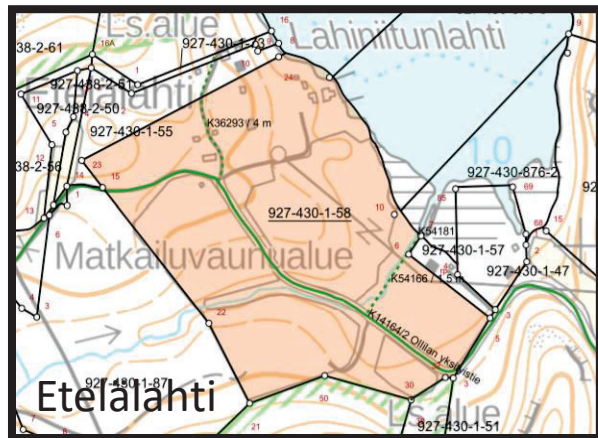
- matkailuvaunualue, 120 sähkö. vaunupaikkaa, pinta-ala n. 9,8 ha
- pääosin vuokrattu SF-Caravan Etelälahti ry:lle (nettovuokratulo n. 24 000 €/v)
- vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan 31.12.2025

Rauhaniemi

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

Toimenpide-ehdotus

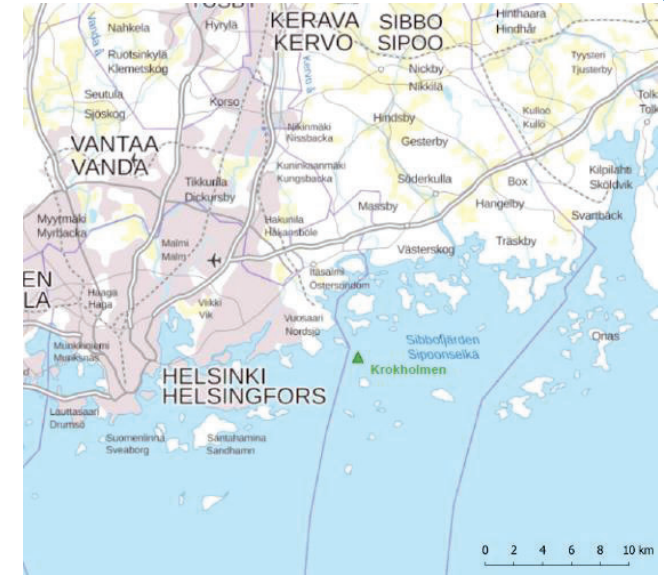
Valmistellaan julkiseen myyntiin



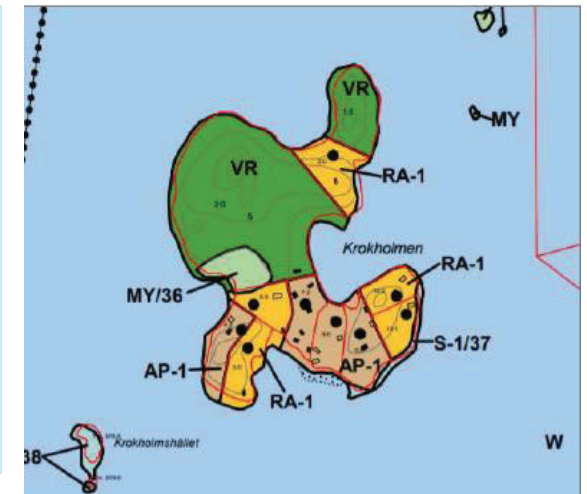
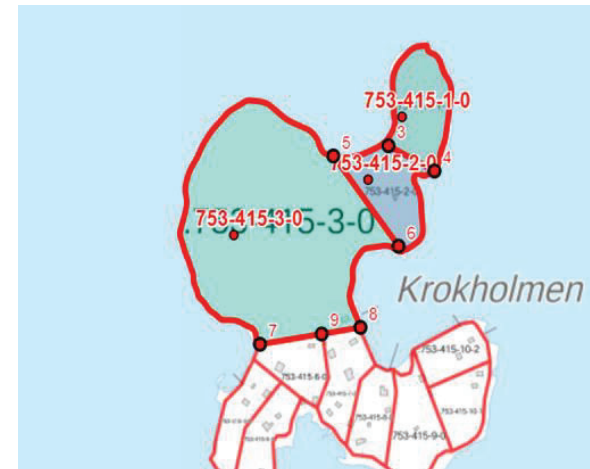
Sipoo, Krokholmen



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



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



Sipoo, Tallholmen

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

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

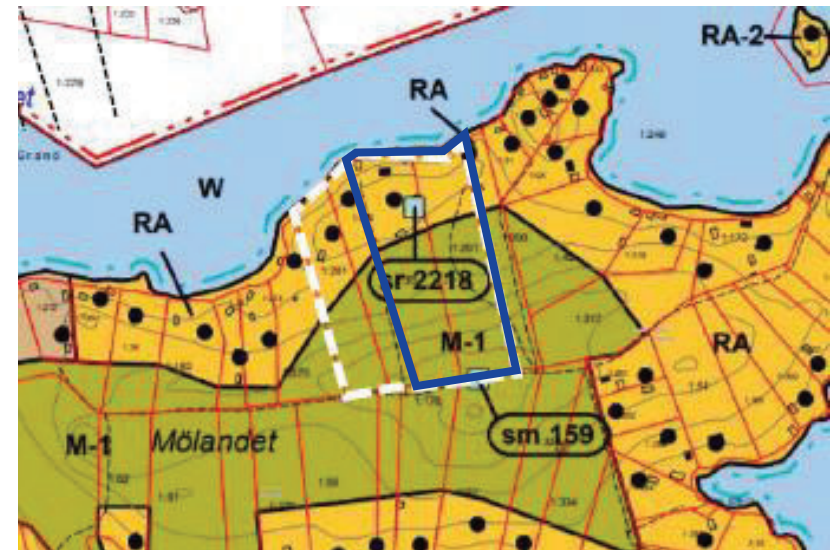
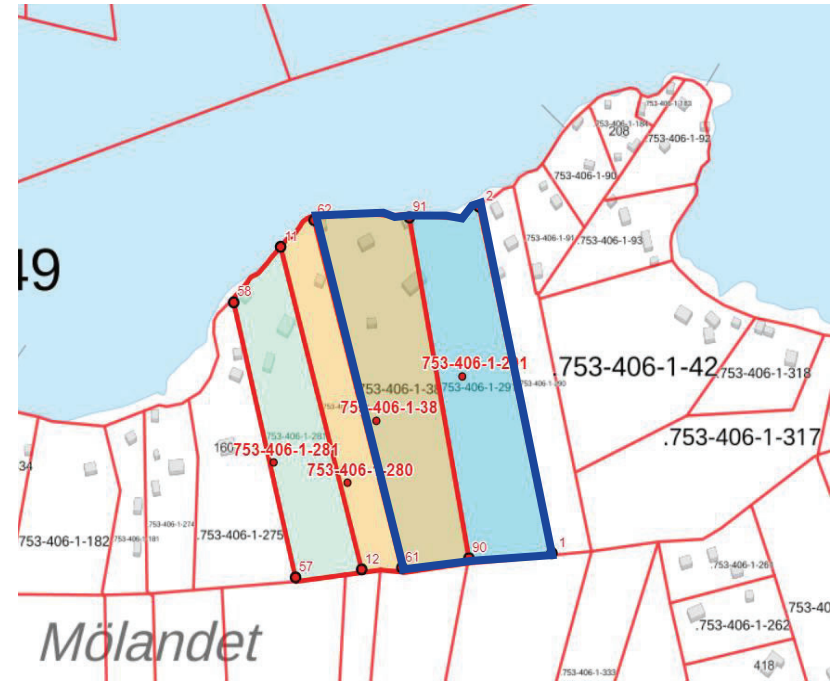


Sipoo, Mölandet

”Iso-Mölis” (R: not 1:38 ja 1:291)

- Kaupunkikulttuuri ilmoittanut luopuvansa käytöstä vuonna 2022

Toimenpide-ehdotus: valmistellaan julkiseen myyntiin



Rakennukset, jotka eivät kuulu Bjursin vaunuilijoille vuokrattuun alueeseen

Vaja kunnostetaan grillikatokseksi

Portti Jätteet

Uusi hu

Muunta

-

[illegible]

Vetokannas, Kirkkonummi



Osa Porkkalan ulkoilualuetta "Vetokannas"

Yleiskaavassa VR-aluetta

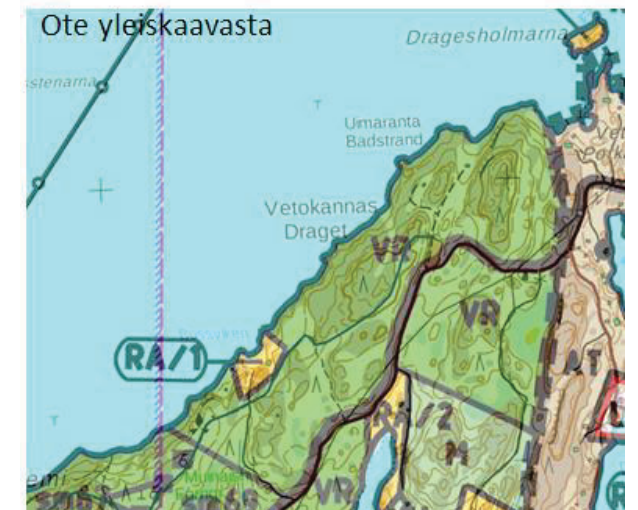
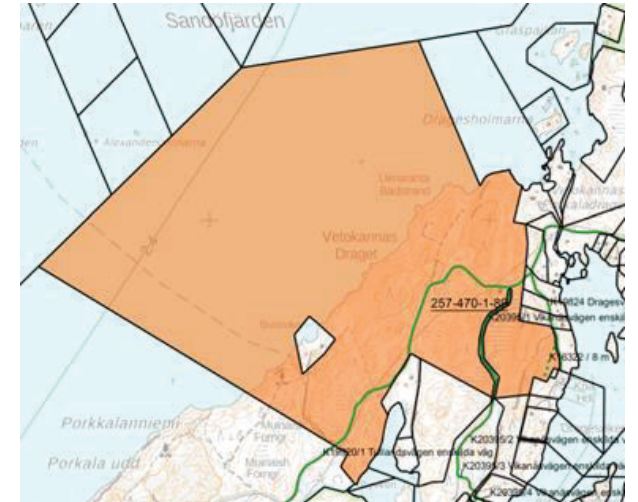
Maapinta-ala ha 50,65

Vesialueen pinta-ala ha 97,70

Kirkkonummi tehnyt ostotarjouksen.

Jäisi myös tällöin pääosin virkistyskäyttöön.

Toimenpide-ehdotus: Valmistellaan kiinteistön myyntiä.



EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT

Vantaankosken Paloasema ja Öljyntorjuntavarasto



Perustiedot

Osoite: Martinkyläntie 3

Kiinteistötunnus: 92-18-107-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Paloasemarakennus (2872 brm²)

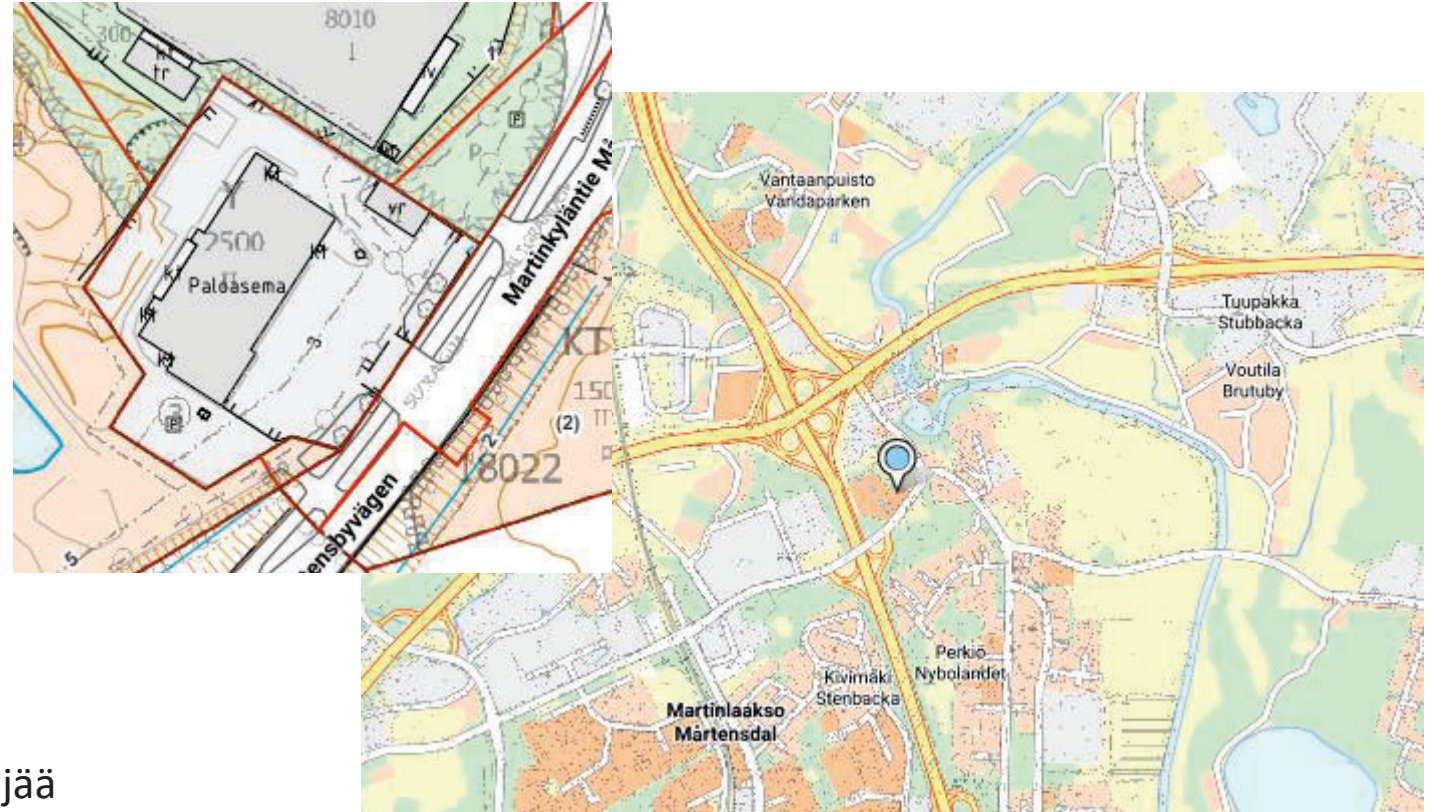
- Rakennusvuosi: 1966

Öljyntorjuntavarasto (141 brm²)

- Rakennusvuosi: 1995

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



Havukosken Paloasema



Perustiedot

Osoite: Hosantie 3

Kiinteistötunnus: 92-74-504-3

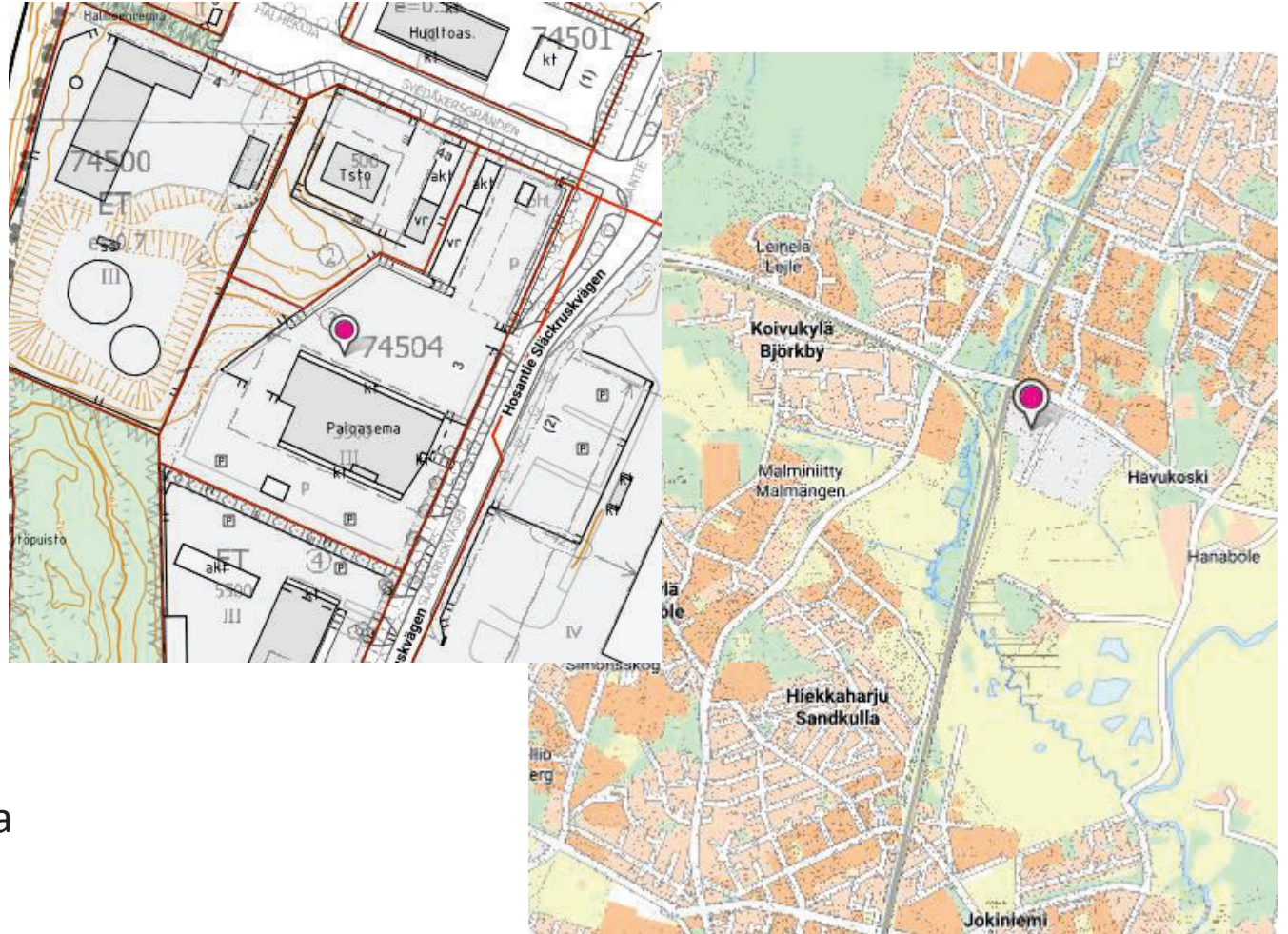
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Paloasemarakennus (2414 brm²)

- Rakennusvuosi: 2010

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



Tammirinteen Vastaanottokoti



Perustiedot

Osoite: Tammirinteentie 2

Kiinteistötunnus: 92-33-9-1

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (1441 brm²)

- Rakennusvuosi: 1962

Vastaanottokoti (820 brm²)

- Rakennusvuosi: 2009

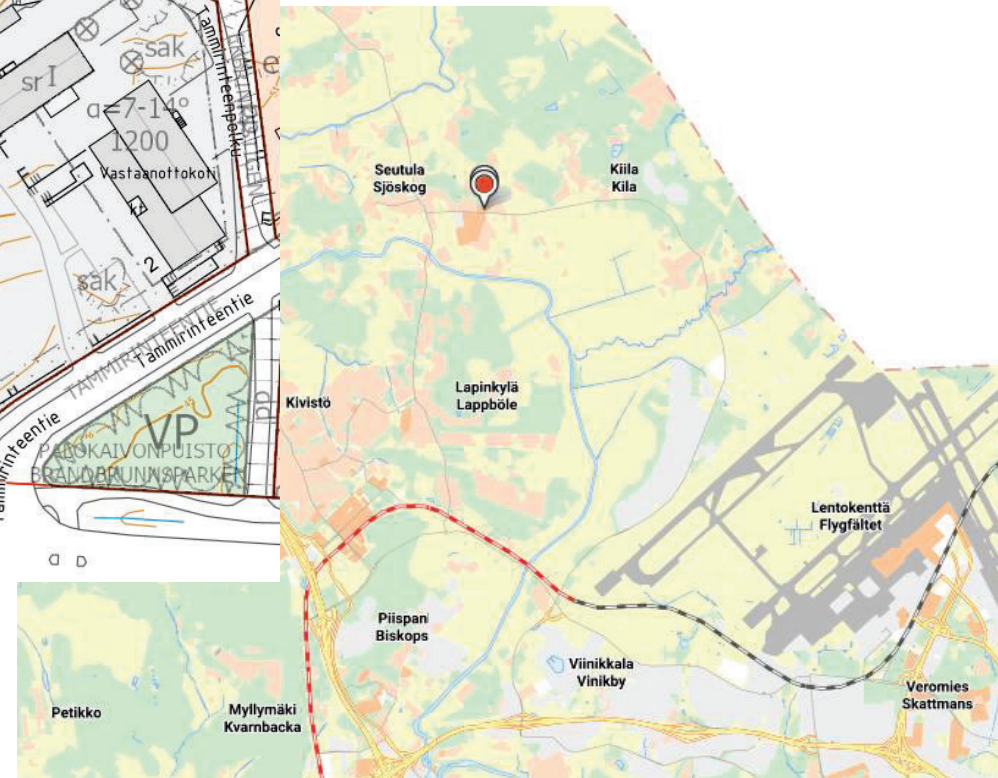
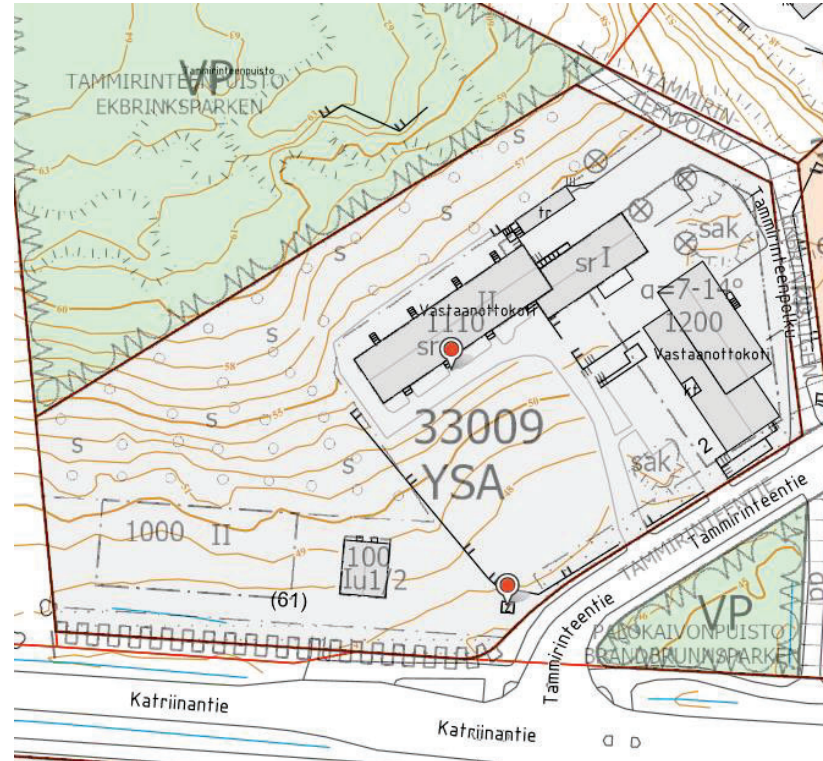
Katrineberg maatila asuinrakennus (193 brm²)

- Rakennusvuosi: 1940

Toimenpide-ehdotus

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

Maapohjan tuleva omistus jää odottamaan tietoa Hyvinvointialueen vuokrasopimuksen pituudesta.



Tammirinteen Vastaanottokoti / Vuorikummun Osasto



Perustiedot

Osoite: Neitsytkuja 5

Kiinteistötunnus: 92-68-17-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (258 brm2)

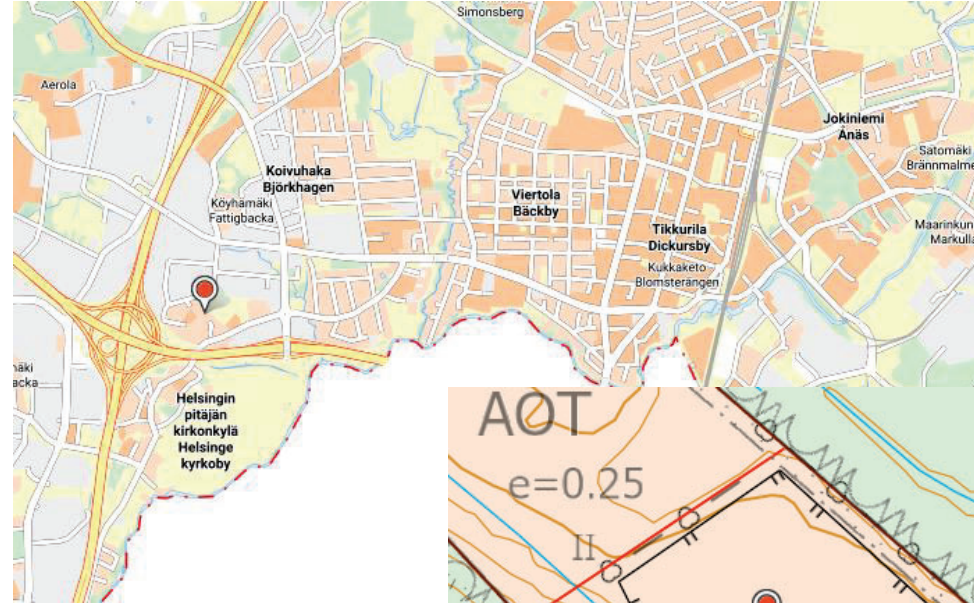
- Rakennusvuosi: 1976

Autotalli

- Rakennusvuosi: -

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan kiinteistön myyntiä.



Kuuselan Perhekuntoutuskeskus ja Lisärakennus (Asuntola)



Perustiedot

Osoite: Talvikkirinne 6

Kiinteistötunnus: 92-61-302-2

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Perhekuntoutuskeskus (1704 brm2)

- Rakennusvuosi: 2003

Lisärakennus (953 brm2)

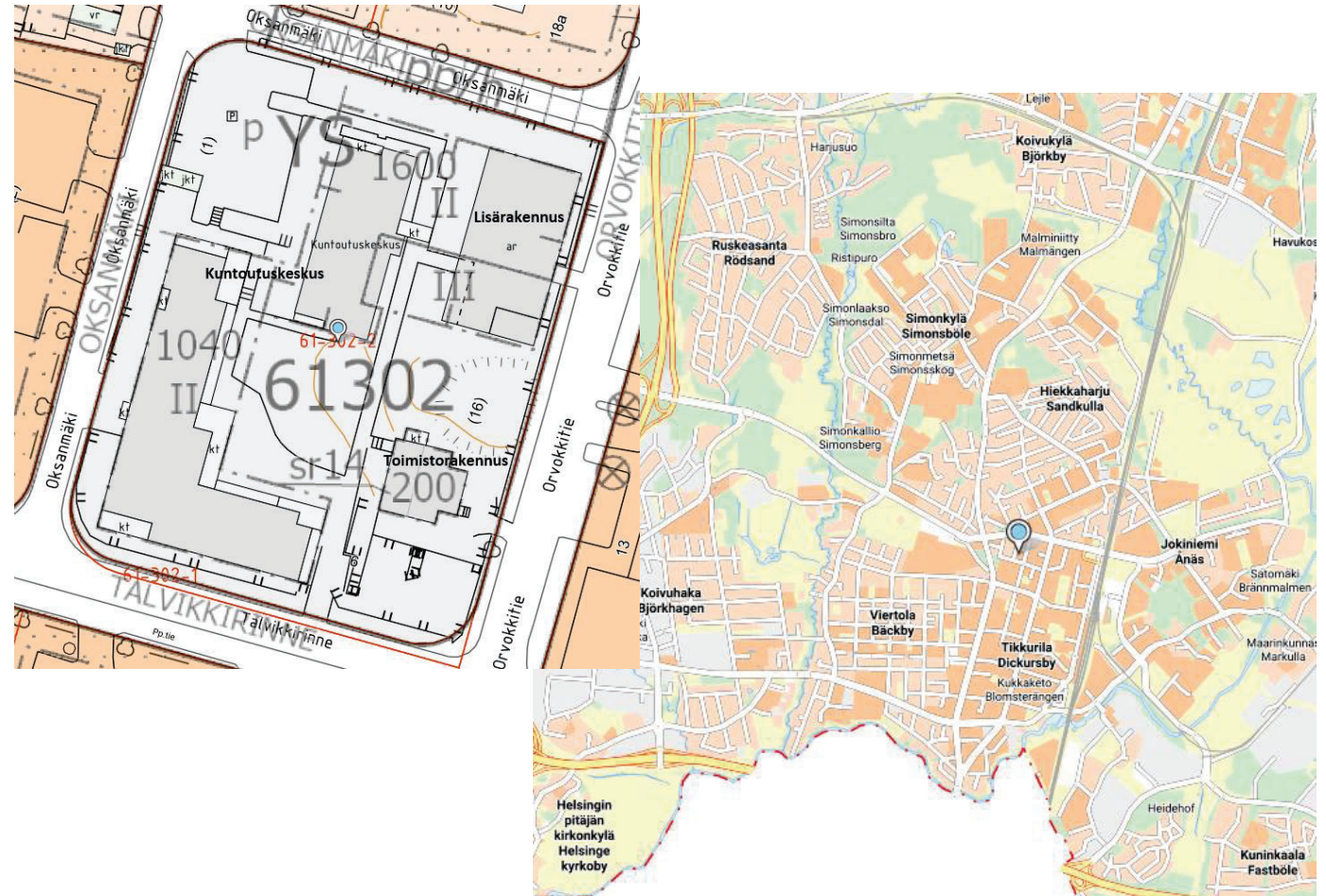
- Rakennusvuosi: 2018

Toimistorakennus (200 brm2)

- Rakennusvuosi: 1908 (kaupunkikulttuurin käytössä)

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



Viertolan Vastaanottokoti



Perustiedot

Osoite: Liljatie 24

Kiinteistötunnus: 92-63-179-4

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvola (1555 brm²)

- Rakennusvuosi: 1987

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



Viertolan Vastaanottokoti / Asolan Yksikkö (Ent. Vaahteramäki)



Perustiedot

Osoite: Vaahterakuja 2

Kiinteistötunnus: 92-70-12-5

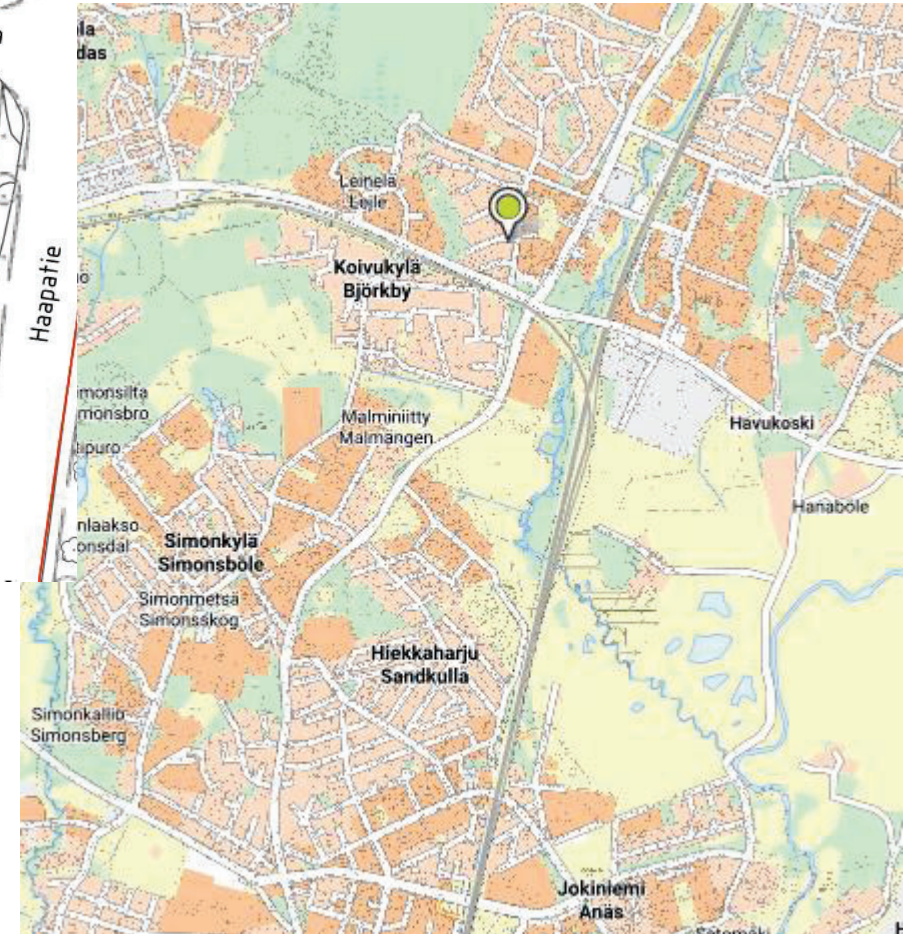
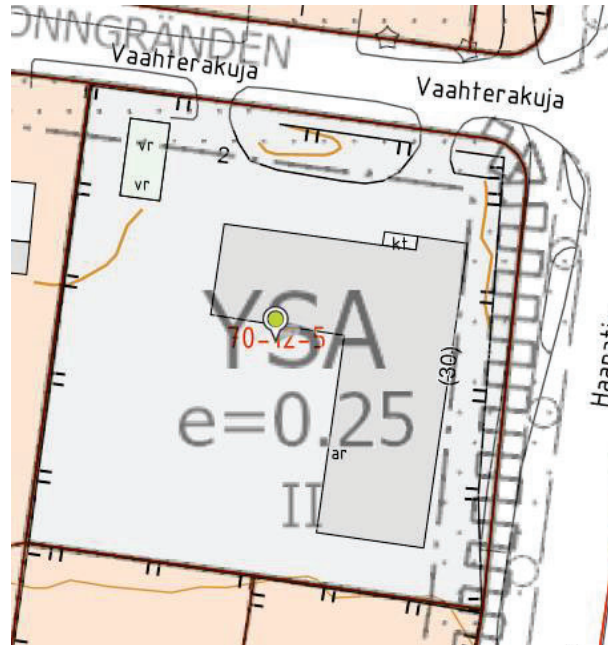
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (388 brm²)

- Rakennusvuosi: 1971

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten. Maapohja jää kaupungille.



Harjulan Nuorisokoti



Perustiedot

Osoite: Korsontie 52

Kiinteistötunnus: 92-81-389-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (459 brm²)

- Rakennusvuosi: 2014

Talousrakennus (31 brm²)

- Rakennusvuosi: 2014

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



Katriinan Sairaala, Varavoimakontti ja Huoltorakennus



Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 5

Kiinteistötunnus: 92-33-1-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Sairaalarakennus A (7313 brm²)

- Rakennusvuosi: 1979

Sairaalarakennus B (2594 brm²)

- Rakennusvuosi: 1959

Huoltorakennus (2594 brm²)

- Rakennusvuosi: 1959

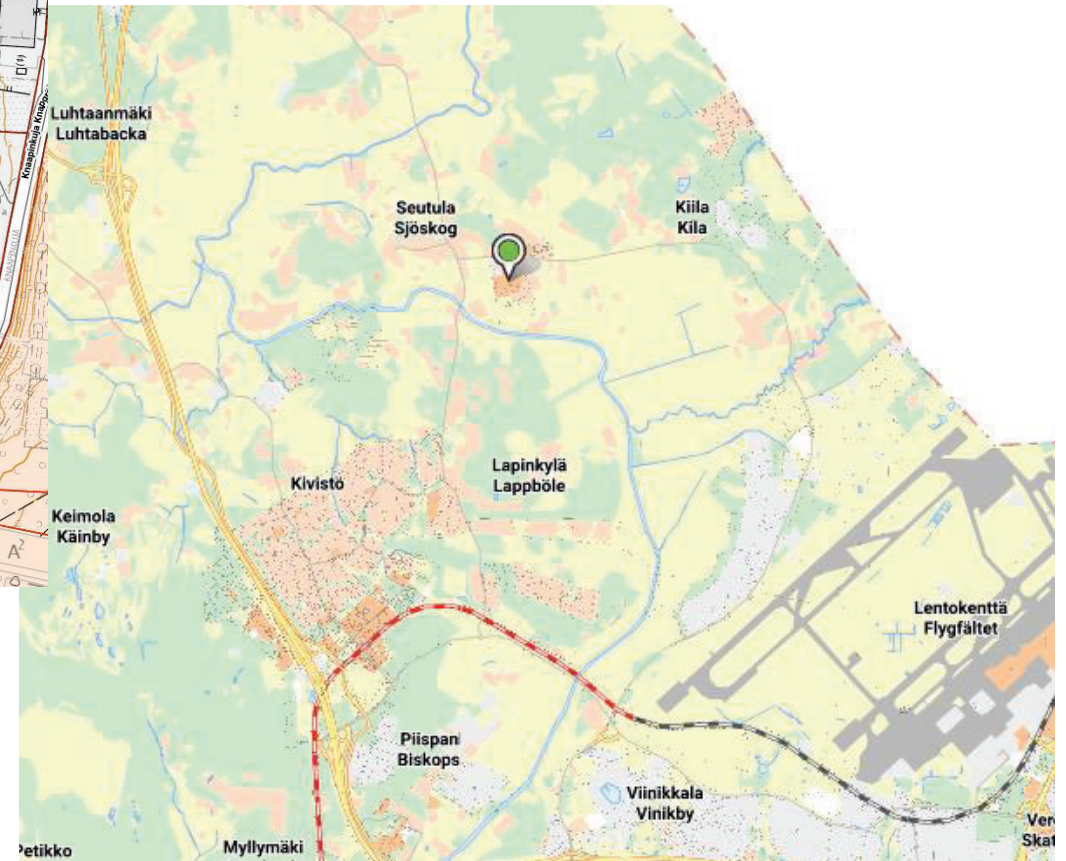
Varavoimakontti (14 brm²)

- Rakennusvuosi: 2011

Toimenpide-ehdotus

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

Huomiot: Katriinan sairaalan toimintojen siirtyminen Peijakseen vaikuttaa rakennusten tulevaisuuteen.



Kartanokosken Neuvola



Perustiedot

Osoite: Tammirinteentie 2

Kiinteistötunnus: 92-51-308-13

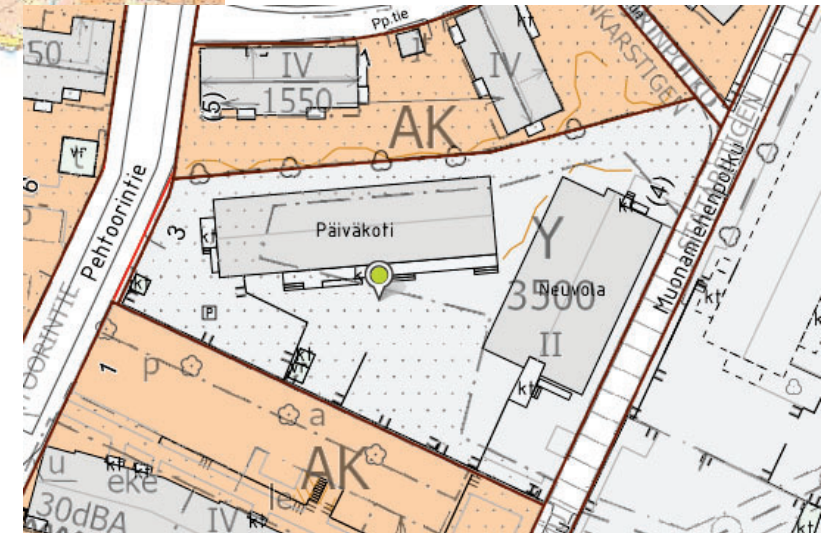
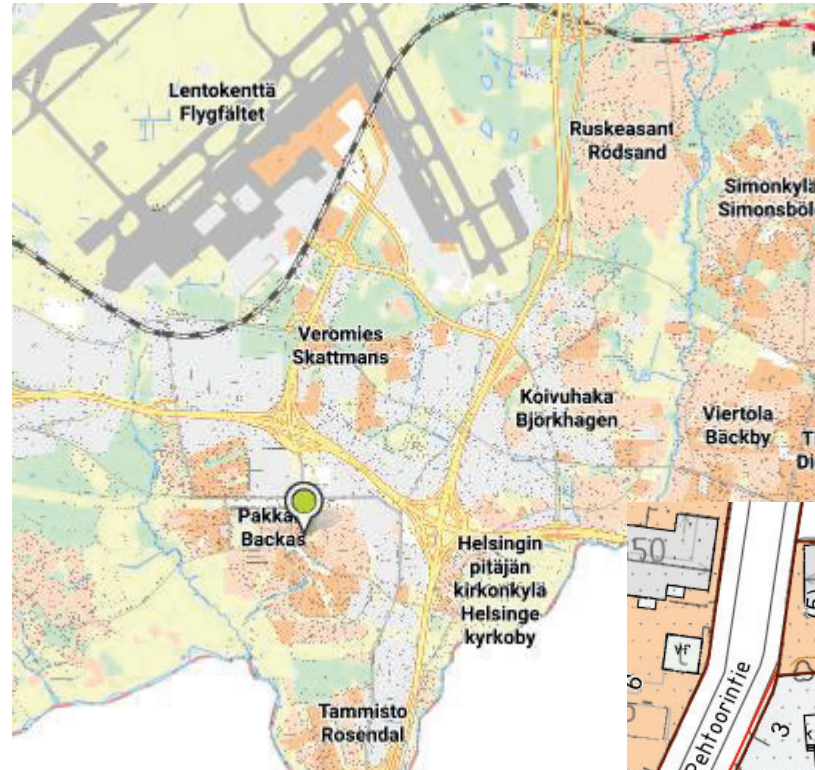
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvola (599 brm2)

- Rakennusvuosi: 2007

Toimenpide-ehdotus

Jätetään kaupungille, varataan laajenevaan päiväkotikäyttöön.



Länsimäen Terveysasema



Perustiedot

Osoite: Korsontie 52

Kiinteistötunnus: 92-81-389-3

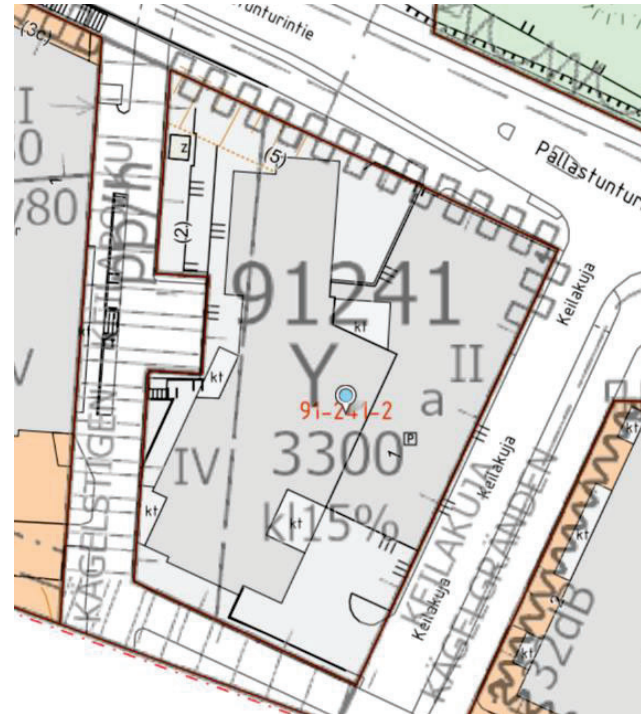
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Terveysasema (2720 brm2)

- Rakennusvuosi: 1993

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



Mölandet Torppa ja Kallinen

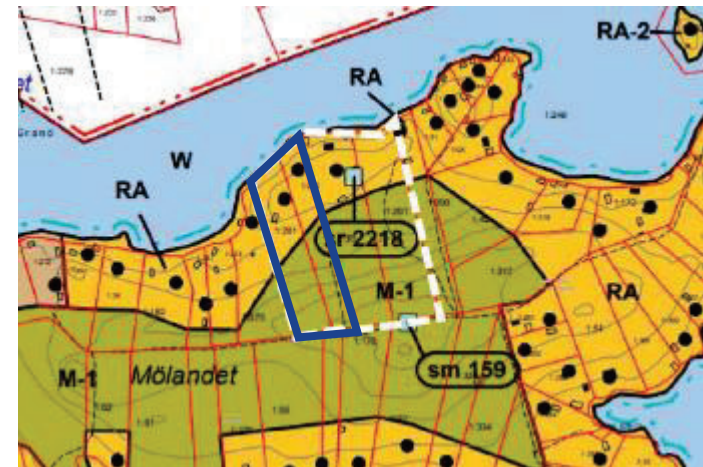
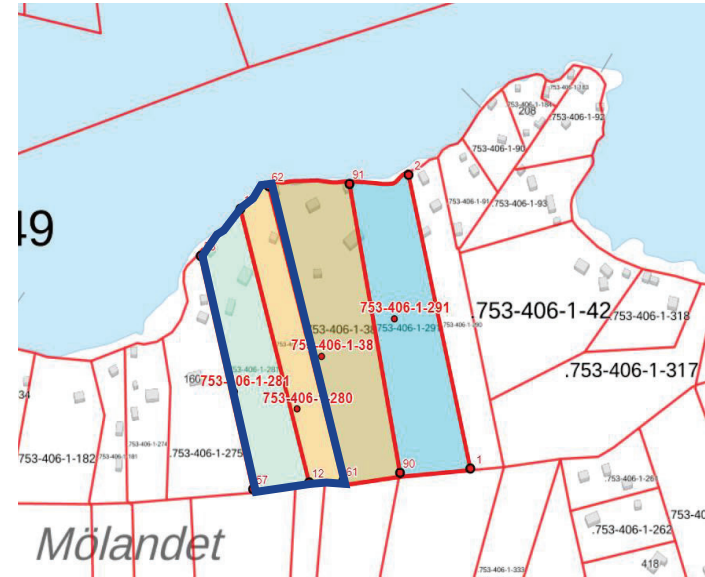


Perustiedot

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

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan kiinteistöjen myyntiä.



Peijaksen sairaala



Perustiedot

Osoite: Kielotie 40

Kiinteistötunnus: 92-72-18-7

Rakennuksen omistus: Kaupungin omistuksessa n. 6 392 m2 tilat ja loput HUSin omistuksessa.

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

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

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan omistettujen tilojen myyntiä ensisijaisesti HUS:lle.

Huomiot: Kiinteistöllä valmisteilla asemakaavamuutos. Maapohja jää jatkossakin kaupungille.



Myyrmäen toimintakeskus



Perustiedot

Osoite: Solkikuja 8 b

Kiinteistötunnus: 92-15-533-1

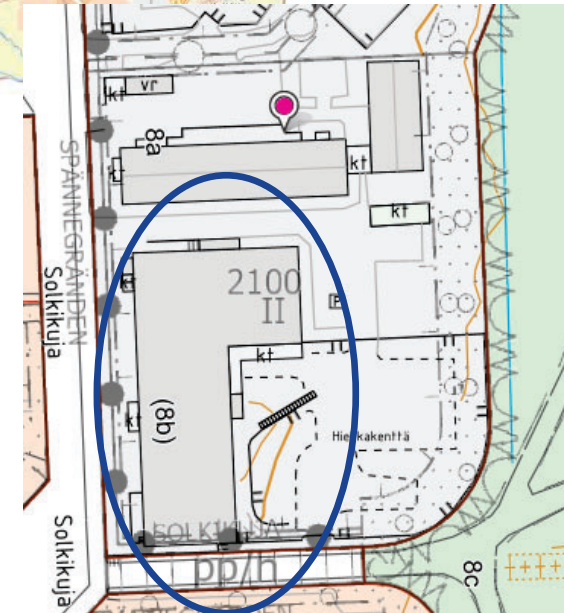
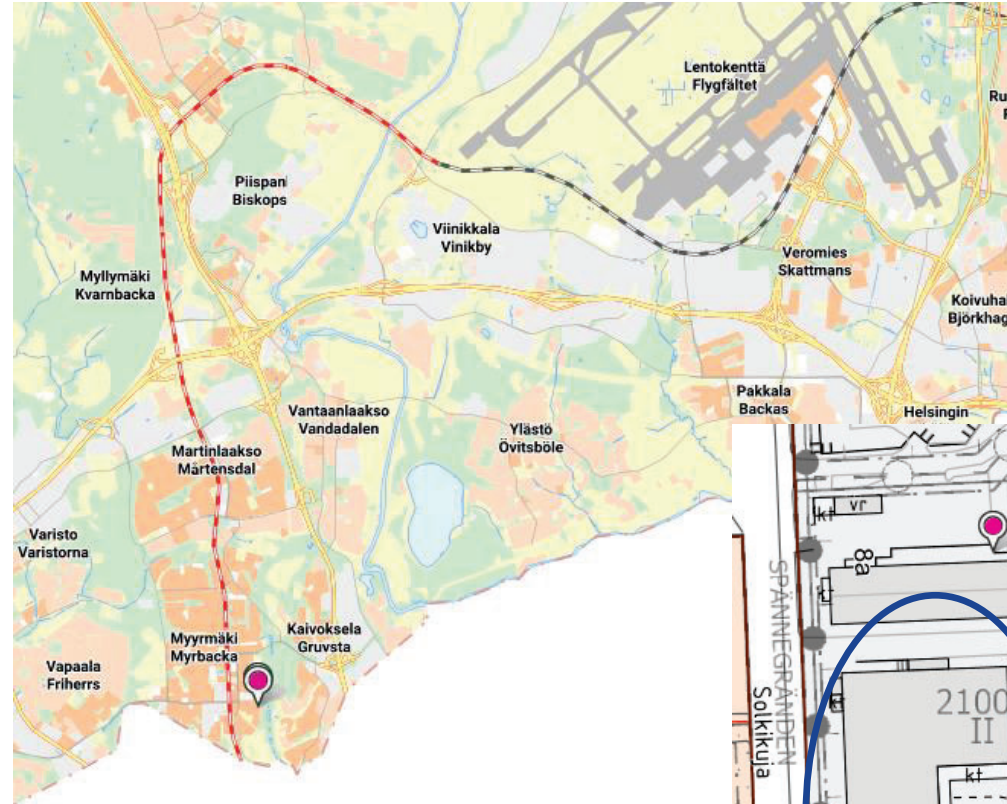
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Toimintakeskus (1305 brm²)

- Rakennusvuosi: 1989

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen. Maapohja jää kaupungille.



Tikkurilan Neuvola



Perustiedot

Osoite: Kielotie 40

Kiinteistötunnus: 92-61-300-3

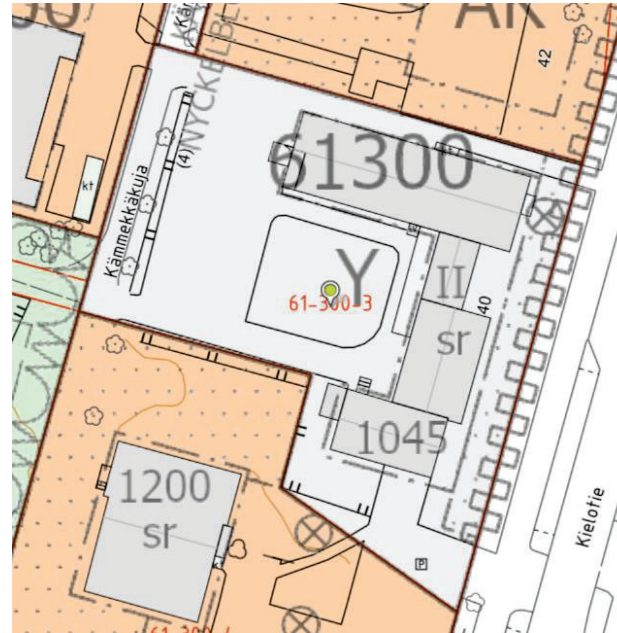
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvola (1045 brm²)

- Rakennusvuosi: 1952

Toimenpide-ehdotus

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



EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVAT KESKINÄISTEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖIDEN TILAT

Ruskeasannan Paloasema / Koy Vantaan Helikopteritukikohta



Perustiedot

Osoite: Tullimiehentie 14

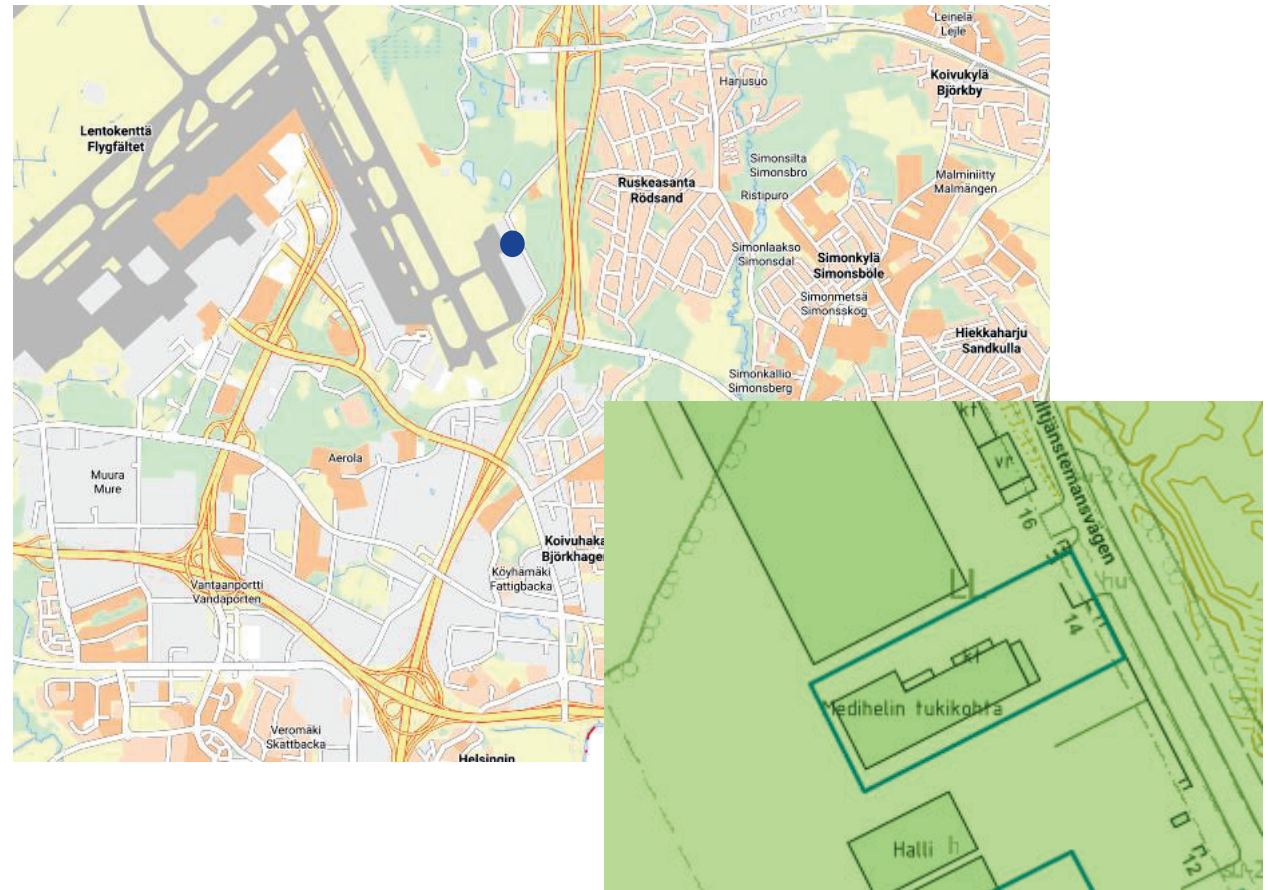
Kiinteistötunnus: 92-407-5-117

Tontin omistus: Finavia Oyj

Omistusosuus kiinteistöosakeyhtiöstä: 100%

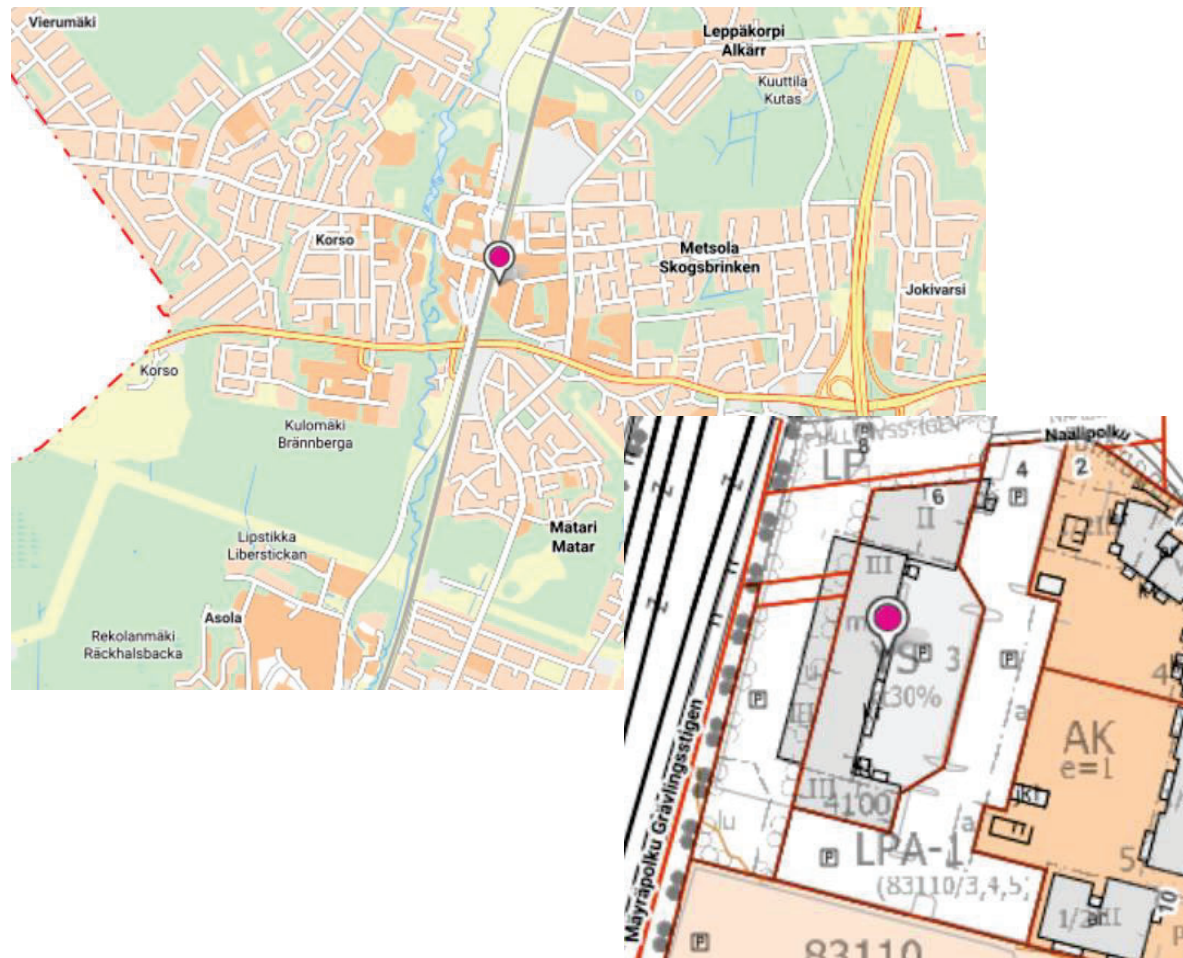
Toimenpide-ehdotus

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



Omistusosuus kiinteistöosakeyhtiöstä: n. 77%

Selvitetään myyntimahdollisuuksia



As Oy Myyrinpaju C32



Perustiedot

Osoite: Pudaskuja 4

Kiinteistötunnus: 92-414-6-16

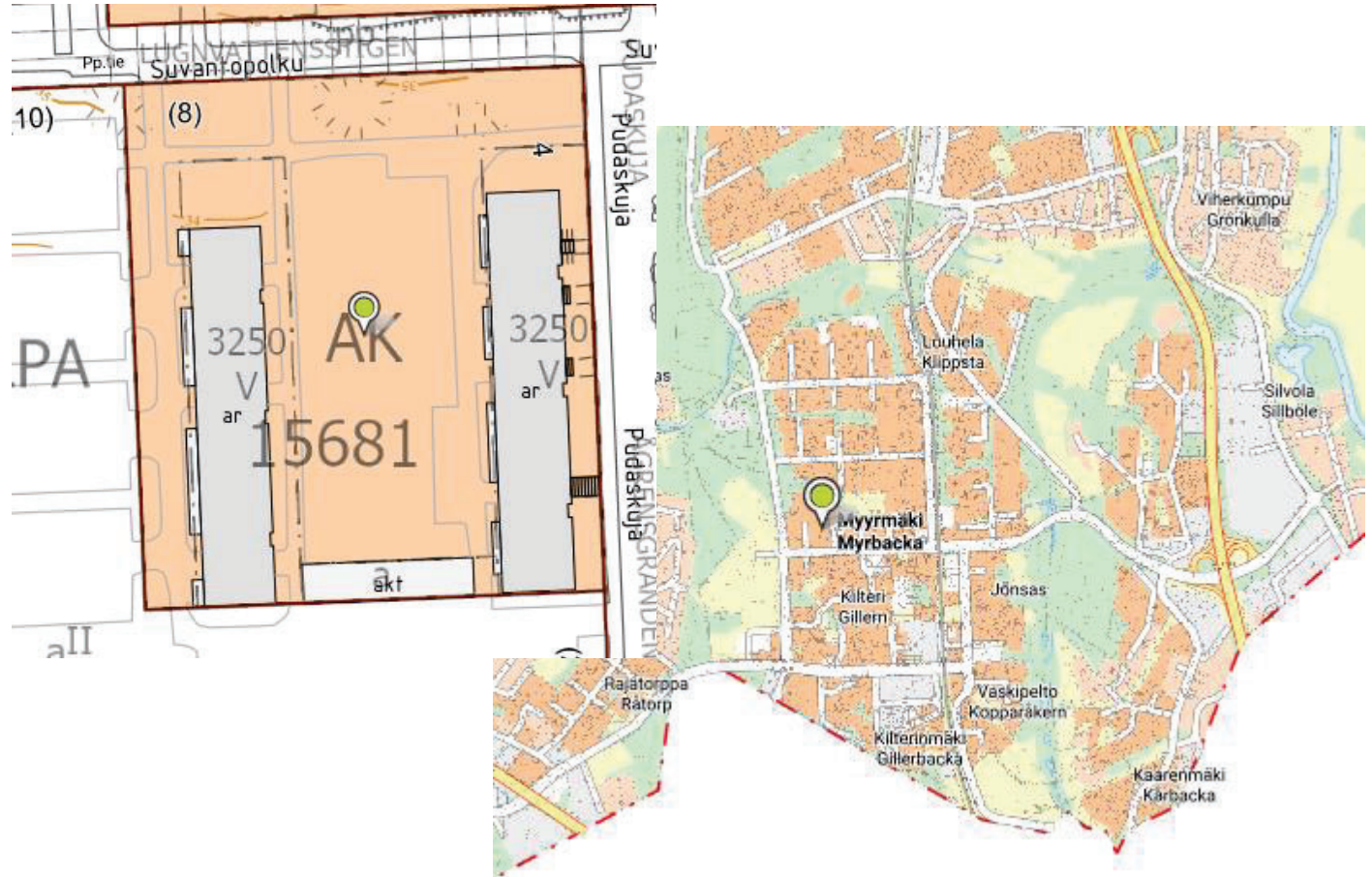
Tontin omistus: As Oy Myyrinpaju

Omistettu asunto: C32

- Pinta-ala 28,5 m²

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan asunnon myyntiä



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



Perustiedot

Osoite: Hiekkaharjuntie 8

Kiinteistötunnus: 92-421-12-265

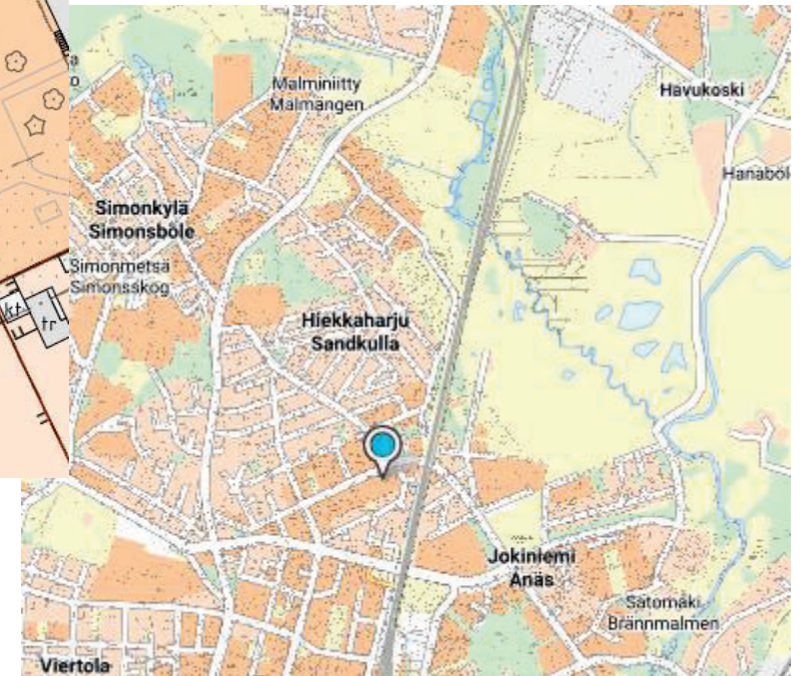
Tontin omistus: As Oy Vantaan
Hiekkaharjuntie 8

Omistettu asunto: 37

- Pinta-ala 165 m²

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan asunnon myyntiä



KOy Vantaan Säästötalo



Perustiedot

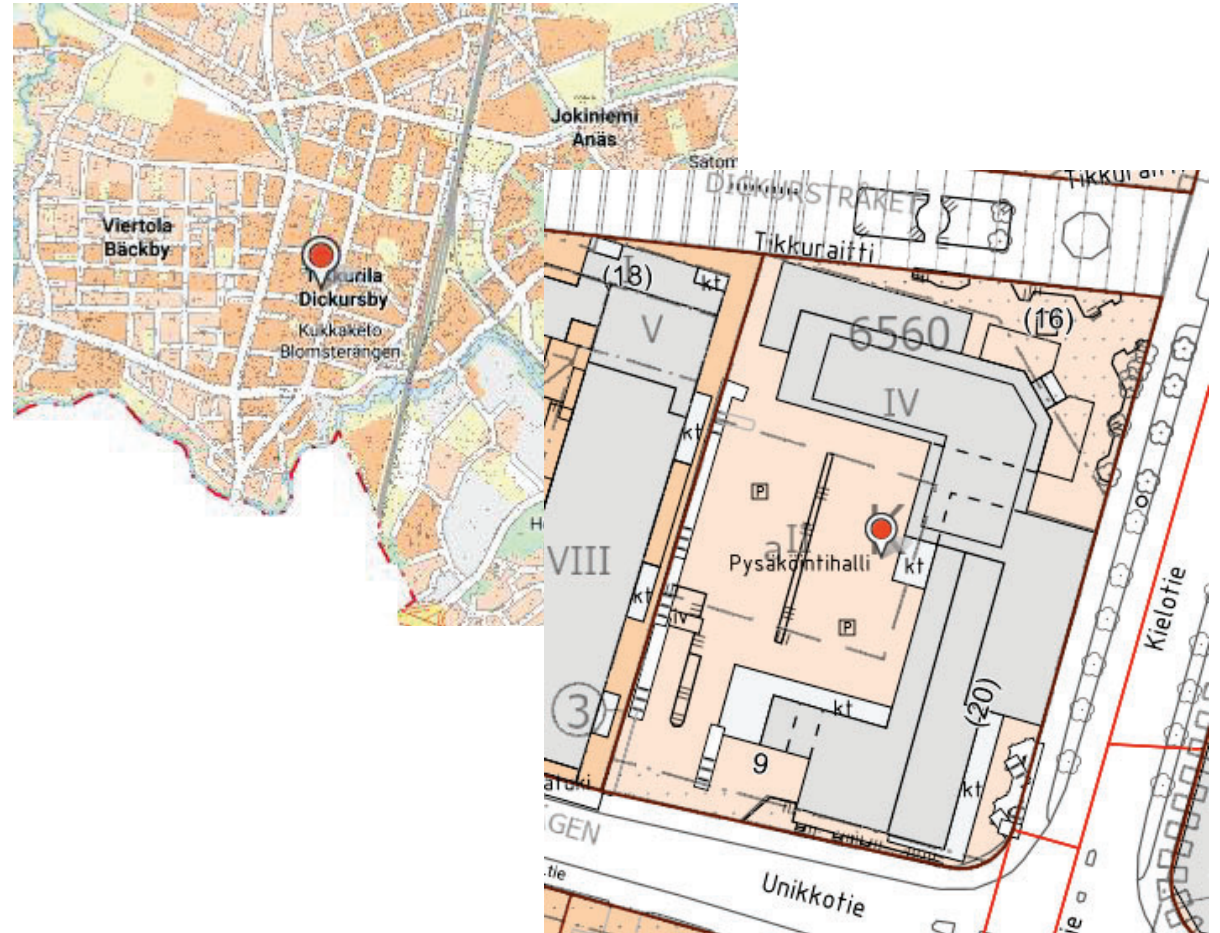
Osoite: Kielotie 20

Kiinteistötunnus: 92-61-118-2

Tontin omistus: KOy Vantaan Säästötalo

Omistusosuus kiinteistöosaakeyhtiöstä: n. 40%

Sosterin käytössä olevat tilat tarkoitus siirtyä
Tikkurilan Hyvinvointikeskukseen.



KOy Tikkurilan Terveysasema



Perustiedot

Osoite: Kielotie 11

Kiinteistötunnus: 92-61-204-4

Tontin omistus: KOy Tikkurilan Terveysasema

Omistusosuus kiinteistöosakeyhtiöstä: n. 62%

Toiminnot siirtymässä Tikkurilan HVK:seen.



Meeting Report

Kaupunginhallituksen kokous 5.9.2022

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

Voting Details

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

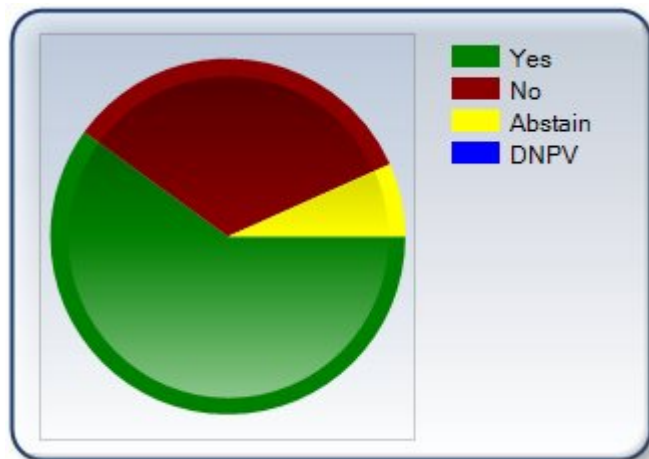
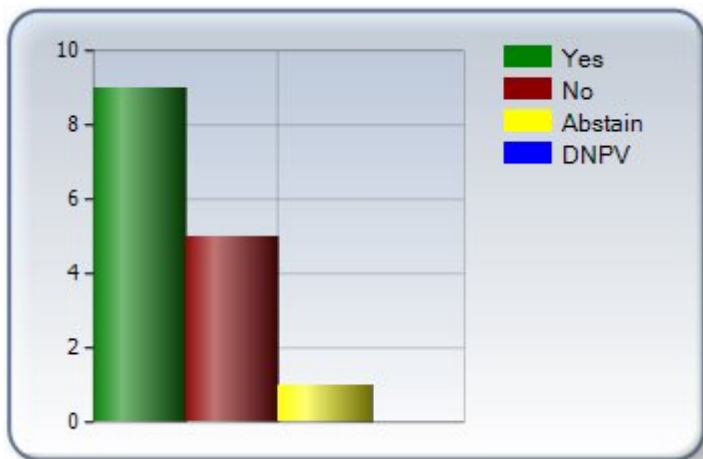
Total Voting Results

Participants:

Paikalla 15

Votes:

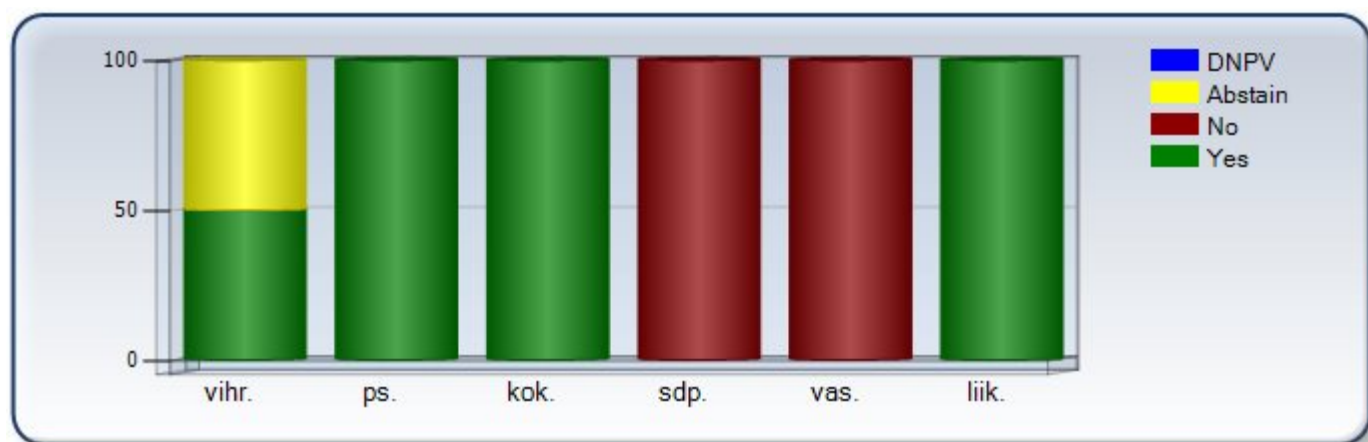
JAA	9	60%
EI	5	33,3%
Tyhjä	1	6,7%
DNPV	0	0%



Meeting Report

Kaupunginhallituksen kokous 5.9.2022

Group Voting Results



kok.

JAA	4
EI	0
TYHJÄ	0
DNPV	0

liik.

JAA	1
EI	0
TYHJÄ	0
DNPV	0

ps.

JAA	3
EI	0
TYHJÄ	0
DNPV	0

sd.

JAA	0
EI	4
TYHJÄ	0
DNPV	0

vas.

JAA	0
EI	1
TYHJÄ	0
DNPV	0

Meeting Report
Kaupunginhallituksen kokous 5.9.2022

vihr.

JAA	1
EI	0
TYHJÄ	1
DNPV	0

Meeting Report
Kaupunginhallituksen kokous 5.9.2022

Individual Voting Results

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

MYYYNTIIN ESITETTÄVÄT KOHTEET



MYYTÄVÄT OMAISUUS RYHMÄT



KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO-OMAISUUS



VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ KIINTEISTÖOMAISUUS
ULKOPAIKKAKUNNILLA



EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVAT MYYTÄVÄKSI
ESITETTÄVÄT KIINTEISTÖT JA TILAT

KAUPUNGIN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO- OMAISUUS



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

VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ KIINTEISTÖOMAISUUS ULKOPAIKKAKUNNILLA



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

EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE 1.1.2023 VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT

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

EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE 1.1.2023 VUOKRATTAVAT KESKINÄISTEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖIDEN TILAT



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

VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ ASUNTO- OMAISUUS

As Oy Vantaan Sepänpuisto



Perustiedot

Osoite: Taostie 2 / Takojantie 7, Vantaa

Kiinteistötunnus: 92-64-111-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1990

Asuntojen lkm: 41

Asuntojakauma:

- $1h+k - 27 \text{ kpl}$
- $2h+k - 8 \text{ kpl}$
- $3h+k - 6 \text{ kpl}$

Asuntojen huoneistoala: 1 816,5 htm2

Toimenpide-ehdotus

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



As Oy Vantaan Katriinanrinne



Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 10, Vantaa

Kiinteistötunnus: 92-33-1-10

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1991

Asuntojen lkm: 40

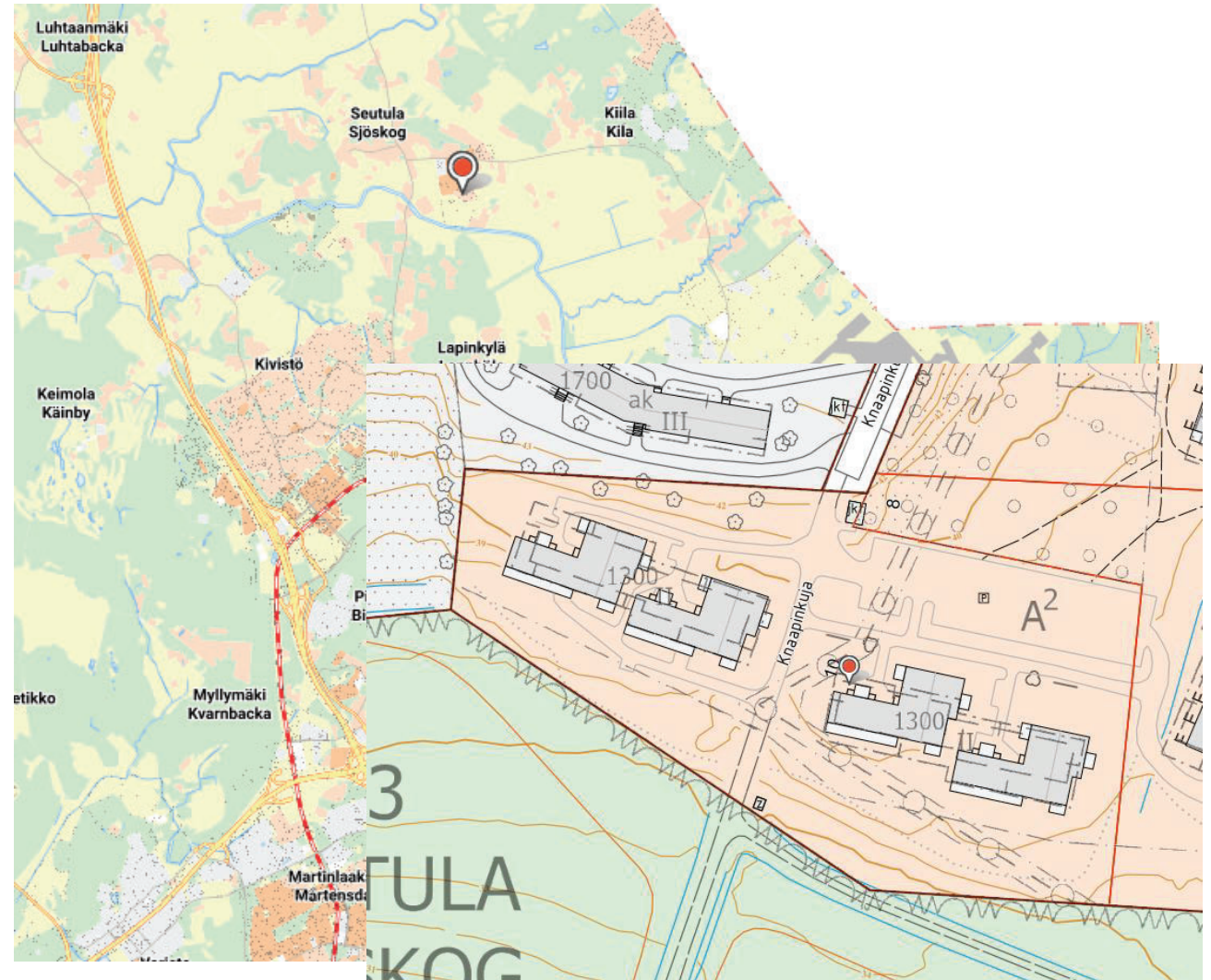
Asuntojakauma:

- 2h+k – 32 kpl
- 3h+k – 8 kpl

Asuntojen huoneistoala: 2 124 htm²

Toimenpide-ehdotus

Asetetaan kiinteistö julkiseen myyntiin



Knaapinkuja 8



Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 8

Kiinteistötunnus: 92-33-1-11

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1981

Asuntojen lkm: 11

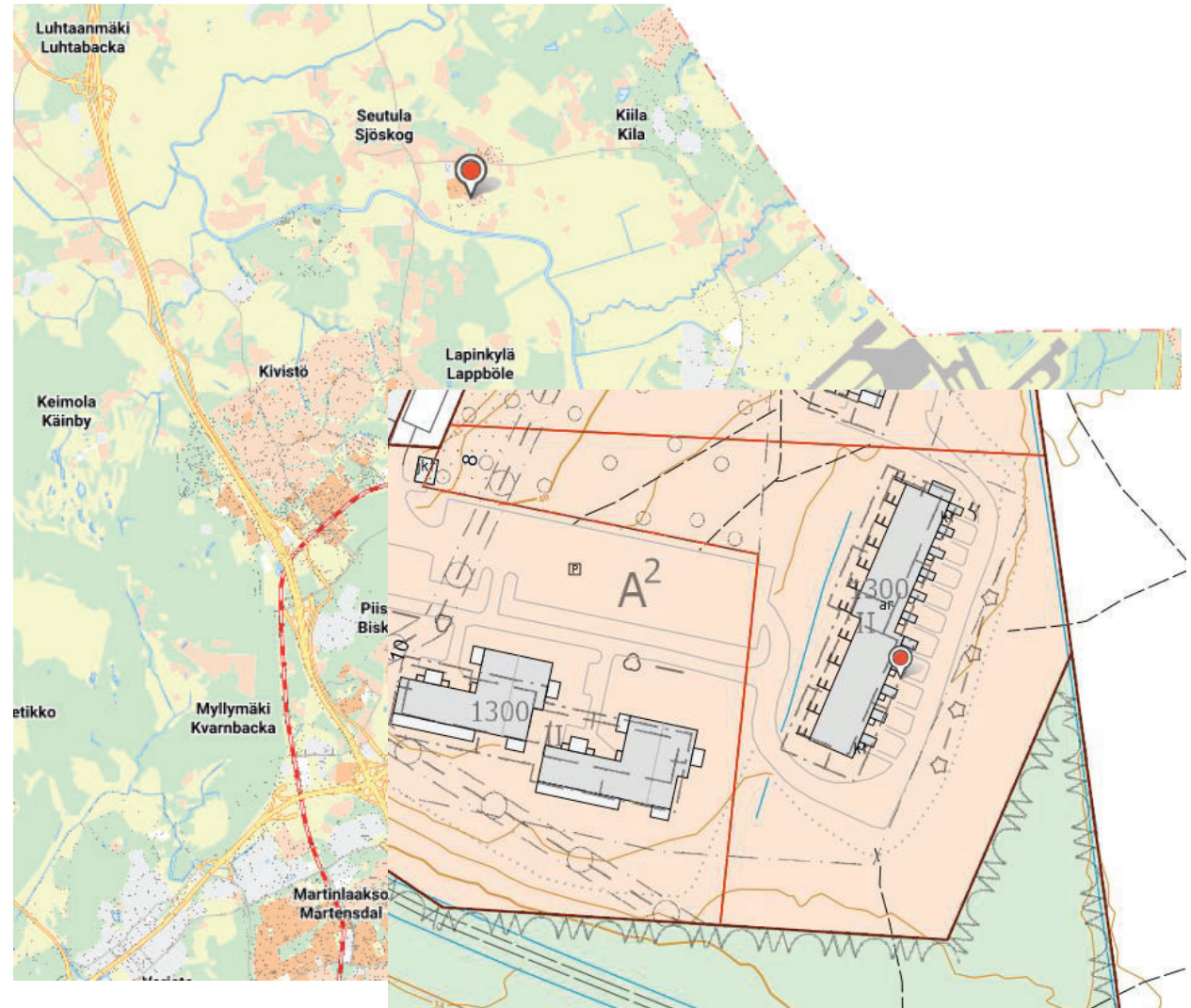
Asuntojakauma:

- 3h+k – 5 kpl
- 4h+k – 4 kpl

Asuntojen huoneistoala: 905 htm²

Toimenpide-ehdotus

Asetetaan kiinteistö myyntiin



Kielotie 42



Perustiedot

Osoite: Kielotie 42

Kiinteistötunnus: 92-421-12-20 ja noin 50 m2 palsta kiinteistöstä 92-421-6-451

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Rakennusvuosi: 1952

Asuntojen lkm: 12

Asuntojen huoneistoala: n. 596 htm2

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

Toimenpide-ehdotus

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



Yksiö-salkku

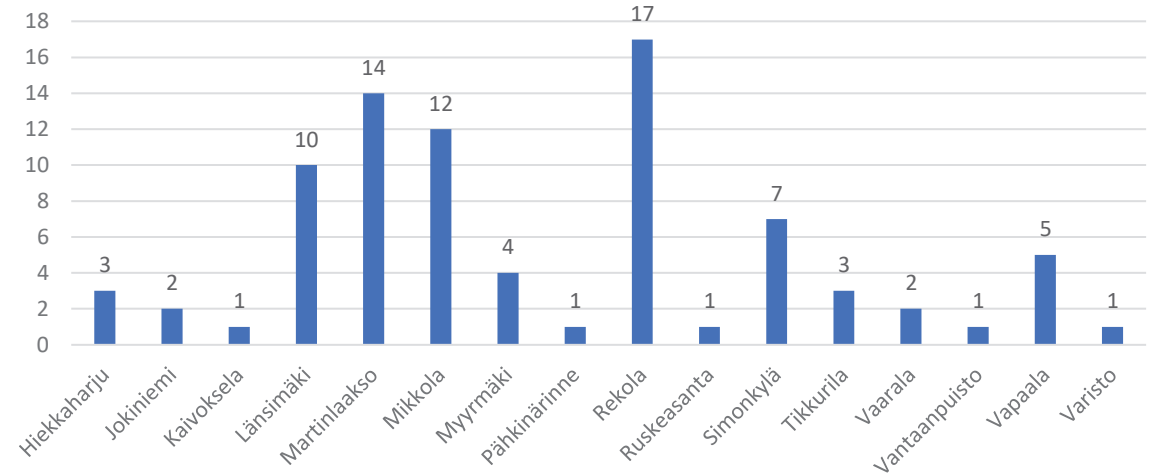


- Yksiöiden lukumäärä **84** kpl
- Asuntojen pinta-ala yhteensä 2745 m²
- Bruttovuokra 2020 yhteensä noin 410 000 €/v
- Hoitovastikkeet yhteensä noin 160 000 €/v
- Rahoitusvastikkeet yhteensä noin 70 000 €/v
- Asuntojen kohdistuvat lainaosuudet yhteensä noin 736 258 € (11/2020)
- Hankintahinta yhteensä noin 1,6 M€

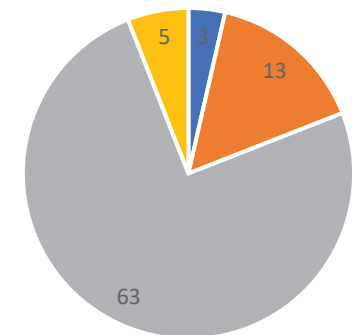
Toimenpide-ehdotus:

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

Asunnot alueittain



Asuntojen rakennusvuodet



■ 1950 ■ 1960 ■ 1970 ■ 1980

Pasut-salkku

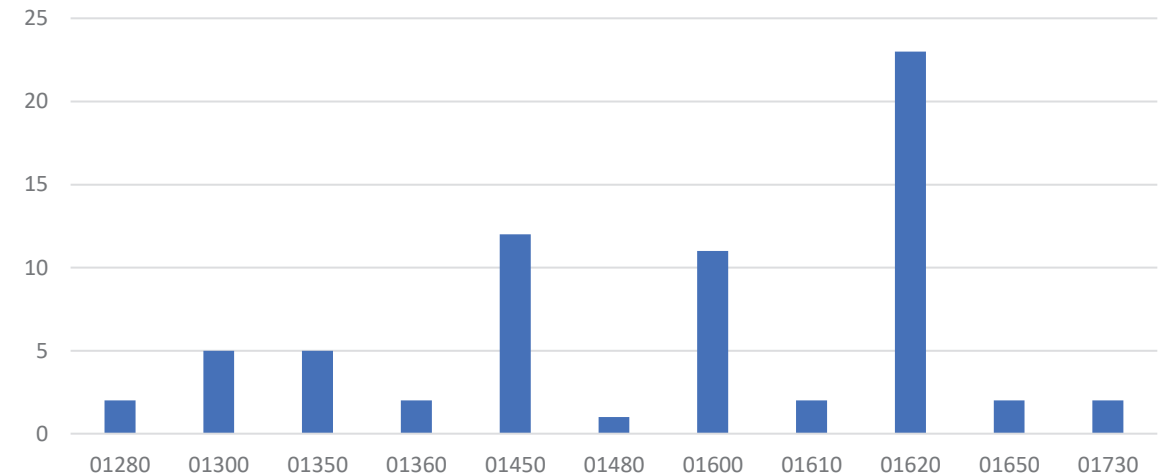


- Asuntojen lukumäärä **67** kpl
- Asuntojen pinta-ala yhteensä 4052 m²
- Bruttovuokra 2020 yhteensä noin 480 000 €/v
- Hoitovastikkeet yhteensä noin 200 000 €/v
- Rahoitusvastikkeet yhteensä noin 80 000 €/v
- Asuntojen kohdistuvat lainaosuudet yhteensä noin 649 370 € (11/2020)
- Hankintahinta yhteensä noin 3,7 M€

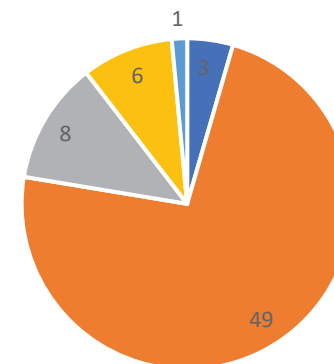
Toimenpide-ehdotus:

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

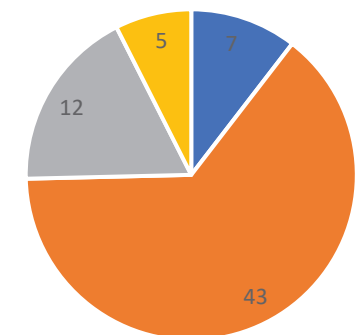
Asunnot postinroalueittain



Asuntotyypit



Asuntojen rakennusvuodet



■ Yksiöt ■ Kaksiot ■ Kolmiot ■ Neliöt ■ Isommat

■ 1960 ■ 1970 ■ 1980 ■ 1990

**VANTAAN OMISTUKSESSA OLEVA
MYYTÄVÄKSI ESITETTÄVÄ
KIINTEISTÖOMAISUUS
ULKOPAIKKAKUNNILLA**

Vihti: Etelälahti, Rauhaniemi



Etelälahti

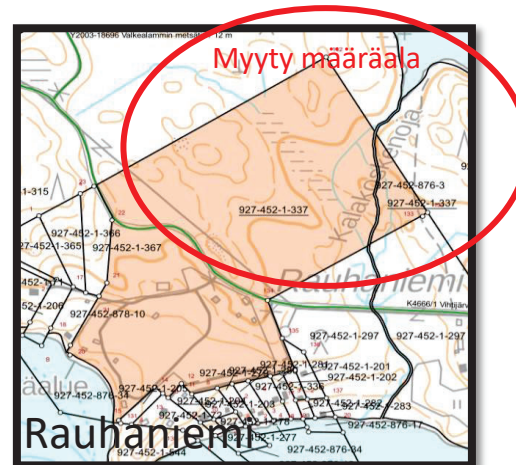
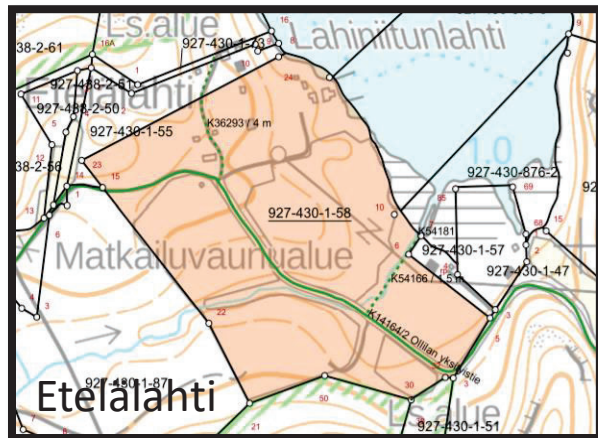
- matkailuvaunualue, 120 sähkö. vaunupaikkaa, pinta-ala n. 9,8 ha
- pääosin vuokrattu SF-Caravan Etelälahti ry:lle (nettovuokratulo n. 24 000 €/v)
- vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan 31.12.2025

Rauhaniemi

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

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan julkiseen myyntiin



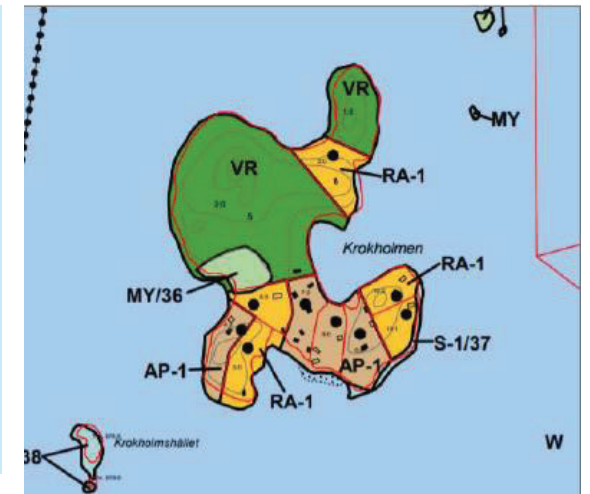
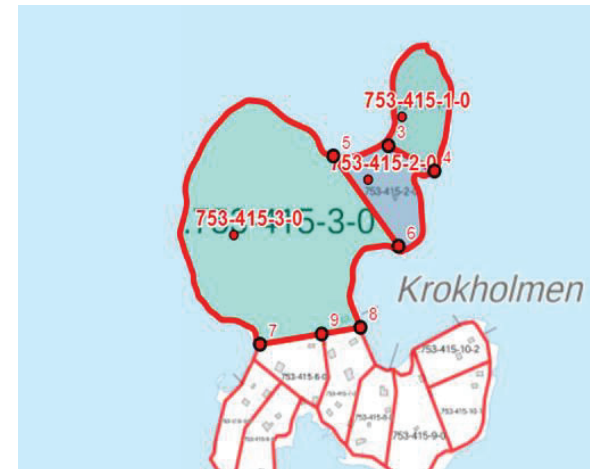
Sipoo, Krokholmen



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



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



Sipoo, Tallholmen

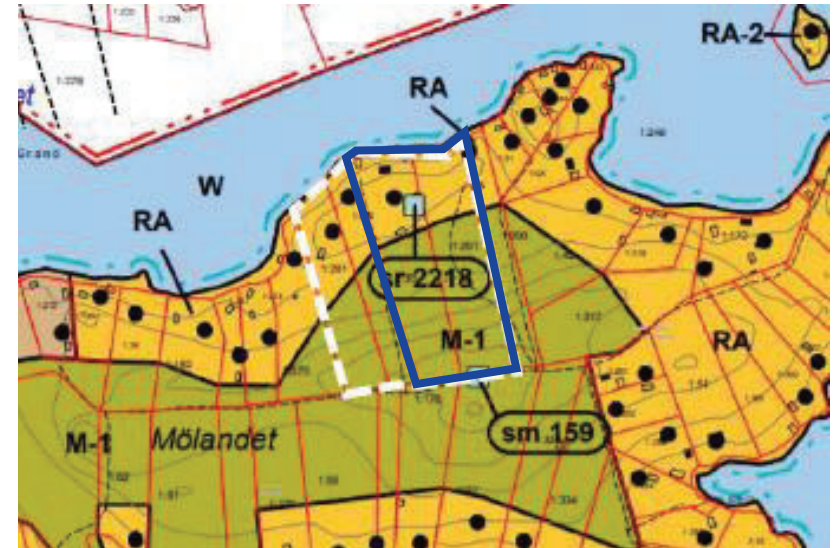
- liikuntapalveluiden hallinnoima ulkoilualue
- kokonainen saari ja vesialuetta
- pinta-ala: saari 4,7 ha ja vettä 26,6 ha
- huvila, saunoja, keittokatoksia, käymälöitä
- ~ 2000 kävijää/v
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys alustavasti kiinnostunut

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

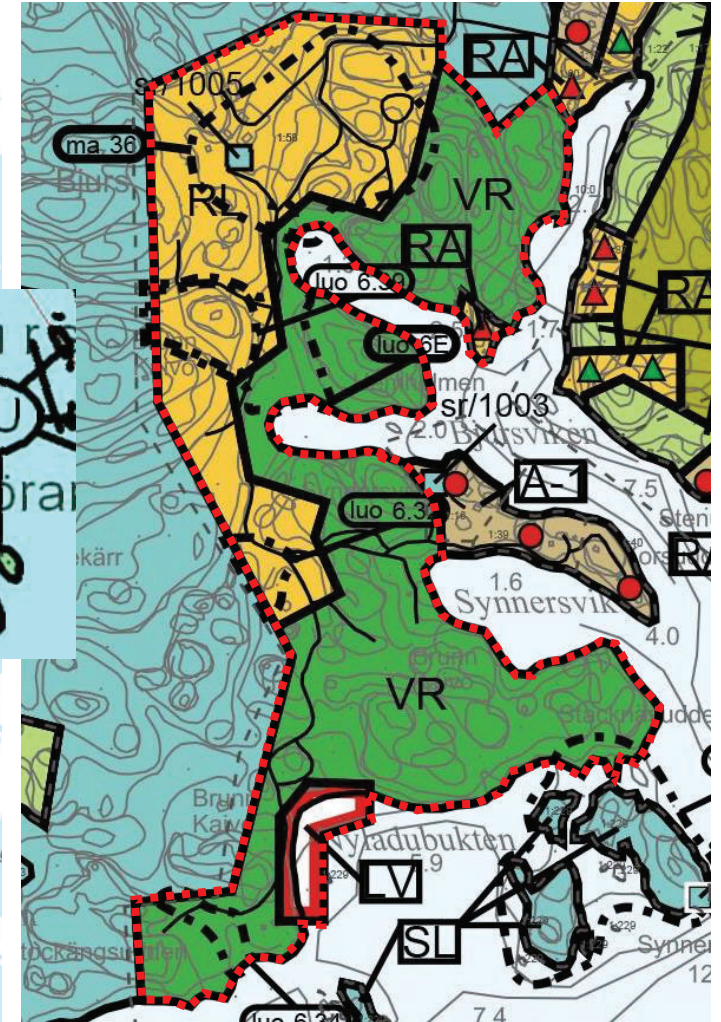
Mikäli Uudenmaan virkistysalueyhdistys ei halua ostaa aluetta asia tuodaan uudelleen päätöksentekoon



- Kaupunkikulttuuri ilmoittanut luopuvansa käytöstä vuonna 2022



- Kaikkiaan 58,72 ha maa- aluetta ja 321,7 ha vesialuetta
 - Kiinteistön maa-alueet rakennuksineen, pois lukien viereisessä kartassa osoitetut rakennukset maapohjineen, on vuokrattu Bjursin vaunuilijat ry:lle
 - matkailuvaunualue, 102 vaunupaikkaa, joista 45 sähk. n. 9,8 ha
 - vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan päättymään 31.12.2024
 - Asuinrakennus n. 150 m2 pihapiireineen on vuokrattu Vantaan Palomiesyhdistys ry:lle
 - vuokrasopimus voimassa 31.12.2023 asti
- Nettovuokratulo yhteensä noin 20 000 €/vuosi
- Todennäköisesti ainoa mahdollinen ostaja leirialueyrittäjä tai –yhdistys



Vetokannas, Kirkkonummi



Osa Porkkalan ulkoilualuetta "Vetokannas"

Yleiskaavassa VR-aluetta

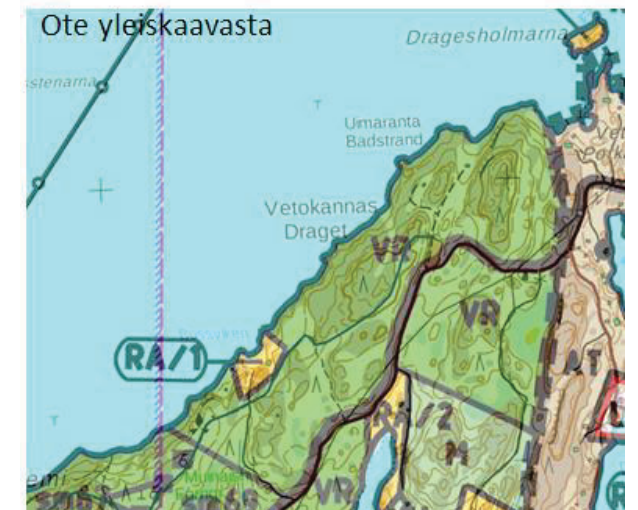
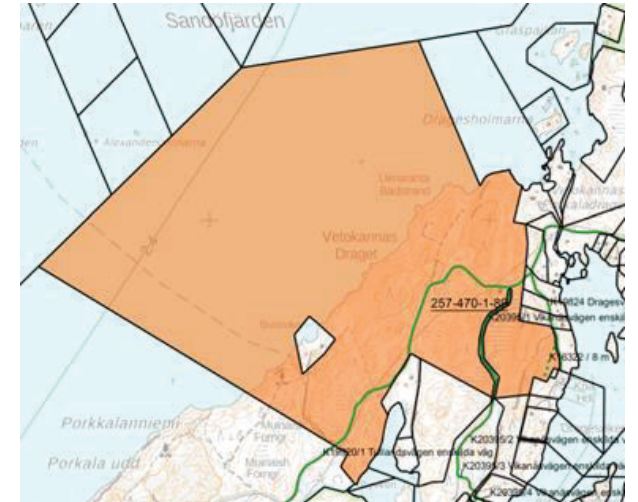
Maapinta-ala ha 50,65

Vesialueen pinta-ala ha 97,70

Kirkkonummi tehnyt ostotarjouksen.

Jäisi myös tällöin pääosin virkistyskäyttöön.

Toimenpide-ehdotus: Valmistellaan kiinteistön myyntiä.



EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVAT KIINTEISTÖT

Vantaankosken Paloasema ja Öljyntorjuntavarasto



Perustiedot

Osoite: Martinkyläntie 3

Kiinteistötunnus: 92-18-107-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Paloasemarakennus (2872 brm²)

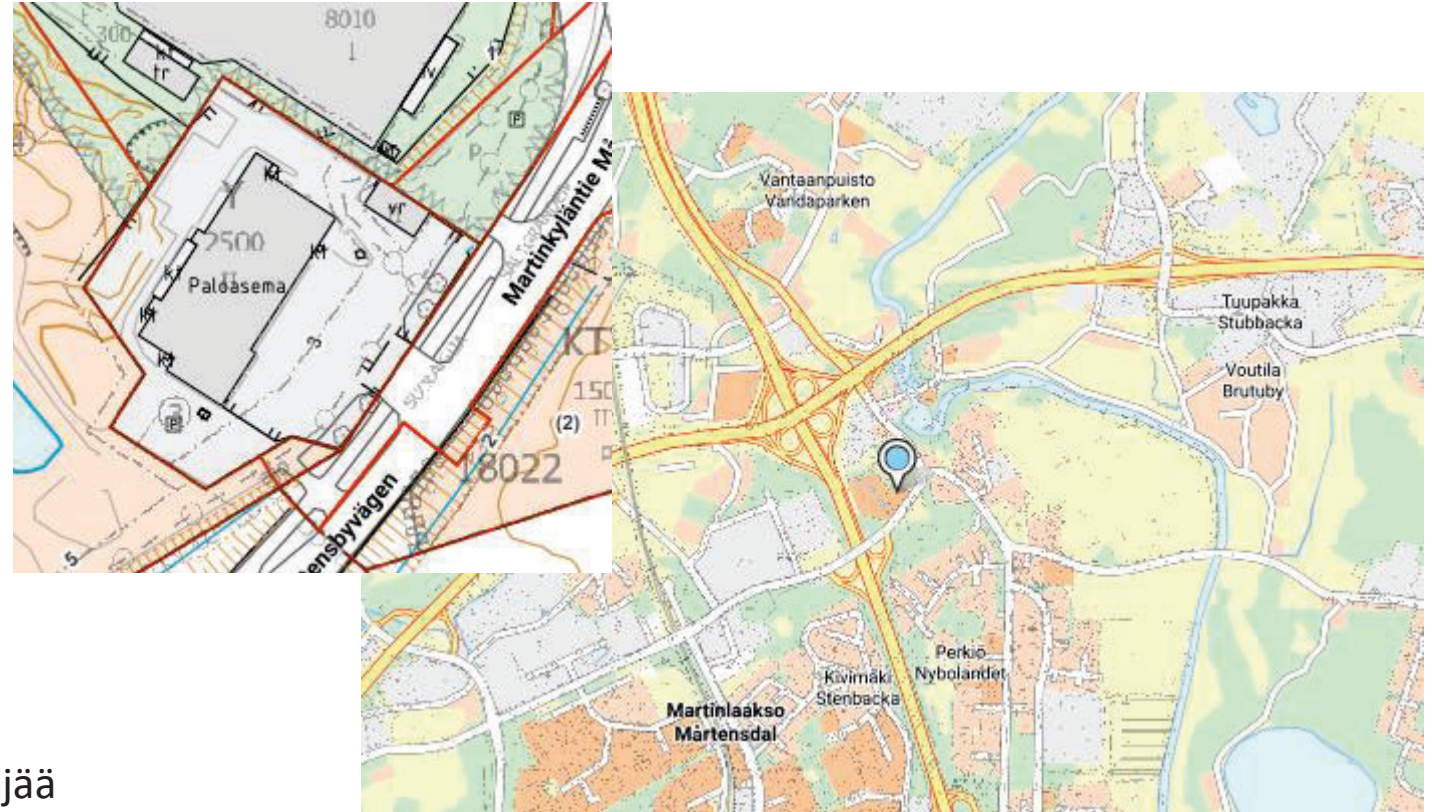
- Rakennusvuosi: 1966

Öljyntorjuntavarasto (141 brm²)

- Rakennusvuosi: 1995

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



Havukosken Paloasema



Perustiedot

Osoite: Hosantie 3

Kiinteistötunnus: 92-74-504-3

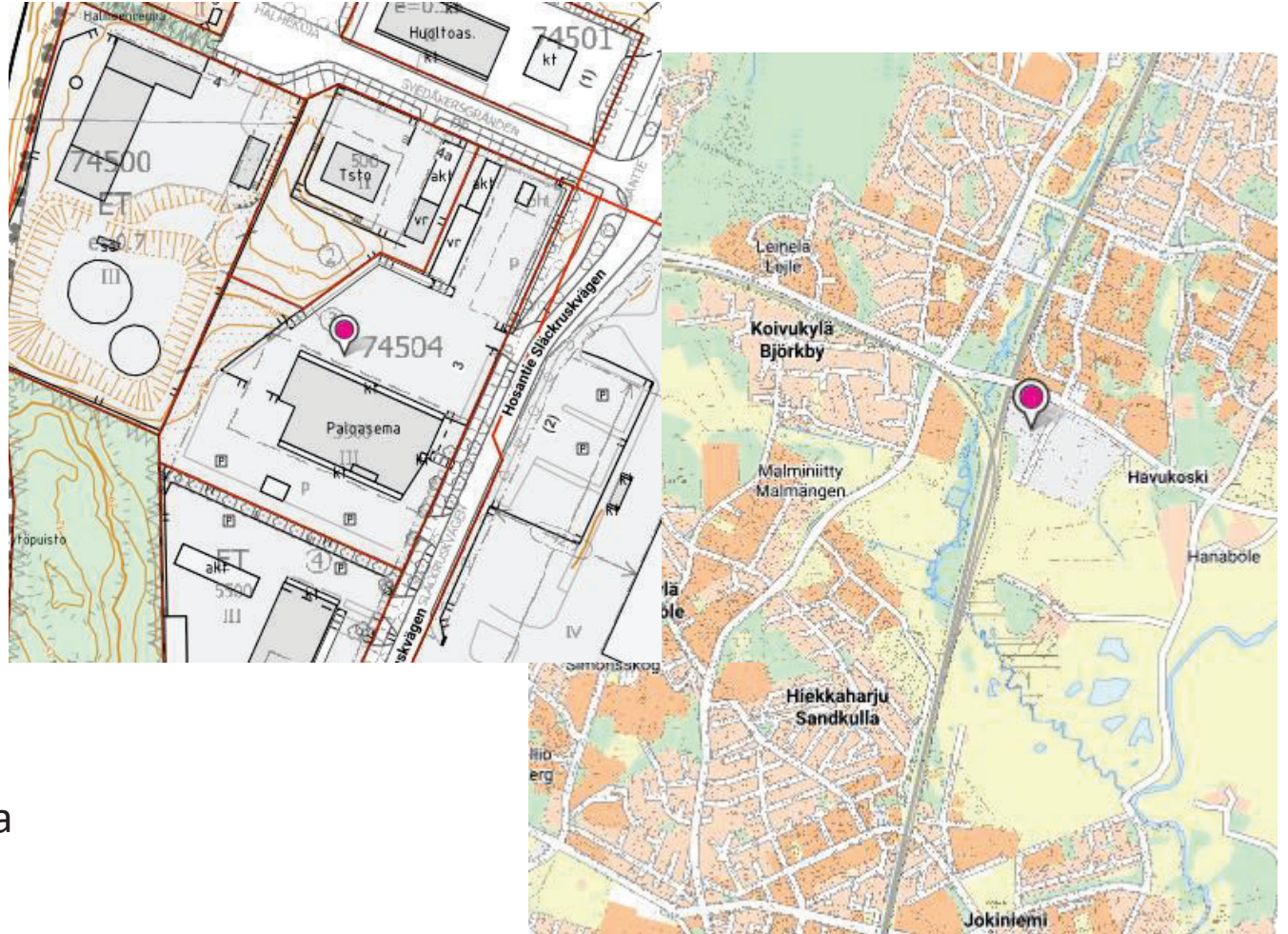
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Paloasemarakennus (2414 brm²)

- Rakennusvuosi: 2010

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



Tammirinteen Vastaanottokoti



Perustiedot

Osoite: Tammirinteentie 2

Kiinteistötunnus: 92-33-9-1

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (1441 brm²)

- Rakennusvuosi: 1962

Vastaanottokoti (820 brm²)

- Rakennusvuosi: 2009

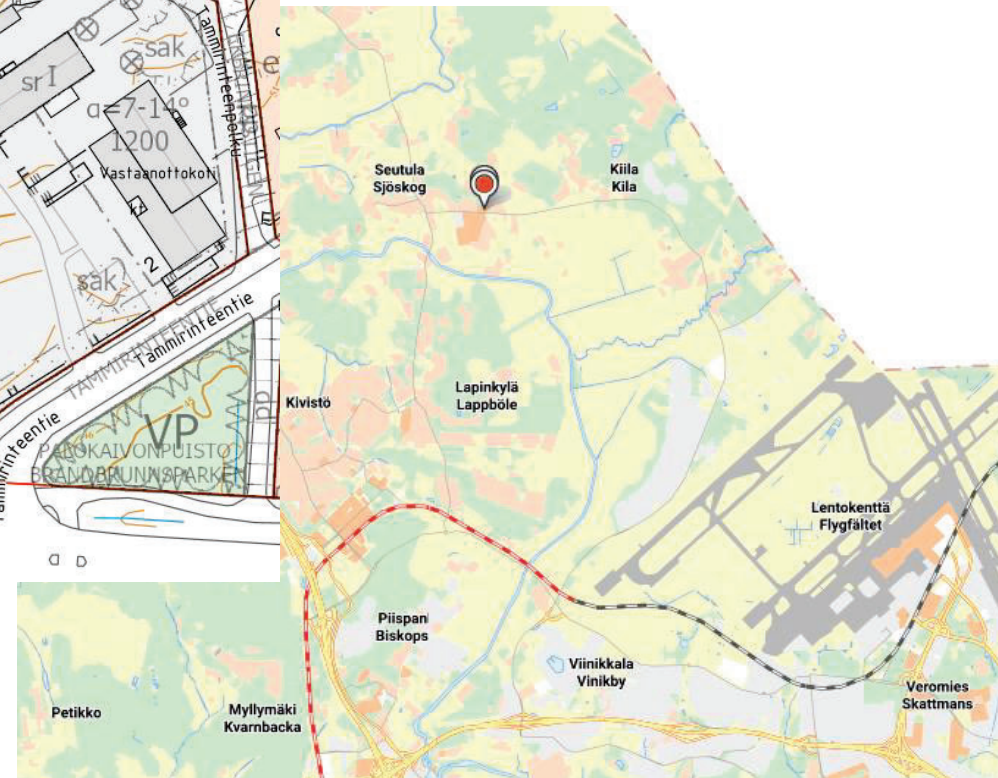
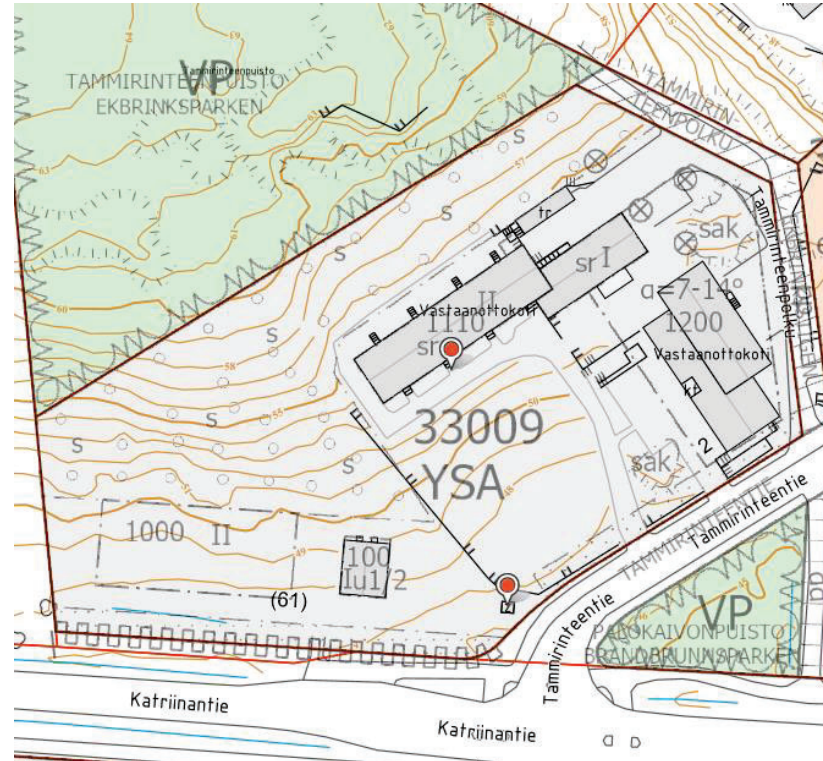
Katrineberg maatila asuinrakennus (193 brm²)

- Rakennusvuosi: 1940

Toimenpide-ehdotus

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

Maapohjan tuleva omistus jää odottamaan tietoa Hyvinvointialueen vuokrasopimuksen pituudesta.



Tammirinteen Vastaanottokoti / Vuorikummun Osasto



Perustiedot

Osoite: Neitsytkuja 5

Kiinteistötunnus: 92-68-17-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (258 brm2)

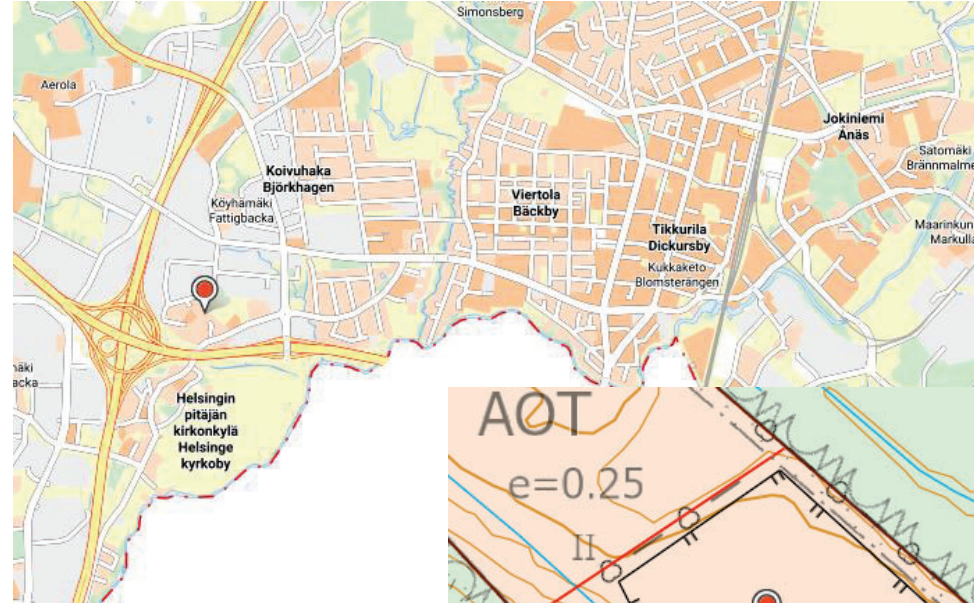
- Rakennusvuosi: 1976

Autotalli

- Rakennusvuosi: -

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan kiinteistön myyntiä.



Kuuselan Perhekuntoutuskeskus ja Lisärakennus (Asuntola)



Perustiedot

Osoite: Talvikkirinne 6

Kiinteistötunnus: 92-61-302-2

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Perhekuntoutuskeskus (1704 brm2)

- Rakennusvuosi: 2003

Lisärakennus (953 brm2)

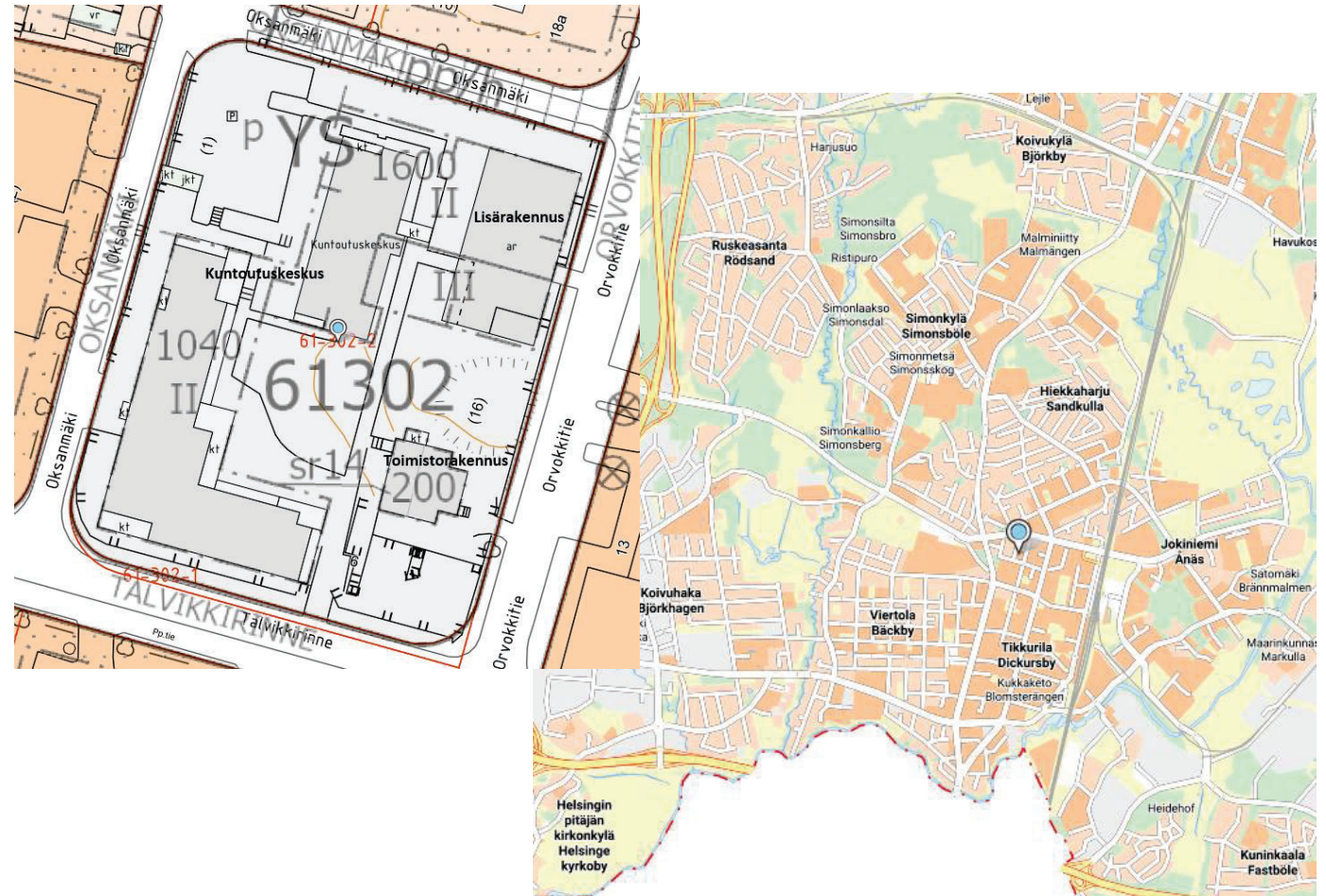
- Rakennusvuosi: 2018

Toimistorakennus (200 brm2)

- Rakennusvuosi: 1908 (kaupunkikulttuurin käytössä)

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



Viertolan Vastaanottokoti



Perustiedot

Osoite: Liljatie 24

Kiinteistötunnus: 92-63-179-4

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvola (1555 brm²)

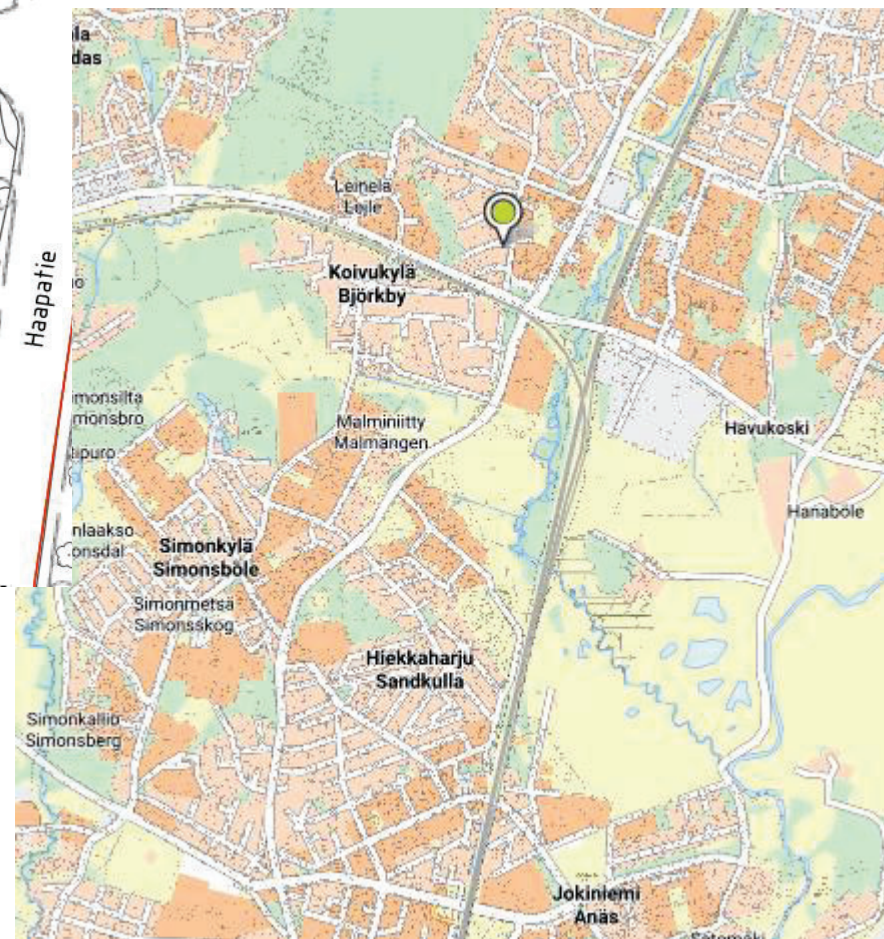
- Rakennusvuosi: 1987

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



- Rakennusvuosi: 1971



Valmistellaan rakennusten. Maapohja jää kaupungille.

Harjulan Nuorisokoti



Perustiedot

Osoite: Korsontie 52

Kiinteistötunnus: 92-81-389-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Vastaanottokoti (459 brm²)

- Rakennusvuosi: 2014

Talousrakennus (31 brm²)

- Rakennusvuosi: 2014

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennusten myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



Katriinan Sairaala, Varavoimakontti ja Huoltorakennus



Perustiedot

Osoite: Knaapinkuja 5

Kiinteistötunnus: 92-33-1-3

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Sairaalarakennus A (7313 brm²)

- Rakennusvuosi: 1979

Sairaalarakennus B (2594 brm²)

- Rakennusvuosi: 1959

Huoltorakennus (2594 brm²)

- Rakennusvuosi: 1959

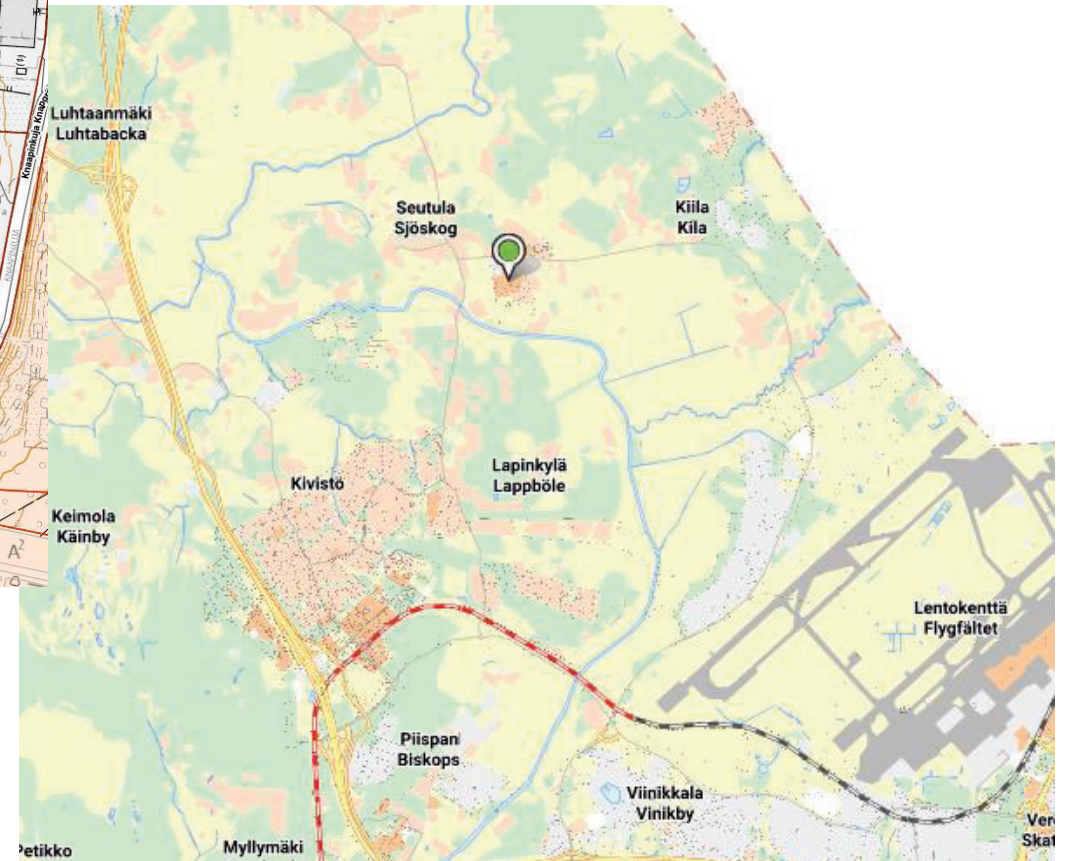
Varavoimakontti (14 brm²)

- Rakennusvuosi: 2011

Toimenpide-ehdotus

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

Huomiot: Katriinan sairaalan toimintojen siirtyminen Peijakseen vaikuttaa rakennusten tulevaisuuteen.



Kartanokosken Neuvola



Perustiedot

Osoite: Tammirinteentie 2

Kiinteistötunnus: 92-51-308-13

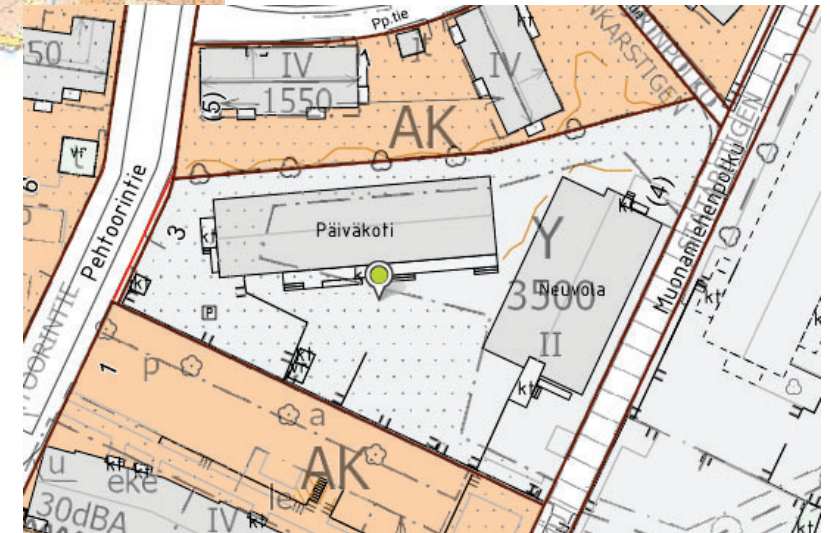
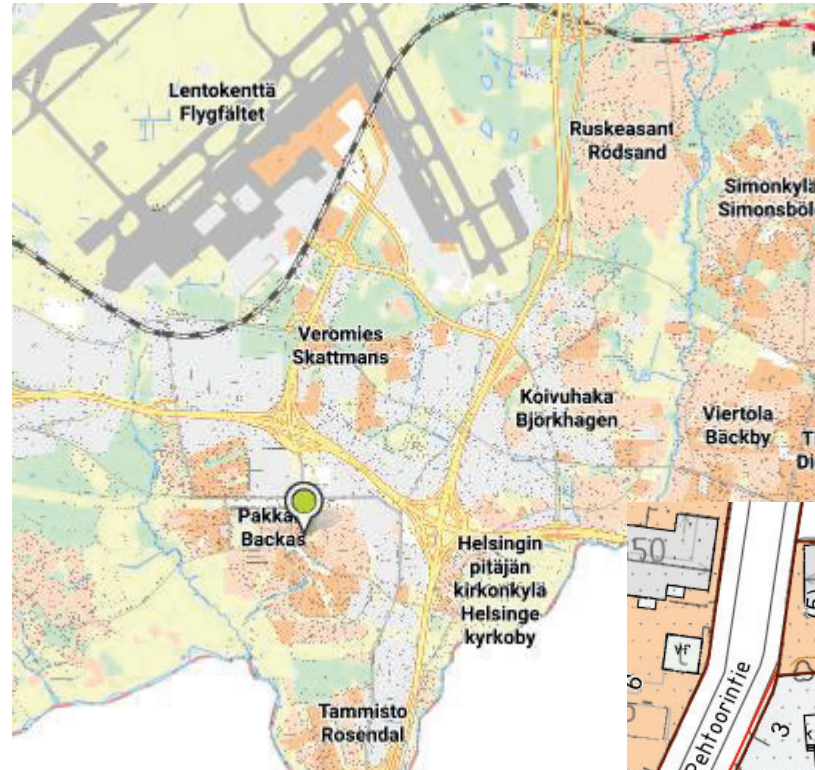
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvola (599 brm2)

- Rakennusvuosi: 2007

Toimenpide-ehdotus

Jätetään kaupungille, varataan laajenevaan päiväkotikäyttöön.



Länsimäen Terveysasema



Perustiedot

Osoite: Korsontie 52

Kiinteistötunnus: 92-81-389-3

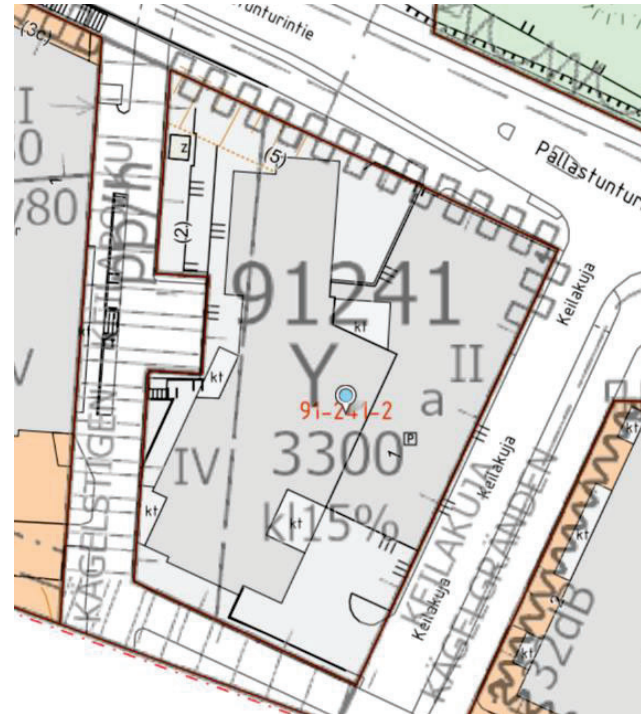
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Terveysasema (2720 brm2)

- Rakennusvuosi: 1993

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen myyntiä. Maapohja jää kaupungille.



Mölandet Torppa ja Kallinen

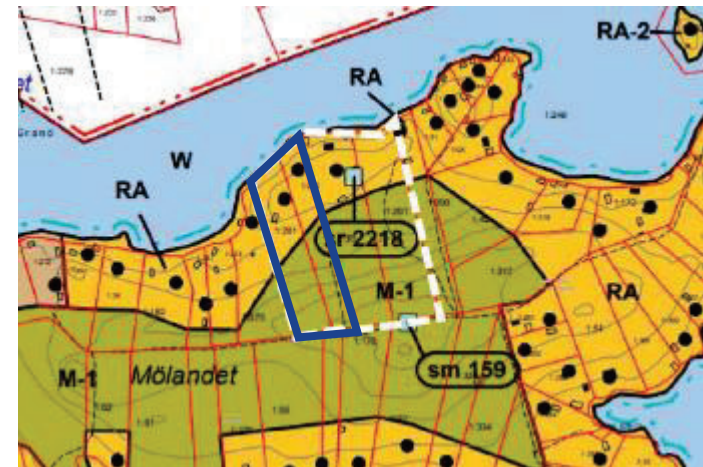
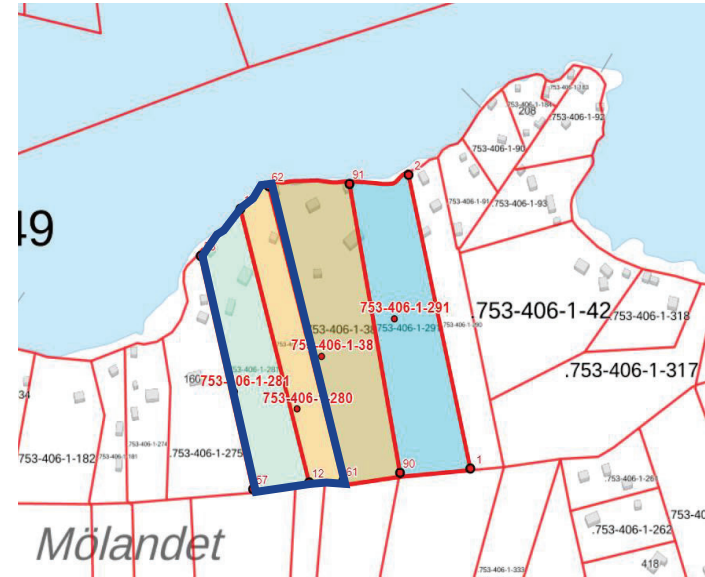


Perustiedot

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

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan kiinteistöjen myyntiä.



Peijaksen sairaala



Perustiedot

Osoite: Kielotie 40

Kiinteistötunnus: 92-72-18-7

Rakennuksen omistus: Kaupungin omistuksessa n. 6 392 m2 tilat ja loput HUSin omistuksessa.

Tontin omistus: Vantaan kaupunki

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

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan omistettujen tilojen myyntiä ensisijaisesti HUS:lle.

Huomiot: Kiinteistöllä valmisteilla asemakaavamuutos. Maapohja jää jatkossakin kaupungille.



Myyrmäen toimintakeskus



Perustiedot

Osoite: Solkikuja 8 b

Kiinteistötunnus: 92-15-533-1

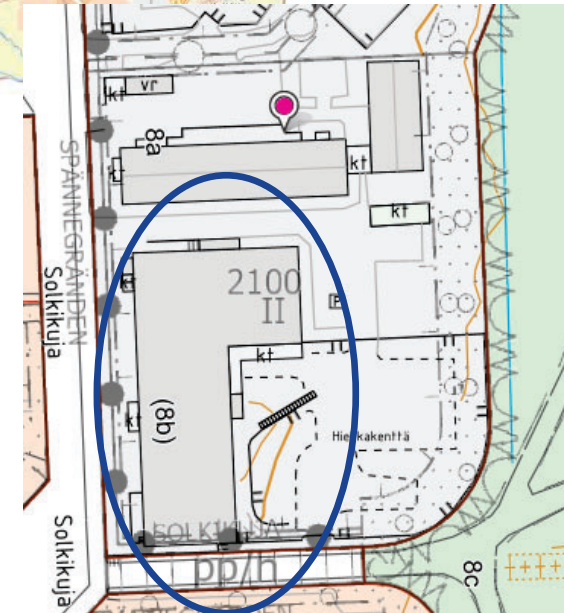
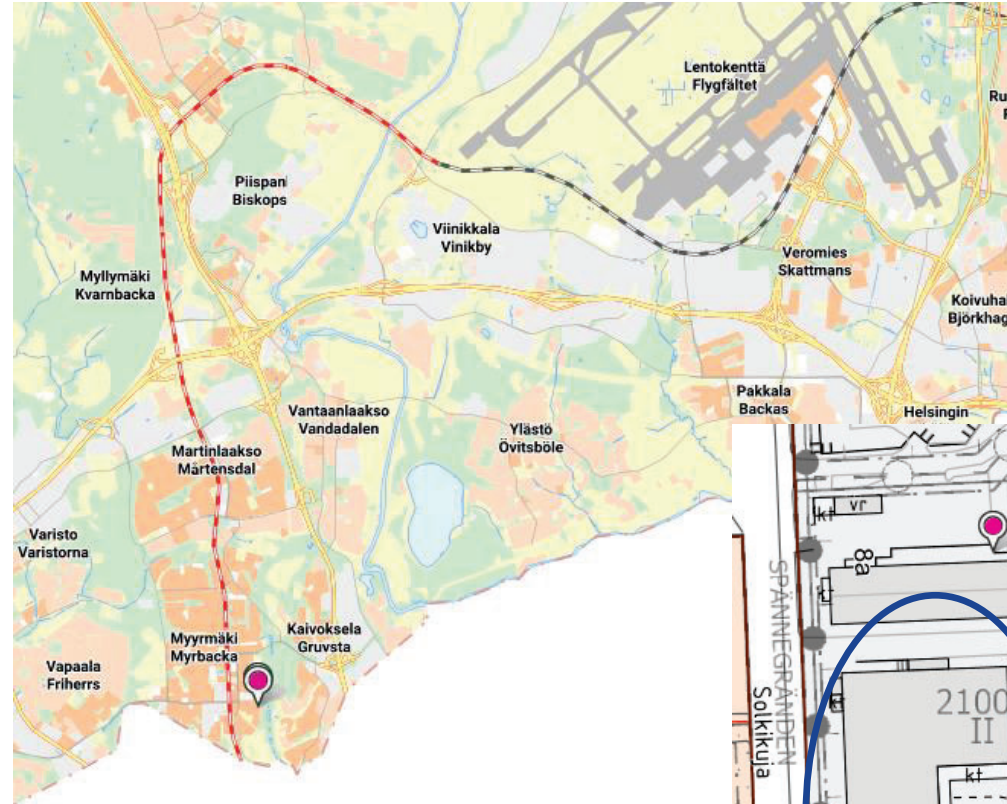
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Toimintakeskus (1305 brm²)

- Rakennusvuosi: 1989

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan rakennuksen. Maapohja jää kaupungille.



Tikkurilan Neuvola



Perustiedot

Osoite: Kielotie 40

Kiinteistötunnus: 92-61-300-3

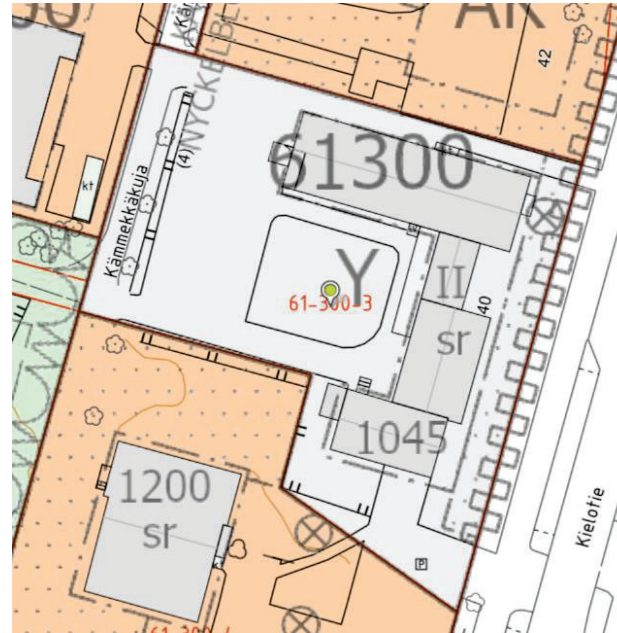
Tontin omistus: Vantaan kaupunki

Neuvola (1045 brm²)

- Rakennusvuosi: 1952

Toimenpide-ehdotus

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



EMOKAUPUNGIN OMISTAMAT HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVAT KESKINÄISTEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖIDEN TILAT

Ruskeasannan Paloasema / Koy Vantaan Helikopteritukikohta



Perustiedot

Osoite: Tullimiehentie 14

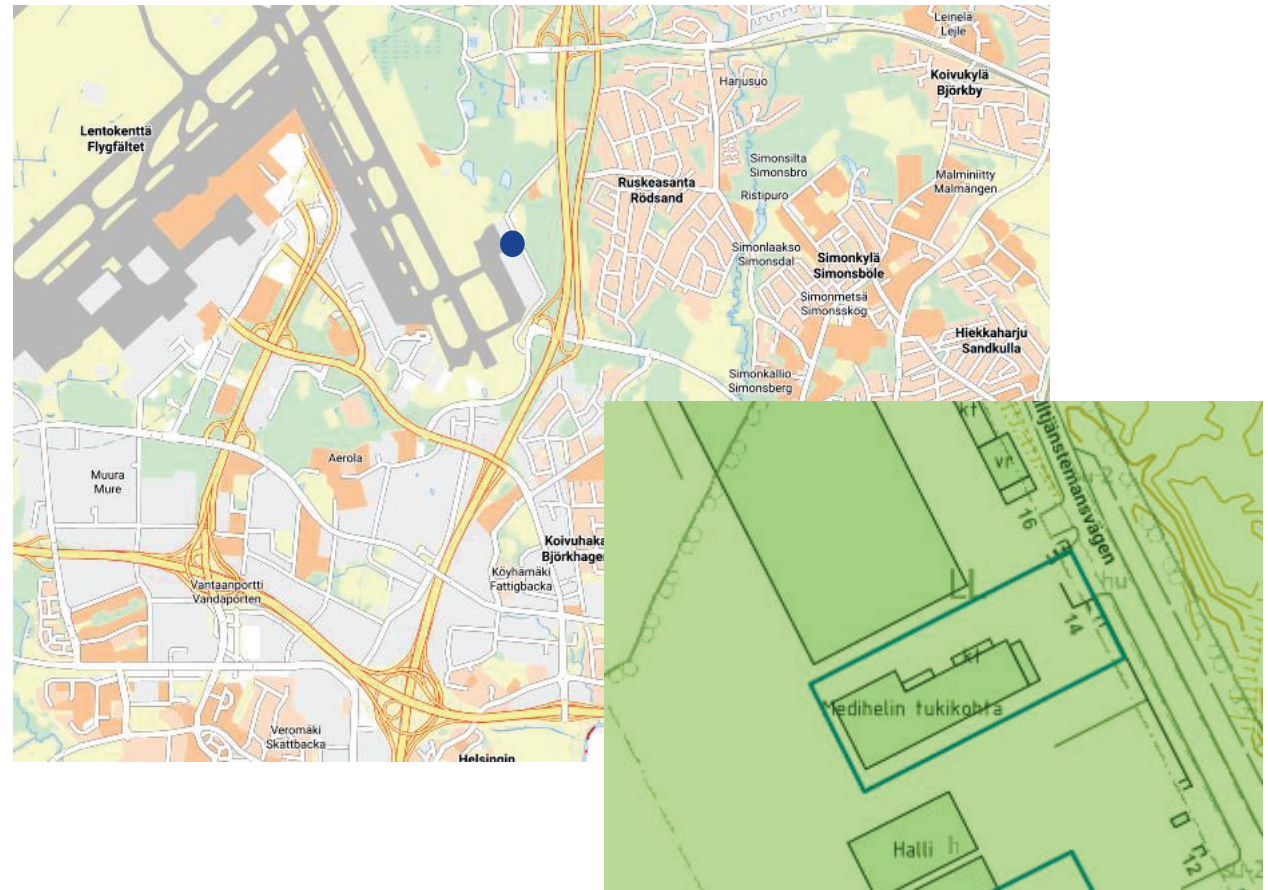
Kiinteistötunnus: 92-407-5-117

Tontin omistus: Finavia Oyj

Omistusosuus kiinteistöosakeyhtiöstä: 100%

Toimenpide-ehdotus

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



Korso-Koivukylä sosiaali- ja terveyskeskus / Koy Korson Toimistokeskus



Perustiedot

Osoite: Naalipolku 6

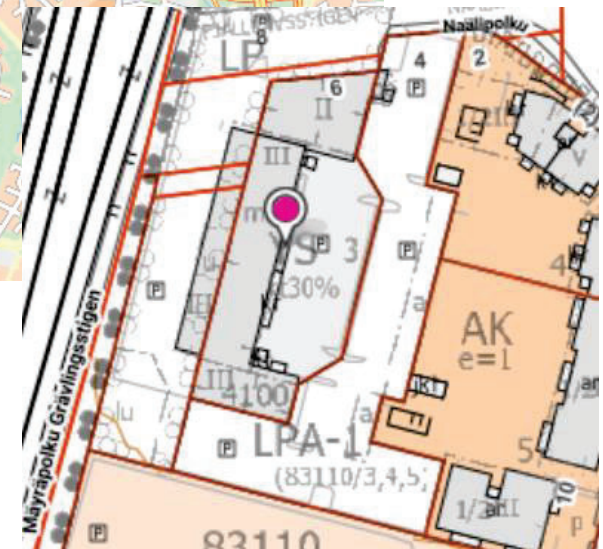
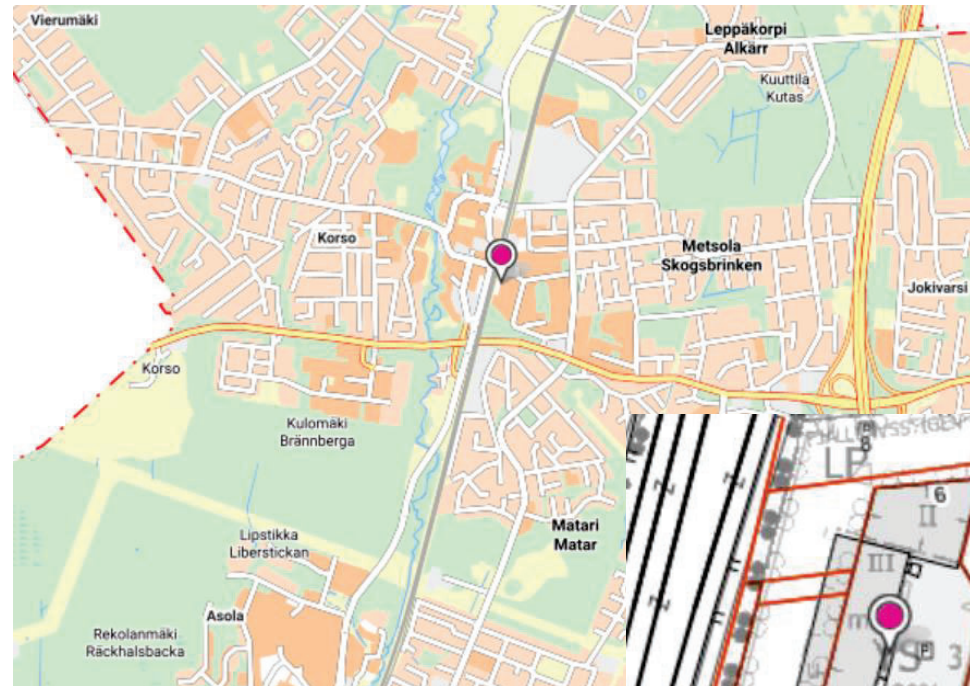
Kiinteistötunnus: 92-83-110-3

Tontin omistus: Kiinteistö Oy Korson
Toimistokeskus

Omistusosuus kiinteistöosakeyhtiöstä: n. 77%

Toimenpide-ehdotus

Selvitetään myyntimahdollisuuksia



As Oy Myyrinpaju C32



Perustiedot

Osoite: Pudaskuja 4

Kiinteistötunnus: 92-414-6-16

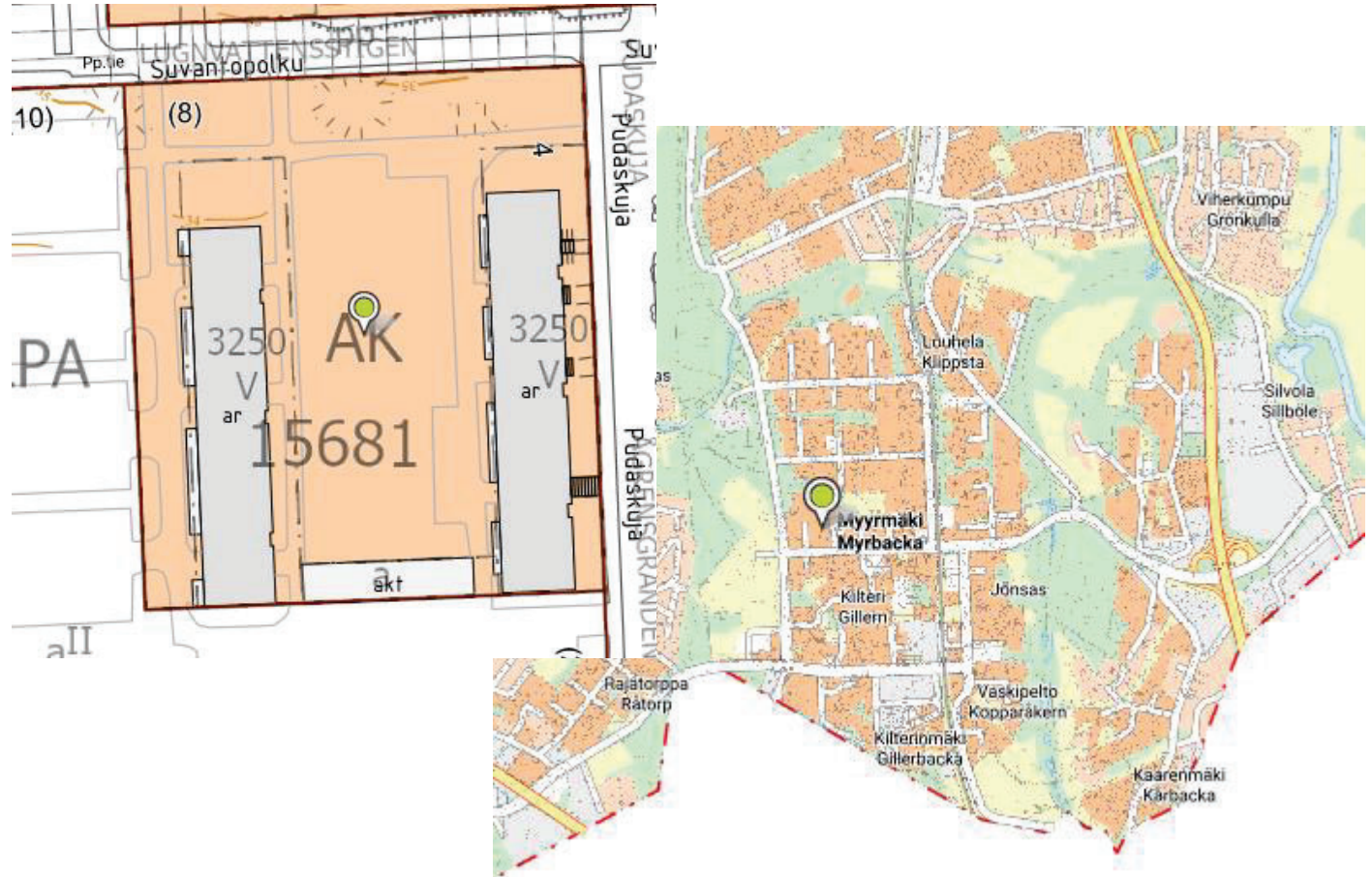
Tontin omistus: As Oy Myyrinpaju

Omistettu asunto: C32

- Pinta-ala 28,5 m²

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan asunnon myyntiä



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



Perustiedot

Osoite: Hiekkaharjuntie 8

Kiinteistötunnus: 92-421-12-265

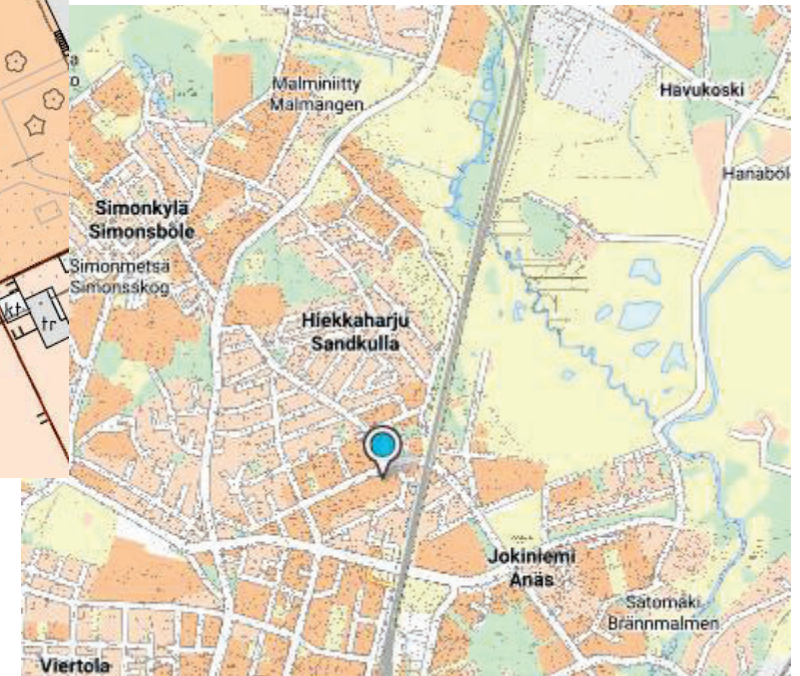
Tontin omistus: As Oy Vantaan
Hiekkaharjuntie 8

Omistettu asunto: 37

- Pinta-ala 165 m²

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan asunnon myyntiä



KOy Vantaan Säästötalo



Perustiedot

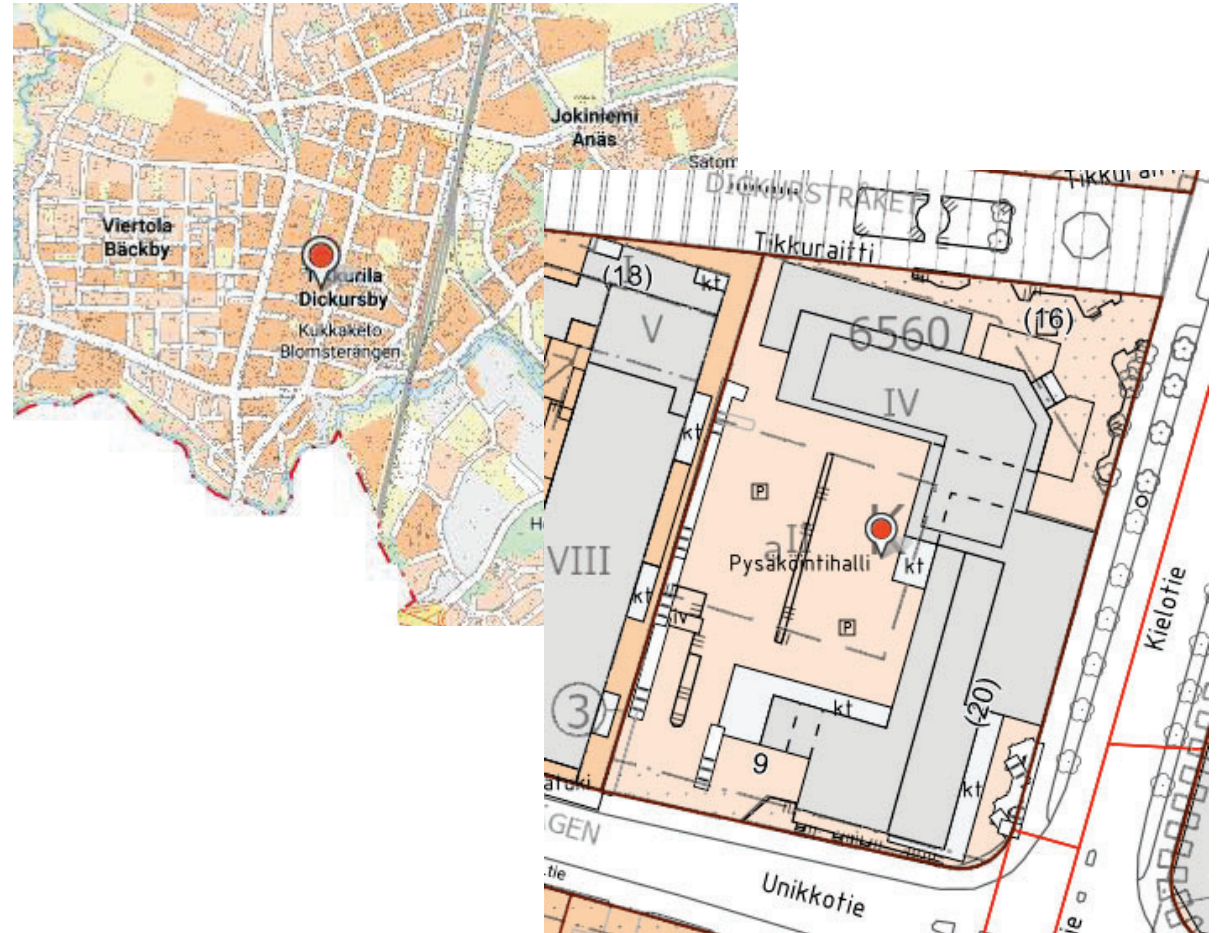
Osoite: Kielotie 20

Kiinteistötunnus: 92-61-118-2

Tontin omistus: KOy Vantaan Säästötalo

Omistusosuus kiinteistöosaakeyhtiöstä: n. 40%

Sosterin käytössä olevat tilat tarkoitus siirtyä
Tikkurilan Hyvinvointikeskukseen.



KOy Tikkurilan Terveysasema



Perustiedot

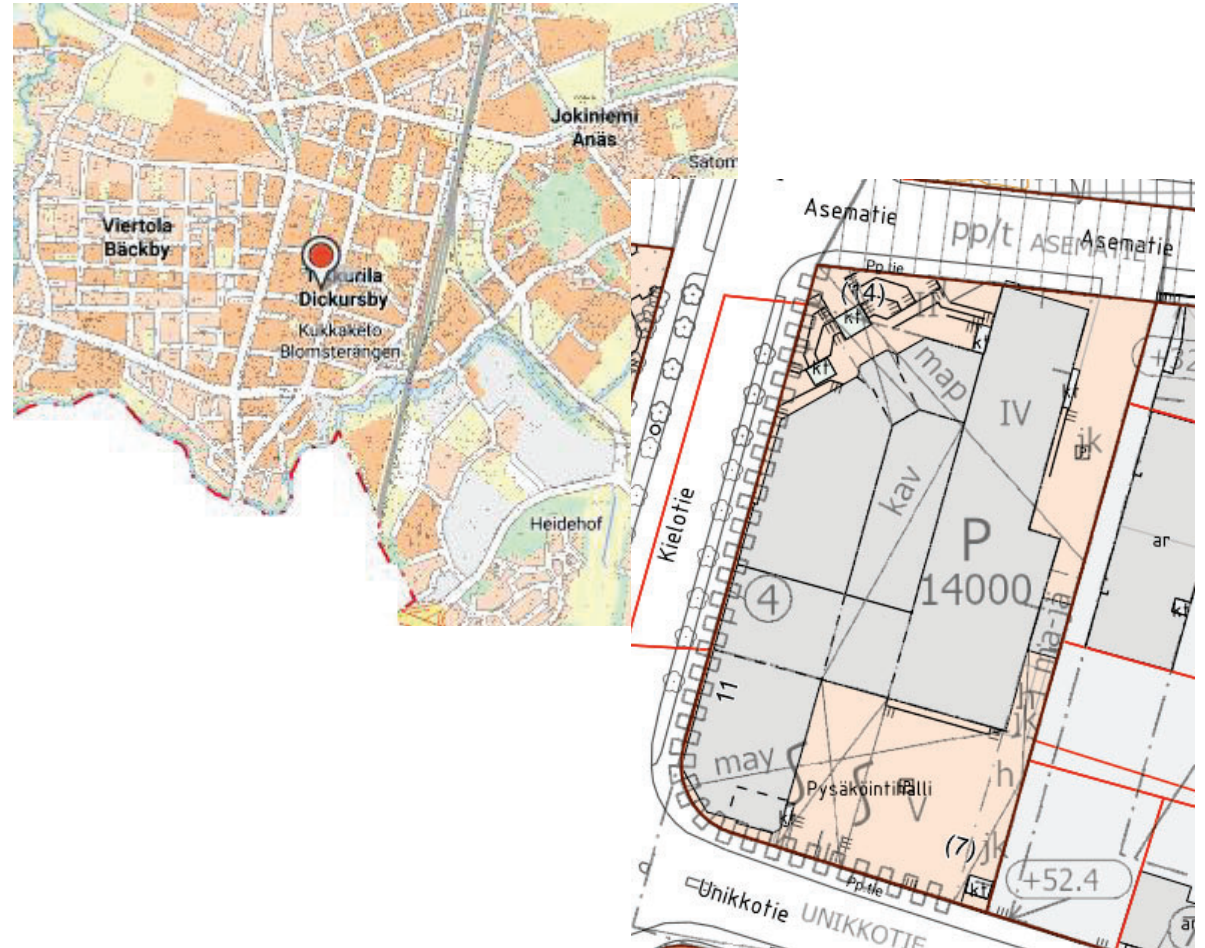
Osoite: Kielotie 11

Kiinteistötunnus: 92-61-204-4

Tontin omistus: KOy Tikkurilan Terveysasema

Omistusosuus kiinteistöosakeyhtiöstä: n. 62%

Toiminnot siirtymässä Tikkurilan HVK:seen.





VD/4932/10.03.02.10/2020

TeA/AK/PW/JT

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

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

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

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

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

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



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

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

Kaupunkitilalautakunta 24.8.2022 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja täydensi asian liitettä sivulta 36 seuraavasti:

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

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Liitteet:

- Vantaan kiinteistöjohtamisen linjaukset
- Vantaan kiinteistöjohtamisen linjaukset KH 5.9.2022 muutoksin

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



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



KIINTEISTÖ- JOHTAMISEN LINJAUKSET

VANTAAN KAUPUNKI

SISÄLLYSLUETTELO

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

3. KIINTEISTÖJÄ YLLÄPIDETÄÄN KIINTEISTÖN ARVO JA

KÄYTTÖKELPOISUUS SÄILYTTÄEN.....32

3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti32

3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta34

3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy36

4. TIETOJÄRJESTELMÄT TUKEVAT KIINTEISTÖN PITOJA JA TOIMITILOJEN

KÄYTTÖÄ.....38

4.1. Tietojärjestelmien teknologiavalinnat edistävät järjestelmien pitkäjänteistä kehitystä ja järjestelmien vaiheittaista integraatiota38

4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta39

4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalvelua ja toimitilojen käyttöä39

Liite 1: Kiinteistöjohtamisen päämäärät ja toimenpiteet -tiivistelmä.....41

Julkaisija

Vantaan kaupunki

1.8.2022

Kaupunkiympäristön toimiala | Kiinteistöt ja tilat

Kansikuva: Aurinkokiven koulu, kuvaaja: Sakari Manninen

JOHDANTO

Kiinteistöjohtamisen linjaukset luovat yhteisen suunnan

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

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

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

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

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

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

Valmistelua kaupunkikonsernin yhteistyönä

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

Projektiryhmän kokoonpano on ollut seuraava:

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

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

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



Tikkurilan kolmikerroksinen päiväkotitoiminta valmistui vuonna 2019. Kuva: Sakari Manninen

TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET JA STRATEGIAT

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

Kunta kiinteistönomistajana

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

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

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

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

Vantaan väestöennuste

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

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

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

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

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

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

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

Seudullisen MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitteet

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

Palveluverkkosuunnitelmat

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

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

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

Työvoiman saatavuus

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

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

Talousnäkymät

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

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

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

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

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

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

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

Konserniyhtiöiden omistajapoliittiset linjaukset

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

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

Strategiset painopisteet ja tavoitteet

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Helsingin skola on ruotsinkielinen yläkoulu. Kuva: Sercan Alkan

Vantaan kaupunkikonsernin toimitilastrategian 2006 toteutuminen

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

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

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

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

- Tunnusluvut on määritelty ja niitä seurataan talousarvion yhteydessä.

2. Tilakeskus muodostetaan kaupungin toimitilajohtajaksi ja toimijoiden roolijako selkiytetään.

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

- 3. Strategialla varmistetaan se, että toimitilat ja niiden toimivuus tukevat ja edistävät kaupungin palvelutuotantoa.**
- Toimitilarakentaminen on perustunut säännöllisesti päivitettävään palveluverkkosuunnitelmaan ja toimitilojen suunnittelua ja toteutusta on ohjattu vuosittain kohdennetuilla kaupunki-, toimiala- ja tulosaluetasoisilla konkreettisilla tavoitteilla.
- 4. Sisäisten vuokrien määräytymisperusteet uudistetaan. Laaditaan ohjeet sisäisten vuokrien periaatteista.**
- Sisäisen vuokran laskentamalli on laadittu ja hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.6.2015 § 7 ja 22.5.2017.
 - VTK Kiinteistöt Oy:n pääomavuokralaskentamalli on päivitetty ja hyväksytty teknisessä lautakunnassa 2.12.2020 § 7.
- 5. Kiinteistöhallinnon ohjaaminen keskitetään tilakeskukseen ja laaditaan tavoitesuunnitelma kiinteistöjohtamisen organisaatiosta.**
- Tilakeskuksen ja kiinteistöjohtamisen organisaatiota on kehitetty kaupungin organisaatiokokonaisuuteen liittyen tarkoituksenmukaisella tavalla. Tilakeskuksen tilaajatoiminnot liitettiin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaan ja toimitilapalvelut yhtiöitettiin vuonna 2012. Lisäksi sisäisiä rakenteellisia ja toiminnallisia uudistuksia on tehty mm. prosessien ja vastuiden selkeyttämiseksi vuonna 2017. Tilakeskus liitettiin vuonna 2020 edelleen osaksi uutta kiinteistöt ja tilat palvelualueita, joka järjestäytyi nykyiseen muotoonsa vuoden 2021 alusta.
- 6. Kiinteistöt salkutetaan ja ryhdytään salkutuksen edellyttämiin toimenpiteisiin.**
- Kiinteistöt on luokiteltu tarkoituksenmukaisella tavalla kiinteistönhallintajärjestelmässä ja kiinteistöjä käytetään, ylläpidetään ja kehitetään suunnitelmallisesti salkutuksen mukaisesti.
- 7. Kiinteistöpäällikköjärjestelmän kehittäminen.**
- Hallinnolliset ja operatiiviset vastuut on sovittu eri yksiköiden ja vakanssien kesken, mutta mm. henkilöstöasiat eivät ole edenneet kiinteistöpäällikköjärjestelmän muodostamiseksi.
- 8. Määritellään korjausvelka kiinteistöinvestointien ohjelmoinnin ja suunnittelun pohjaksi.**
- Trellumin korjausvelkalaskelma on laadittu vuosittain ja korjaustoimenpiteitä suunnitellaan ja kohdennetaan näitä tietoja hyödyntäen.

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

- Palveluverkkosuunnitelma on laadittu vuosina 2014 ja 2018.

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

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

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

- Vastuut ja investointisuunnittelu- ja hankeprosessit päätöksentekovaiheineen on kuvattu vuonna 2014 päivitetystä Menettelytapaohjeet uusia toimitiloja hankittaessa -asiakirjassa.

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

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

13. Kaupungin ylläpitohenkilöstö keskitetään tilakeskukseen.

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

14. Ylläpitopalveluita kehitetään ja niiden järjestämisestä laaditaan resurssisuunnitelma.

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

15. Tilojen järjestö- ja iltakäytöstä tehdään toimintasuunnitelma.

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

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

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

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

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

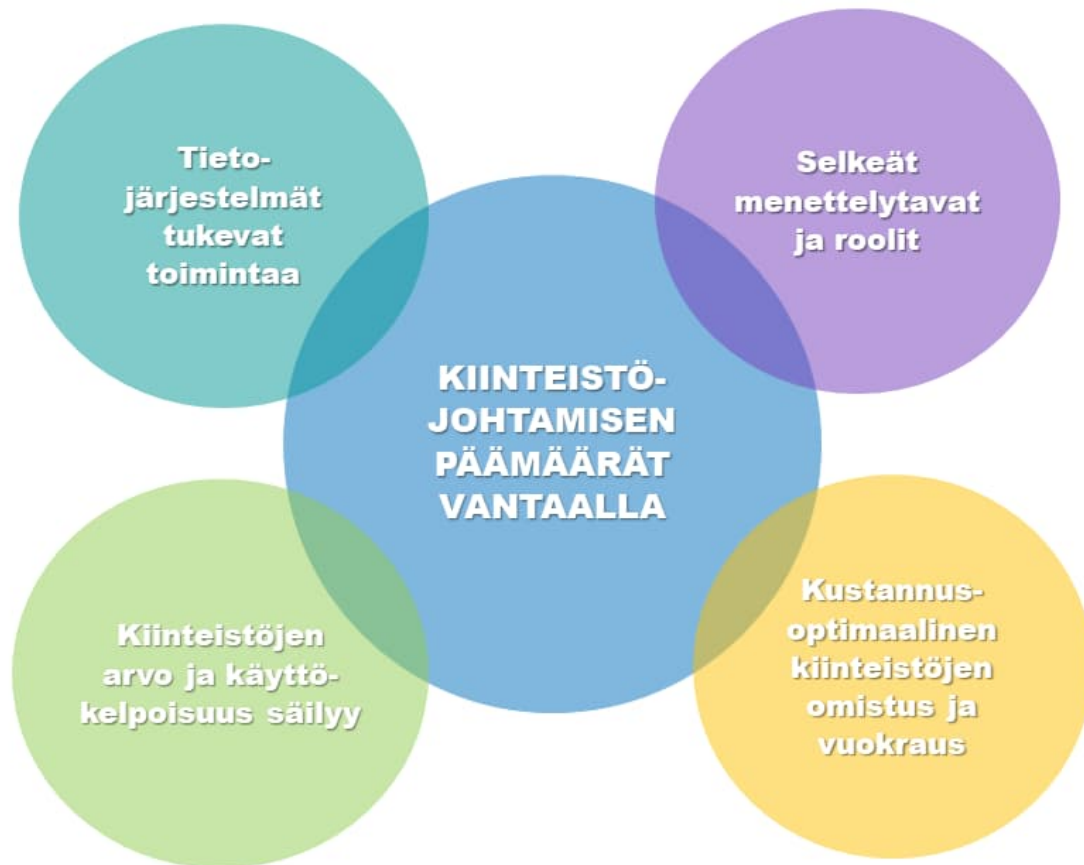
Tilakeskukselle annettiin tehtäväksi valmistella päätettäväksi toimitilastrategian edellyttämät erilliskysymykset ja ryhtyä toimitilastrategian mukaisiin toimenpiteisiin yhteistyössä muiden toimitilatoimijoiden ja tilankäyttäjien kanssa. Toimitilastrategia lähetettiin kaupungin toimialoille, lautakunnille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

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



Aurinkokiven koulu on laajentunut yhtenäiskouluksi. Kuva: Sakari Manninen

KIINTEISTÖJOHTAMISEN LINJAUKSET - NELJÄ PÄÄMÄÄRÄÄ



Kuva 1: Kiinteistöjohtamisen tavoitetila

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

1. MENETTELYTAVAT JA ROOLIT OVAT SELKEÄT TOIMITILOJA HANKITTAESSA

1.1. Toimitilahankkeiden valmistelu on systemaattista

Toimenpiteet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tarkoituksenmukaisten toimitilarakentamiseen soveltuvien rakentamispaiikkojen kaavoitus.

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

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

1.2. Toimijoiden roolit ovat selkeät

Toimenpiteet:

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

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

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

Kaupunki investoi palveluverkon edellyttämiin kiinteistöihin joko

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

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

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

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

Toimitilatoimijoiden kiinteistöomistuksen roolijako on seuraava:

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Toteutusmallit on valittu tilanteen mukaan

Toimenpiteet:

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

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

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

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

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

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

2. KIINTEISTÖJEN OMISTAMINEN JA VUOKRAUS TUKEVAT KAUPUNGIN PALVELUTUOTANTOA KUSTANNUSOPTIMAALISESTI

2.1. Kiinteistöomistukset ovat tarkoituksenmukaisia

Toimenpiteet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Tiloja käytetään tehokkaasti

Toimenpiteet:

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

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

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

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

2.3. Tilavuokra vastaa aina todellisia kustannuksia ja on kohdennettu oikein

Toimenpiteet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. KIINTEISTÖJÄ YLLÄPIDETÄÄN KIINTEISTÖN ARVO JA KÄYTTÖKELPOISUUS SÄILYTTÄEN

3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti

Toimenpiteet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta

Toimenpiteet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiinteistöjen osalta jatketaan tyypillisten energiatehokkuustoimenpiteiden toteuttamista:

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

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

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

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

3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy

Toimenpiteet:

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

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

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

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

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



Päiväkummun koulussa siirryttiin öljylämmityksestä kaukolämpöön. Kuva: Ilari Lehtinen

4. TIETOJÄRJESTELMÄT TUKEVAT KIINTEISTÖN PITOJA JA TOIMITILOJEN KÄYTTÖÄ

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

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

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

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

Toimenpiteet:

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

4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta

Toimenpiteet:

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

4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalvelua ja toimitilojen käyttöä

Toimenpiteet:

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

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

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

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

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

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



Lehdokin päiväkodissa sisäilmaa pystyy seuraamaan reaaliajassa. Kuva: Alisa Kaukio

Liite 1: Kiinteistöjohtamisen päämäärät ja toimenpiteet -tiivistelmä

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

Päämäärä 2: Kiinteistöjen omistaminen ja vuokraus tukevat kaupungin palvelutuotantoa kustannusoptimaalisesti

2.1. Kiinteistöomistukset ovat tarkoituksenmukaiset

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

Kaupunkikonserni hyödyntää kaikkia rahoitusmuotoja hankkeen luonteen ja tilanteen mukaan.

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

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

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

2.2. Tiloja käytetään tehokkaasti

Omien tilojen käyttöaste pidetään korkealla ja tarpeettomista vuokratiloista luovutaan.

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

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

Kaupunkikonsernissa edistetään tilat palveluna -konseptin käyttöä.

2.3. Tilavuokra vastaa todellisia kustannuksia ja on kohdennettu oikein

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

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

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

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

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

Päämäärä 3: Kiinteistöjä ylläpidetään kiinteistön arvo ja käyttökelpoisuus säilyttäen

3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti

Kiinteistöt salkutetaan ja luokitellaan ylläpitoa ja kehitystä varten palveluverkkosuunnitelman mukaisesti.

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

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

3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta

Kiinteistökantaa ylläpidetään suunnitelmallisella huolto- ja tarkastusohjelmalla tietojärjestelmiä hyödyntäen.

Laadukas ylläpito ja osaaminen varmistetaan kustannustehokkailla ja laadukkailla palveluhankinnoilla.

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

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

3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy

Kiinteistökohtaiset kunnossapitosuunnitelmat (pts) laaditaan ja ylläpidetään tietojärjestelmiä hyödyntäen.

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

Korjaushankkeissa huomioidaan kiertotalous, uusiutuva energia, elinkaarikestävyys ja hiilineutraaliustavoitteet.

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

Päämäärä 4: Tietojärjestelmät tukevat kiinteistönpitoa ja toimitilojen käyttöä

4.1. Tietojärjestelmien teknologiavalinnat edistävät järjestelmien pitkäjänteistä kehitystä ja järjestelmien vaihteista integraatiota

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

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

Yksittäistä toimintoa palvelevat laitteet vakioidaan, jotta järjestelmäintegraatiot voidaan toteuttaa.

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

4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta

Henkilöstön yleistä tietojärjestelmien hyödyntämiseen ja kehittämiseen liittyvää osaamista kehitetään.

Sisäisiä prosesseja kehitetään digitalisaatiota hyödyntäen.

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

4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalveluja ja toimitilojen käyttöä

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

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

Kehitetään ja parannetaan etäohjattavien järjestelmien ja laitteiden hyödyntämistä.

Tilavaraus- ja kulunvalvontajärjestelmää ja raportointia kehitetään kokonaisuutena.





KIINTEISTÖ- JOHTAMISEN LINJAUKSET

VANTAAN KAUPUNKI

SISÄLLYSLUETTELO

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

3. KIINTEISTÖJÄ YLLÄPIDETÄÄN KIINTEISTÖN ARVO JA

KÄYTTÖKELPOISUUS SÄILYTTÄEN.....32

3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti32

3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta34

3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy36

4. TIETOJÄRJESTELMÄT TUKEVAT KIINTEISTÖN PITOJA JA TOIMITILOJEN

KÄYTTÖÄ.....38

4.1. Tietojärjestelmien teknologiavalinnat edistävät järjestelmien pitkäjänteistä kehitystä ja järjestelmien vaiheittaista integraatiota38

4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta39

4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalvelua ja toimitilojen käyttöä39

Liite 1: Kiinteistöjohtamisen päämäärät ja toimenpiteet -tiivistelmä.....41

Julkaisija

Vantaan kaupunki

1.8.2022

Kaupunkiympäristön toimiala | Kiinteistöt ja tilat

Kansikuva: Aurinkokiven koulu, kuvaaja: Sakari Manninen

JOHDANTO

Kiinteistöjohtamisen linjaukset luovat yhteisen suunnan

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

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

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

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

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

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

Valmistelua kaupunkikonsernin yhteistyönä

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

Projektiryhmän kokoonpano on ollut seuraava:

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

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

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



Tikkurilan kolmikerroksinen päiväkotitoimi valmistui vuonna 2019. Kuva: Sakari Manninen

TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET JA STRATEGIAT

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

Kunta kiinteistönomistajana

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

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

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

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

Vantaan väestöennuste

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

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

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

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

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

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

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

Seudullisen MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitteet

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

Palveluverkkosuunnitelmat

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

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

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

Työvoiman saatavuus

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

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

Talousnäkymät

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

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

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

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

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

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

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

Konserniyhtiöiden omistajapoliittiset linjaukset

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

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

Strategiset painopisteet ja tavoitteet

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Helsingin skola on ruotsinkielinen yläkoulu. Kuva: Sercan Alkan

Vantaan kaupunkikonsernin toimitilastrategian 2006 toteutuminen

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

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

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

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

- Tunnusluvut on määritelty ja niitä seurataan talousarvion yhteydessä.

2. Tilakeskus muodostetaan kaupungin toimitilajohtajaksi ja toimijoiden roolijako selkiytetään.

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

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

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

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

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

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

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

6. Kiinteistöt salkutetaan ja ryhdytään salkutuksen edellyttämiin toimenpiteisiin.

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

7. Kiinteistöpäällikköjärjestelmän kehittäminen.

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

8. Määritellään korjausvelka kiinteistöinvestointien ohjelmoinnin ja suunnittelun pohjaksi.

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

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

- Palveluverkkosuunnitelma on laadittu vuosina 2014 ja 2018.

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

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

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

- Vastuut ja investointisuunnittelu- ja hankeprosessit päätöksentekovaiheineen on kuvattu vuonna 2014 päivitetystä Menettelytapaohjeet uusia toimitiloja hankittaessa -asiakirjassa.

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

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

13. Kaupungin ylläpitohenkilöstö keskitetään tilakeskukseen.

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

14. Ylläpitopalveluita kehitetään ja niiden järjestämisestä laaditaan resurssisuunnitelma.

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

15. Tilojen järjestö- ja iltakäytöstä tehdään toimintasuunnitelma.

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

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

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

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

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

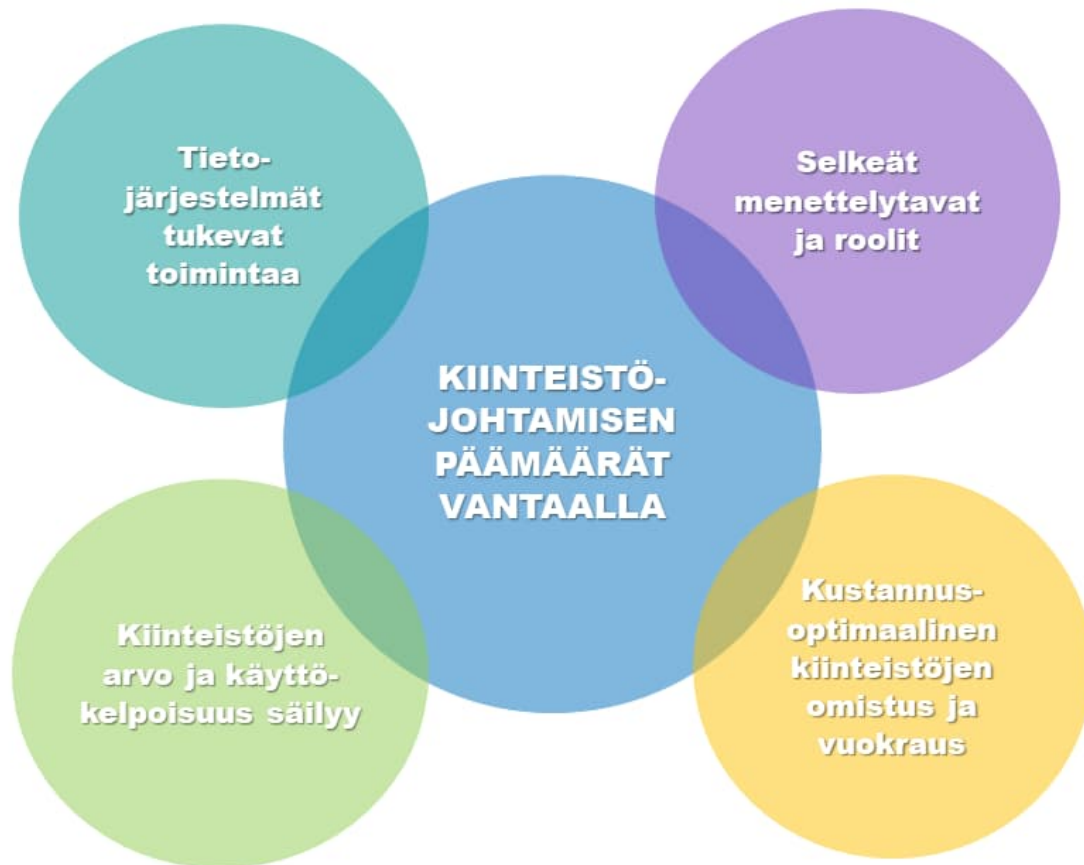
Tilakeskukselle annettiin tehtäväksi valmistella päätettäväksi toimitilastrategian edellyttämät erilliskysymykset ja ryhtyä toimitilastrategian mukaisiin toimenpiteisiin yhteistyössä muiden toimitilatoimijoiden ja tilankäyttäjien kanssa. Toimitilastrategia lähetettiin kaupungin toimialoille, lautakunnille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

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



Aurinkokiven koulu on laajentunut yhtenäiskouluksi. Kuva: Sakari Manninen

KIINTEISTÖJOHTAMISEN LINJAUKSET - NELJÄ PÄÄMÄÄRÄÄ



Kuva 1: Kiinteistöjohtamisen tavoitetila

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

1. MENETTELYTAVAT JA ROOLIT OVAT SELKEÄT TOIMITILOJA HANKITTAESSA

1.1. Toimitilahankkeiden valmistelu on systemaattista

Toimenpiteet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tarkoituksenmukaisten toimitilarakentamiseen soveltuvien rakentamispaiikkojen kaavoitus.

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

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

1.2. Toimijoiden roolit ovat selkeät

Toimenpiteet:

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

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

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

Kaupunki investoi palveluverkon edellyttämiin kiinteistöihin joko

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

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

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

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

Toimitilatoimijoiden kiinteistöomistuksen roolijako on seuraava:

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Toteutusmallit on valittu tilanteen mukaan

Toimenpiteet:

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

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

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

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

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

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

2. KIINTEISTÖJEN OMISTAMINEN JA VUOKRAUS TUKEVAT KAUPUNGIN PALVELUTUOTANTOA KUSTANNUSOPTIMAALISESTI

2.1. Kiinteistöomistukset ovat tarkoituksenmukaisia

Toimenpiteet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Tiloja käytetään tehokkaasti

Toimenpiteet:

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

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

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

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

2.3. Tilavuokra vastaa aina todellisia kustannuksia ja on kohdennettu oikein

Toimenpiteet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. KIINTEISTÖJÄ YLLÄPIDETÄÄN KIINTEISTÖN ARVO JA KÄYTTÖKELPOISUUS SÄILYTTÄEN

3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti

Toimenpiteet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta

Toimenpiteet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiinteistöjen osalta jatketaan tyypillisten energiatehokkuustoimenpiteiden toteuttamista:

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

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

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

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

3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy

Toimenpiteet:

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

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

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

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

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



Päiväkummun koulussa siirryttiin öljylämmityksestä kaukolämpöön. Kuva: Ilari Lehtinen

4. TIETOJÄRJESTELMÄT TUKEVAT KIINTEISTÖN PITOJA JA TOIMITILOJEN KÄYTTÖÄ

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

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

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

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

Toimenpiteet:

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

4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta

Toimenpiteet:

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

4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalvelua ja toimitilojen käyttöä

Toimenpiteet:

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

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

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

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

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

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



Lehdokin päiväkodissa sisäilmaa pystyy seuraamaan reaaliajassa. Kuva: Alisa Kaukio

Liite 1: Kiinteistöjohtamisen päämäärät ja toimenpiteet -tiivistelmä

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

Päämäärä 2: Kiinteistöjen omistaminen ja vuokraus tukevat kaupungin palvelutuotantoa kustannusoptimaalisesti

2.1. Kiinteistöomistukset ovat tarkoituksenmukaiset

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

Kaupunkikonserni hyödyntää kaikkia rahoitusmuotoja hankkeen luonteen ja tilanteen mukaan.

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

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

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

2.2. Tiloja käytetään tehokkaasti

Omien tilojen käyttöaste pidetään korkealla ja tarpeettomista vuokratiloista luovutaan.

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

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

Kaupunkikonsernissa edistetään tilat palveluna -konseptin käyttöä.

2.3. Tilavuokra vastaa todellisia kustannuksia ja on kohdennettu oikein

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

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

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

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

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

Päämäärä 3: Kiinteistöjä ylläpidetään kiinteistön arvo ja käyttökelpoisuus säilyttäen

3.1. Kiinteistöjen hallinnointi on järjestetty ammattimaisesti

Kiinteistöt salkutetaan ja luokitellaan ylläpitoa ja kehitystä varten palveluverkkosuunnitelman mukaisesti.

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

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

3.2. Kiinteistöjen ylläpito on suunnitelmallista ja resurssiviisasta

Kiinteistökantaa ylläpidetään suunnitelmallisella huolto- ja tarkastusohjelmalla tietojärjestelmiä hyödyntäen.

Laadukas ylläpito ja osaaminen varmistetaan kustannustehokkailla ja laadukkailla palveluhankinnoilla.

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

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

3.3. Kiinteistöjen arvo ja kunto säilyy

Kiinteistökohtaiset kunnossapitosuunnitelmat (pts) laaditaan ja ylläpidetään tietojärjestelmiä hyödyntäen.

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

Korjaushankkeissa huomioidaan kiertotalous, uusiutuva energia, elinkaarikestävyys ja hiilineutraaliustavoitteet.

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

Päämäärä 4: Tietojärjestelmät tukevat kiinteistönpitoa ja toimitilojen käyttöä

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

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

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

Yksittäistä toimintoa palvelevat laitteet vakioidaan, jotta järjestelmäintegraatiot voidaan toteuttaa.

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

4.2. Asiantuntijatyö on tuottavampaa ja kiinteistönhallintajärjestelmän käyttö on tehokasta

Henkilöstön yleistä tietojärjestelmien hyödyntämiseen ja kehittämiseen liittyvää osaamista kehitetään.

Sisäisiä prosesseja kehitetään digitalisaatiota hyödyntäen.

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

4.3. Tietojärjestelmät parantavat asiakaspalveluja ja toimitilojen käyttöä

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

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

Kehitetään ja parannetaan etäohjattavien järjestelmien ja laitteiden hyödyntämistä.

Tilavaraus- ja kulunvalvontajärjestelmää ja raportointia kehitetään kokonaisuutena.





VD/7620/10.00.00.00/2022

TeA/AK/TH/ER/AVP/MT

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 2018. Linjausten tavoitteena on antaa kaupungille tuki maankäytön ja tonttimarkkinoiden hallintaan, varmistaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset sekä luoda mahdollisuuksia elinkeinoelämän tarpeisiin. Vuosille 2022–2025 laaditun valtuustososimuksen talous- ja strategiaohjelmaan kirjattiin, että maa- ja asuntopoliittiset linjaukset päivitetään osana uuden valtuuston strategiaa. Päivitystyössä on keskitytty maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa asetettujen toimenpiteiden muutoksiin ja lisäksi sekä niihin liittyvien selostustekstien muutoksiin. Mukana on myös uusia toimenpiteitä.

Aihiot maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa asetettujen toimenpiteiden muutoksiin on saatu kevään 2022 aikana luottamushenkilöiden osallistamisesta kaupunkiympäristö- sekä kaupunkitalalautakuntien iltakoulussa (7.4.), kaupunginhallituksen iltakoulussa (9.5.), valtuustoseminaarissa (13.5.) ja valtuustoryhmille toteutetusta kyselystä (16.5.). Osa muutosehdotuksista on noussut myös virkamiesten valmistelusta. Lisäksi päivitystyön yhteydessä toteutettiin rakennuttajille kysely, jonka kautta saatiin mielipiteitä kaupungin toimintatapojen sekä nykyisten maa- ja asuntopoliittisten linjausten toimivuudesta rakennuttajakumppanien näkökulmasta. Tasapuolisuuden tärkeys maankäytön prosesseissa ja kaupungin toiminnan läpinäkyvyys kautta linjan korostuivat kyselyn vastauksista. Lisäksi toteutettiin kaupungin sisäinen kysely palveluverkon suunnittelijoille liittyen palveluverkon tuleviin tonttitarpeisiin.

Nyt esitettävässä maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksessä on täsmennetty teemoihin liittyviä toimenpiteitä ja kirjattu valtuustoryhmien ehdotuksina tulleita uusia toimenpide-ehdotuksia. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat tarkoitettu toistaiseksi voimassa olevaksi asiakirjaksi ja tästä syystä toimenpiteiden kirjaaminen mahdollisimman aikaa kestäviksi on tärkeää. Tärkeimpinä teemoina valtuustoryhmille tehdystä kyselystä ja muusta osallistamisesta nousivat esiin asuntokannan monipuolisuuden varmistaminen, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen sekä yksityisen maan kaavoitukseen liittyvät kysymykset.

Asuntokannan monipuolisuuden varmistamisella tarkoitetaan niin asuntojen hallintamuotojen, huoneistotyyppien ja –kokojen sekä talotyyppien kokonaisuutta. Vantaan tahtotilana on lisätä pientaloasumisen määrää ja mahdollisuuksia kaupungissa. Pientaloasumisen kaavoja on otettu vahvemmin mukaan kaavoitusohjelmaan ja kaavoitusresurssia lisätty. Myös maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin esitetään lisättävän toimenpide pientaloasumisen mahdollisuuksien varmistamisesta.

Valtuustoryhmille tehdyssä kyselyssä nousivat myös esiin toiveet VAV:n roolin täsmentämisestä ja valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamisessa jatkossa. Valtion tukeman asuntotuotannon tuotantotavoitteet määritellään osana valtion ja seudun kuntien maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusta. Tästä syystä maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksen yhteydessä ei ole tehty näihin liittyen tarkennuksia. Voimassa olevien linjausten mukaisesti ”mahdollistamme Vantaalle MAL-sopimuksen tai kaupungin erikseen päättämän asuntotuotantotavoitteen toteutumisen vuosittain” ja ”varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta”.



Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksen yhteydessä on nostettu esiin huoli perheasuntojen vähäisestä määrästä uudessa asuntotuotannossa sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen pienet huoneistopinta-alat. Poliittiseen päätöksentekoon on toivottu periaatepäätöstä asuntojen huoneistotyyppien ja asuntojen keskipinta-alan sääntelystä. Aiheesta on valmisteltu erillinen päätösesitys, joka tuodaan kaupunkitila- ja kaupunkiympäristölautakuntien sekä kaupunginhallituksen päätöksentekoon syksyllä 2022. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksessä asiaa koskevat toimenpiteet on muotoiltu niin, että huoneistotyyppien ja asuntojen keskipinta-alan sääntely on mahdollista maankäyttösopimuksissa ja tarvittaessa asemakaavoissa. Huoneistotyyppijakauman ohjausta koskeva päätös on kaupunginvaltuuston päätettäväksi menevän maa- ja asuntopoliittisten linjausten soveltamista ja toimeenpanoa, joten päätösehdotus huoneistotyyppien ja keskipinta-alan sääntelystä tuodaan hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksen.

Osallistamistyön yhteydessä nousi esiin kysymyksiä kaupungin omistaman maan kaavoittamisen ensisijaisuudesta erityisesti kaavoittamattomalla maalla. Asemakaavoitetuilla, kaupungin kannalta keskeisillä alueilla kaupunki kaavoittaa merkittävässä määrin myös yksityisten maanomistajien maita. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitystyössä toimenpidettä on päivitetty niin, että kaupunki kaavoittaa omien maiden lisäksi kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita. Kaupungin edun mukaista on, että kaavatyöt ohjataan kaavataloudellisesti järkeville alueille huomioiden muun muassa kaupunkirakenteen kestävyys, infrastruktuurin rakentamiskustannukset, palveluverkon investoinnit ja kaupungin maanmyynti- sekä vuokratulojen varmistaminen pitkäjänteisesti.

Valtuustoryhmille tehdyn kyselyn vastauksissa nousi esille myös halu turvata monimuotoisia luontoalueita sekä ekologisuutta asuinalueilla. Asiaan on kiinnitetty huomioita myös resurssiviisauden tiekartan päivitystyön yhteydessä helmikuussa 2022, jolloin valtuustoryhmät sitoutuivat laatimaan pitkän aikavälin strategian mittareineen lähiluonnon ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Päivitystyön yhteydessä resurssiviisauden tiekarttaan lisättiin uusina kaistoina luonnon monimuotoisuutta sekä hiilinieluja koskevat kaistat. Luonnon monimuotoisuuteen ja ekologisuuteen liittyviä toimenpiteitä on lisätty ja terävöitetty myös maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksessä, jotta ne edistäisivät nykyistä paremmin kaupungin kunnianhimoisia resurssiviisaustavoitteita.

Ainoaksi kokonaan poistettavaksi toimenpiteeksi esitetään maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksessä Marja-Vantaan ja keskustan kehittämisrahastoa koskevaa toimenpidettä. Vantaan kaupunginvaltuusto on lakkauttanut Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahaston 31.12.2021.

Päivitystyön tuloksena hyväksytyt muutokset tullaan päivittämään syksyllä 2022 Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset -dokumenttiin. Liitteessä 1 on esitetty maa- ja asuntopoliittisten linjausten toimenpiteiden muutokset ja niihin liittyvät selostustekstit. Näiden muutosten lisäksi on tarkoituksenmukaista päivittää teknisesti linjausten selostustekstejä, jossa on paljon toimintaympäristön kuvausta, tilastotietoa tai viittauksia vanhentuneisiin asiakirjoihin tai sopimuksiin. Selostusteksti päivitetään teknisesti syksyn 2022 aikana. Päivitetyt maa- ja asuntopoliittiset linjaukset tuodaan kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Voimassa olevat Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat julkisesti saatavilla kaupungin verkkosivuilla: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-maa-ja-asuntopoliittiset-linjaukset.pdf>



Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- hyväksytään liitteen 1 mukaiset päivitykset maa- ja asuntopoliittisten linjausten toimenpiteisiin ja selostusteksteihin, ja
- oikeutetaan kaupunkiympäristön toimiala tekemään maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostusteksteihin merkitykseltään vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkilautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkilautakunta 24.8.2022 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- hyväksytään liitteen 1 mukaiset päivitykset maa- ja asuntopoliittisten linjausten toimenpiteisiin ja selostusteksteihin, ja
- oikeutetaan kaupunkiympäristön toimiala tekemään maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostusteksteihin merkitykseltään vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että **apulaiskaupunginjohtaja** muutti esitystään seuraavilla tavoilla:

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostustekstin sivuilla 28-29 olevan luvun "Kaavoitus ohjaa maankäyttöä" loppuun lisätään seuraava uusi lause: "*Lautakunnalle tuodaan tiedoksi myös kaikki kaavoitusaloitteet, jotka eivät ole työohjelmassa*".

Tavoitetilan 2.2. toimenpiteen "Kehitämme asemakaavamuutoksen hakuprosessia ja sen läpinäkyvyyttä" uusi selostusteksti muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutos *kursiivilla*): "Asemakaavoitusyksikkö kehittää asiakaspalvelua asemakaavamuutoksen hakuprosessia niin, että tuloksena on selkeä ja avoin toimintatapa. *Vantaa ottaa käyttöön selkeän prosessin kaavoituksen aloittamiseksi (kaavoitusaloite) sekä luo ohjeistuksen täydennysrakentamiseen.* Asemakaavaprosessia kehitetään esimerkiksi kokemus- ja palvelumuotoilun keinoin yhteistyössä korkeakoulujen kanssa. *Lisäksi kumppanuuskaavoitusta kehitetään yhteistyössä sidosryhmien kanssa.*"

Tavoitetilaan 2.4. lisätään seuraava uusi toimenpide: "*Vantaa valmistelee palvelulupaukset rakennuslupiin, kaavoitusprosesseihin ja työpaikkatonttien tiedusteluun. Lautakunnalle raportoidaan vuosittain työpaikkatonttien tarjontatilanne ja tehdyt sopimukset. Kaupungin tulee edistää työpaikkatonttien ja toimitilojen tarjontaa myös pk-yrityksille.*"

Tavoitetilaan 2.5. lisätään seuraava uusi toimenpide: "*Kaupungin määrittelemillä segregatiouhan alaisilla alueilla pilotoidaan uusia täydennysrakentamisen malleja*".

Tavoitetilan 3.1. toimenpide "Luovutamme pientalotontit joko tarjouskilpailulla, jatkuvalla haulla, arvonnalla tai pisteytyksellä" muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutokset *kursiivilla*): "Luovutamme



pientalotontit *ensisijaisesti tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla ja toissijaisesti pisteytyksellä tai arvonnalla.*"

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Katja Siniketo-Pietilä teki seuraavan muutosesityksen puheenjohtaja Otso Kivimäen kannattamana:

Tavoitetilan 2.2. toimenpide "Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita, asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita sekä kaupungin omistamaa maata" muutetaan kuulumaan seuraavasti: *"Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita"*. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostustekstin sivuilta 28–29 poistetaan kaupungin omistaman maan kaavoittamisen ensisijaisuutta koskevat kohdat.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunkitilalautakunnan jäsen Katja Siniketo-Pietilän muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Oja, Pajunen, Toivonen, Viilo) ja 8 ei-ääntä (Kivimäki, Liutu, Mattila, Mäkipernaa, Penttilä, Puha, Siniketo-Pietilä, Vähäkangas). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemi teki seuraavan muutosesityksen:

Tavoitetilan 2.2. toimenpide "Turvaamme mahdollisuuksien mukaan monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa" muutetaan kuulumaan seuraavasti: *"Turvaamme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa"*.

Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Katja Siniketo-Pietilä teki seuraavan muutosesityksen:

Tavoitetilaan 2.3. lisätään seuraava uusi toimenpide: *"Edistämme uuden "Kartanonkoski 2.0:n" suunnittelua ja toteutumista"*. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostustekstiin lisätään seuraava uusi kappale: *"Kartanonkoski 2.0 -ajatuksen tarkoituksena on luoda uusia omaleimaisia asuinalueita, joissa yhdistetään tiivistä kerrostaloasumista, kaupunkipientaloja sekä erillistaloja erilaisissa elämäntilanteissa olevien asukkaiden tarpeisiin, viihtyisyyteen ja luontoon panostaen"*.

Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Mikko Viilo teki seuraavan muutosesityksen kaupunkitilalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemen kannattamana:

Tavoitetilan 3.1. toimenpide "Luovutamme pientalotontit ensisijaisesti joko tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla ja toissijaisesti pisteytyksellä tai arvonnalla" muutetaan kuulumaan seuraavasti: *"Luovutamme pientalotontit joko tarjouskilpailulla, jatkuvalla haulla, arvonnalla tai pisteytyksellä"*.



Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunkilalautakunnan jäsen Mikko Viilon muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Kiljunen, Kivimäki, Liutu, Mattila, Mäkipernaa, Penttilä, Puha, Siniketo-Pietilä, Vähäkangas) ja 6 ei-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Oja, Pajunen, Toivonen, Viilo). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Kaupunkiympäristölautakunta on 23.8.2022 § 4 käsitellyt huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelyn periaatteita. Kaupunkilalautakunta on osaltaan käsitellyt asian 24.8.2022 § 7. Kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunkilalautakunta ovat päätyneet asiassa toisistaan poikkeaviin ratkaisuihin. Lautakuntien päätöspöytäkirjat ovat saatavilla osoitteessa: <https://paatokset.vantaa.fi>.

Koska huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelyn periaatteet ovat maa- ja asuntopoliittisten linjausten soveltamista ja täytäntöönpanoa, tuodaan huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelyn periaatteet kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi vasta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksen.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 15

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- a) hyväksytään liitteen 1 mukaiset päivitykset maa- ja asuntopoliittisten linjausten toimenpiteisiin ja selostusteksteihin, ja
- b) oikeutetaan kaupunkiympäristön toimiala tekemään maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostusteksteihin merkitykseltään vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Liite 1. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitettävät toimenpiteet (II)
- Liite 2. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet 2022 (muutokset näkyvissä) (II)

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys kaupunginvaltuustolle

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)

Liite 1. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitettävät toimenpiteet

Uudelleen muotoillut, poistettavat tai uudet toimenpiteet on koottu maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisten tavoitetilojen alle siinä järjestyksessä, kun ne alkuperäisessä linjauspaperissa etenevät. Toimenpiteisiin lisätyt tekstit on alleviivattu uudesta muotoilusta. Kunkin toimenpiteen kohdalla on esitetty aluksi uusi muotoilu tai uusi toimenpide, mutta myös aiempi korvattava toimenpide on kirjattu näkyviin vertailun helpottamiseksi.

Muutettujen toimenpiteiden yhteyteen on myös nostettu Maa- ja asuntopoliittisten linjausten 2018 selostustekstit, jotka liittyvät aiheeseen. Muutettavat tai lisättävät tekstikohdat on lihavoitu.

PÄÄMÄÄRÄ 1: Vantaan maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävä

Tavoitetila 1.1.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Maanhankinnassa käytämme ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppvoja sekä perustellusta syystä etuosto-oikeutta ja lunastusta”**

Aiempi toimenpide ”Maanhankinnassa käytämme ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppvoja sekä tarvittaessa etuosto-oikeutta ja lunastusta”

Sisältöteksti s.10:

Vantaa hankkii ensisijaisesti uusia maa-alueita ostamalla niitä vapaaehtoisilla kaupoilla yksityisiltä maanomistajilta. Tarpeen vaatiessa **perustellusta syystä** kaupunki voi käyttää myös muita lain sallimia keinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta. Kaupungilla on mahdollisuus käyttää etuosto-oikeutta alueellaan sijaitsevan yli 3 000 m²:n suuruisen kiinteistön kaupassa, jolloin kaupungilla on oikeus saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja -ehdoin asettumalla ostajan tilalle. Yleisen tarpeen vaatiessa on kaupungilla mahdollisuus käyttää myös lunastusta maanhankintakeinona. Asemakaava antaa usein lunastusperusteen asemakaavassa yleisiksi alueiksi osoitettujen alueiden, kuten esimerkiksi puistojen ja katujen osalta. Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa. Lunastettavasta omaisuudesta määrätään lähtökohtaisesti sen käyvän hinnan mukainen korvaus. Maata voidaan ottaa myös sopimuskorvauksena maankäyttösopimusten yhteydessä maanomistajalta neuvotteluiden tuloksena. Maankäyttösopimuksilla Vantaa on saanut maaomaisuutta strategisesti tärkeitä paikoita.

Tavoitetila 1.3.

Uusi toimenpide tavoitetilaan 1.3.: **Varmistamme monipuolisen pientaloasumisen mahdollisuudet Vantaalla.**

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja asuntorakentamisessa huomioidaan asuinalueiden erityispiirteet”**

Aiempi toimenpide: ”Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja.”

Sisältöteksti, sivu 16:

Julkisessa keskustelussa on viime vuosina puhuttu paljon kaupunki- ja kerrostaloasumisen ihanteen uudesta noususta (esim. Strandell 2017). Kerrostaloasumisen vaivattomuus, esteettömyys ja hyvä sijainti suhteessa palveluihin ja joukkoliikenteeseen on voittanut puolelleen jo monet asukkaat. **Maailmanlaajuisen koronapandemian myötä myös pientaloasuntojen kysyntä on kasvanut voimakkaasti. Syitä pientalojen kysynnän kasvulle ovat todennäköisesti toive omasta pihasta, etätöiden myötä tullut mahdollisuus asua kauempana työpaikasta sekä lisääntynyt tilan tarve kotona työskentelyn myötä.** Pientaloasumiselta kaupunkiseudulla tullaan todennäköisesti tulevaisuudessa odottamaan

yhä enemmän helppoutta ja edellyttämään hyvää sijaintia toimivien liikenneyhteyksien sekä palveluiden ääressä. **Tästä johtuen markkinassa tulee olla tarjolla myös yhtiömuotoista pientalotarjontaa, kuten rivi-, pari- ja erillistalotuotantoa. Vantaalla lisätään pientaloasumisen kaavoitusta.**

Koronapandemian myötä perheasuntojen kysyntä on myös kasvanut ja etenkin asuntojen uudistuotannosta on vaikea löytää isompia perheasuntoja. Vantaalla tämä ilmiö saattaa näkyä perhekuntien siirtyessä etsimään isompaa ja edullisempaa asuntoa pääkaupunkiseudun kehyskunnista. Vantaalla tulee jatkossa kiinnittää huomiota siihen, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy myös eri kokoisia ja erilaisiin elämänvaiheisiin sopivia asuntoja monipuolisesti eri talotyypeissä.

Poistettava tekstiosuus: ~~Silti on vaikea ennustaa, jääkö kerrostaloasumisen ihannepysyväksi ilmiöksi vai muuttuvatko ihmisten asumistoiveet jälleen rivitalo- ja omakotiasumisen suuntaan.~~

Sisältöteksti, sivu 19:

Maa- ja asuntopolitiikalla on erityinen merkitys uusien asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisessa huolehtimalla alueen vuokra- ja omistusasumisen tasapainosta ja asuntotarjonnan monipuolisuudesta niin huoneisto- kuin talotyyppien osalta. Jo rakennetuilla alueilla alkaneen eriytymiskehityksen pysäyttäminen on haastavaa, sillä esimerkiksi asuntojen hallintamuotoihin on vaikeaa vaikuttaa jälkikäteen. Näissä tapauksissa Vantaan maankäyttö on suunnitelmallisesti tukenut täydennysrakentamista ja purkavan uudistamisen hankkeita, joiden yhteydessä voidaan monipuolistaa esimerkiksi vuokratalovaltaisia alueita edellyttämällä alueelle myös omistusasuntojen rakentamista. **Eriytymisuhan alla oleville alueille valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämisessä Vantaa noudattaa erityistä harkintaa.**

PÄÄMÄÄRÄ 2: Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen.

Tavoitetila 2.1.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Teemme kaupungin toimialojen yhteistyönä määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia ja palveluverkkosuunnittelua sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa palveluverkkosuunnittelua.”**

Aiempi toimenpide: **”Teemme maankäytön toimialalla yhdessä palveluverkkosuunnittelun kanssa määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia.”**

Selostusteksti, sivu 27:

Vantaan palveluverkon suunnittelussa varmistetaan palveluiden riittävyys suhteessa väestökehitykseen. Kaupungin nykyinen poikkeuksellisen suuri asuntorakentamisen volyyymi ja väestön kasvu asettavat uudenlaisia haasteita kaupungin mahdollisuuksille vastata kasvavaan palvelutarpeeseen. Kaupungille kasvusta aiheutuvien investointimenojen määrä riippuu kunnallistekniikan investointien osalta esimerkiksi siitä, miten pitkälti rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin. Toimitilainvestointeihin vaikuttavat myös uuden asuntorakentamisen tuoman

muuttoliikkeen vaikutukset väestöön: nuorimpien ikäluokkien palvelutarpeet tulevat vastaan nopeimmin lisääntyneenä päivähoidon kysyntänä ja viiveellä koulupaikkojen tarpeena. Palvelutarvetta arvioidaan kokonaisuutena, sillä pääsääntöisesti uudisrakentamisen muuttoliikevaikutuksia voimakkaammin palvelutarpeeseen vaikuttavat muutokset nykyisessä asuntokannassa ja väestössä. Maankäytön toimialalla kaavoituksen ja tontinluovutuksen tehtävänä on turvata palvelutonttien riittävyys eri alueilla.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue ottaa vastuulleen 1.1.2023 alkaen Vantaan ja Keravan alueen sosiaali- ja terveystalouden sekä pelastustoimen järjestämisen. Vantaa tekee palveluverkkosuunnittelua esimerkiksi erityispalvelutonttien ja muiden palvelutonttien osalta hyvinvointialueen kanssa vastaten myös jatkossa tuleviin tonttitarpeisiin kaupungin alueella.

Tavoitetila 2.2.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita.”**

Aiempi toimenpide: **”Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita.”**

Selostusteksti, sivut 28-29:

Yleiskaavan aluevarausten ja merkintöjen pohjalta alueita asemakaavoitetaan eri toimintoihin. Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti vain asemakaavoitetulle alueelle. Asemakaavoituksen painopiste on alueilla, jotka tukevat tiivistyvää kaupunkirakennetta tai edistävät **kaupungin strategisia, taloudellisia ja elinkeinopoliittisia tavoitteita edistäviä alueita** sekä asemakaavoitetulla alueella sijaitsevista täydennysrakentamiskohteissa.

Kaupunki kaavoittaa sekä omaa että yksityisten maanomistajien omistamaa maata. Sekä omalle että yksityiselle maalle kaavoitettaessa huomioidaan kaavatalous (mm. infran rakentaminen ja kaupunkirakenne) sekä palveluverkko (esim. päiväkodit, koulut ja terveydenhuolto).

Kaupunki saa merkittäviä maanmyyntivoittoja jalostamalla alun perin raakamaana hankittuja alueita kaavoituksen myötä ja tämän jälkeen myymällä tai vuokraamalla tontit. Maanmyyntivoitot, maankäyttökorvaukset ja vuokratulot ovat yksi merkittävistä kaupunkistrategian sitovista tavoitteista.

Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään etenkin niissä tapauksissa, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia, **taloudellisia ja elinkeinopoliittisia** tavoitteita tai ovat asemakaavoitetulla alueella sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita.

Yritysalueiden asemakaavoitus ei vaadi pääsääntöisesti palvelurakenteen investointeja. Yritysalueilla yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita voidaan edistää, mikäli kaavoituksella voidaan mahdollistaa merkittävän yrityksen sijoittuminen Vantaalle tuoden lisää työpaikkoja ja yritysverotuloja kaupungille.

Kaavoitettavat alueet määritellään kaavoituksen työohjelmassa, joka valmistellaan yhteistyössä ja hyväksytetään vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Lautakunnalle tuodaan tiedoksi myös kaikki kaavoitusaloitteet, jotka eivät ole työohjelmassa.

Tavoitetila 2.2.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Turvaamme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa.”**

Aiempi toimenpide: ”Huomioimme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa.”

Uusi toimenpide tavoitetilaan 2.2.: **”Edistämme ekologisuutta ja asuinalueiden viihtyvyyttä säilyttämällä olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Turvaamme viheralueiden riittävyyden rakentuvilla ja rakentuneilla alueilla sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuuden.”**

Selostusteksti, sivut 29-30:

Asukkaille tehdyssä Vantaan tulevaisuuskuvat 2017 -kyselyssä nousi esiin, että vantaalaisille lähimetsät ja -luonto ovat hyvin tärkeitä. Ihmiset arvostavat mahdollisuutta päästä helposti rauhoittumaan luontoon ja kokevat tärkeäksi luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen. Kaupunkisuunnittelussa huomioidaan toiveet lähivirkistysalueista ja asukkaiden helposta yhteydestä lähiluontoon. Kaavoituksessa otetaan myös huomioon riittävät aluevaraukset monimuotoisen luontoympäristön 30 varmistamiseksi. Arvokkaat luontokohteet säilytetään kartoittamalla luontoalueita sekä **turvaamalla mahdollisuuksien mukaan huomioimalla monimuotoisesti arvokkaat alueet kaavoituksessa ja maanhankinnassa.**

Asuinalueiden viihtyvyyden kannalta vihreä ja monipuolinen ympäristö on tärkeää. Uusilla, rakentuvilla alueilla olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden säilyttäminen on haasteellista, mutta kaavoituksen ja rakentamisen yhteydessä on mahdollista huomioida, että ainakin osa alueella olevasta puustosta ja kasvillisuudesta säilytetään.

Tavoitetila 2.2.

Uusi toimenpide: **”Kehitämme asemakaavamuutoksen hakuprosessia ja sen läpinäkyvyyttä.”**

Uusi selostusteksti:

Asemakaavoitusyksikkö kehittää asiakaspalvelua asemakaavamuutoksen hakuprosessia niin, että tuloksena on selkeä ja avoin toimintatapa. Vantaa ottaa käyttöön selkeän prosessin kaavoituksen aloittamiseksi (kaavoitusaloite) sekä luo ohjeistuksen täydennysrakentamiseen. Asemakaavaprosessia kehitetään esimerkiksi kokemus- ja palvelumuotoilun keinoin yhteistyössä korkeakoulujen kanssa. Lisäksi kumppanuuskaavoitusta kehitetään yhteistyössä sidosryhmien kanssa.

Tavoitetila 2.3.

Uusi toimenpide: **”Lisäämme uusien ja vanhojen keskustojen elinvoimaisuutta kehittämishojelmien avulla”**

Uusi selostusteksti:

Vantaan halutaan nostaa esille uusien sekä vanhojen kaupunkikeskustojen elinvoiman tärkeys. Kaupunkikeskusten kehityksen suunnitelmallisuuden vahvistamiseksi ja yksityisten sekä julkisten investointien kokoamiseksi kaupungissa laaditaan jokaiseen suuralueen keskusta oma kehittämissuunnitelma, jossa korostuvat alueen myönteiset ominaispiirteet. Niiden lähtökohtana ovat kaupungin eri toimialojen yhteistyössä määritellyt kehittämiskohteet.

Poistettava toimenpide tavoitetilasta 2.3: **”Rahoitamme keskusten kehittämisrahastolla keskustojen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa.”**

Poistettava selostusteksti, sivu 34:

Keskustojen kehittämiseen tarvitaan pääomaa uusien asuntojen, liiketilojen, työpaikkojen, pysäköintilaitosten sekä julkisen kaupunkitilan kuten puistojen, katujen ja torien rakentamista varten. Suuri osa pääomasta on yksityistä, mutta myös kaupungilta tarvitaan panostusta julkiseen rakentamiseen, kuten yleisen pysäköinnin järjestämiseen ja kiinteistöjen ostamiseen. Vantaalla on keskusten kehittämisrahasto, johon budjetin ylittäviä maanmyyntituloja voidaan siirtää. Kehittämisrahastosta voidaan rahoittaa esimerkiksi alueiden kehittämistä, suunnittelua, toteuttamista ja maanhankintaa.

Uusi toimenpide: **”Edistämme uuden ”Kartanonkoski 2.0:n” suunnittelua ja toteutumista”.**

Uusi selostusteksti:

Kartanonkoski 2.0 -ajatuksen tarkoituksena on luoda uusia omaleimaisia asuinalueita, joissa yhdistetään tiivistä kerrostaloasumista, kaupunkipientaloja sekä erillistaloja erilaisissa elämäntilanteissa olevien asukkaiden tarpeisiin, viihtyisyyteen ja luontoon panostaen.

Tavoitetila 2.4.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Varmistamme merkittävässä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman.”**

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Varmistamme maankäyttösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen riittävän keskipinta-alan.”**

Aiempi toimenpide: Varmistamme merkittävässä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman.

Selostusteksti, sivu 39:

Alueiden toteuttamisen kustannussopimisen lisäksi maankäyttösopimuksissa voidaan sopia myös muista aluetta koskevista tavoitteista. Asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamiseksi Vantaan kaupunki säätelee sopimusalueen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa merkittävässä maankäyttösopimuksissa. Erityisesti vuokra-asuntovaltaisissa kortteleissa ja asuinalueilla aloitetaan asuntojen rahoitus- ja hallintamuodon sääntely kaavahankkeissa tarvittaessa rakennuskohtaisesti. **Merkittävässä**

maankäyttösopimuksissa, joissa kaavamuutoksen laajuus on noin 10 000 kerrosneliometriä, varmistetaan asuntotuotannon monipuolisuus hallintamuotojakauman ohjauksen kirjauksilla. Eriytyvillä alueilla hallintamuotojakauman ohjausta voidaan tehdä myös kerrosneliömetreiltään pienemmissä asemakaavoissa.

Vantaalla rakentuu tällä hetkellä paljon pieniä asuntoja ja etenkin yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut uusissa asuntokohteissa. **Asuntojen keskipinta-alat ovat viimeisen vuosikymmenen aikana pienentyneet huomattavasti. Etenkin kolmioiden tai sitä suurempien perheasuntojen huoneistoala on uudistuotannossa varsin pientä: kolmiot ovat paikoin alle 55-neliöisiä ja neljän huoneen asuntoja on toteutettu jopa alle 65 neliön kokoon. Monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon turvaamiseksi asuntokohteiden huoneistotyyppijakaumaa ja keskipinta-alaa säädelään maankäyttösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa.**

Huoneistotyyppijakauman ohjauksen ja keskipinta-alan sääntelyn periaatteista valmistellaan päätöksentekoon erilliset päätökset. Sääntelyn ulkopuolelle jätetään erityisryhmien kohteet, kuten esimerkiksi opiskelija-asunnot tai hoiva-asumisen kohteet, sekä kaupungin hyväksymät, tiettyyn asumiskonseptiin perustuvat erityiskohteet.

Maankäyttösopimukseen asetetaan tarvittavia sopimussakkoja varmistamaan, että kaavan toteuttajaosapuoli sitoutuu sopimuksessa säädettyyn alueen rakentamisaikatauluun, asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoon, **huoneistotyyppijakaumaan sekä asuntojen keskipinta-alaan.**

Selostuksesta poistettu tekstiosuus:

ja tarpeen vaatiessa sopimukseen voidaan lisätä tarkennuksia huoneistotyyppijakaumasta, mikäli niitä sopimusalueen sijainnista ja hankkeen luonteesta johtuen tarvitaan.

Uusi toimenpide: **”Vantaa valmistelee palvelulupaukset rakennuslupiin, kaavoitusprosesseihin ja työpaikkatonttien tiedusteluun. Lautakunnalle raportoidaan vuosittain työpaikkatonttien tarjontatilanne ja tehdyt sopimukset. Kaupungin tulee edistää työpaikkatonttien ja toimitilojen tarjontaa myös pk-yrityksille.”**

Tavoitetila 2.5.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Otamme uusilla sekä olemassa olevilla asuinalueilla ja asuin kohteissa turvallisuuden, terveellisuuden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi”**

Aiempi toimenpide: **”Otamme uusilla asuinalueilla ja asuin kohteissa turvallisuuden, terveellisuuden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi.”**

Ei muutoksia selostustekstiin.

Uusi toimenpide: **”Kaupungin määrittelemillä segregatiouhan alaisilla alueilla pilotoidaan uusia täydennysrakentamisen malleja”.**

PÄÄMÄÄRÄ 3: Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää.

Tavoitetila 3.1.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden ja avoimuuden toteutumisen”**

Aiempi toimenpide: ”Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden toteutumisen.”

Ei muutoksia selostustekstiin.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Luovutamme pientalotontit ensisijaisesti tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla ja toissijaisesti pisteytyksellä tai arvonnalla.”**

Aiempi toimenpide: ”Luovutamme pientalotontit joko pisteytyksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla.”

Ei muutoksia selostustekstiin.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet

1. Päämäärä. Vantaan maa- ja asuntopoliittikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävä		
	Tavoitetila	Toimenpide
	1.1. Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista	Hankimme maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä
		Maanhankinnassa käytämme ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppvoja sekä perustellusta syystä etuosto-oikeutta ja lunastusta
	1.2. Maa- ja asunto-politiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista	Edistämme aktiivisella maa- ja asuntopoliittikalla alueiden rakentumista, toimivia tonttimarkkinoita ja vahvistamme kaupungin taloutta
		Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen
		Mahdollistamme Vantaalle MAL-sopimuksen tai kaupungin erikseen päättämän asuntotuotantotavoitteen toteutumisen vuosittain
	1.3. Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti	Edistämme laatua kaikenhintaissa asuntotuotannossa niin omistus- kuin vuokra-asumisessa
		Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja asuntorakentamisessa huomioidaan asuinalueiden erityispiirteet
		Toteutamme maa- ja asuntopoliittikkaa aktiivisesti maankäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa
		Lisäämme omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri
		Varmistamme monipuolisen pientaloasumisen mahdollisuudet Vantaalla
		Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta vähintään 20 prosenttia toteutetaan pitkäaikaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla
		Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta
		Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 10 prosenttia toteutetaan asumisoikeus- tai sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla
		Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 50 prosenttia toteutetaan vapaarahoitteisina
		Varmistamme, että kaupungin vuokra-asuntokanta vastaa kysyntää ja VAV-konsernilla on aktiivinen rooli kaupungin asuntopoliittikan toteuttajana
		Myönnämme kaupungin asuntolainarahastosta lainoja VAV-konsernille ja lisäksi hissiavustuksia esteettömyyden edistämiseksi
		Vähennämme asunnottomuutta Vantaalla seudullisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti
		Varmistamme tarpeita vastaavien erityisryhmien asuntojen rakentumisen Vantaalle seudullisten tavoitteiden mukaisesti

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

Tavoitetila	Toimenpide
2.1. Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti	Teemme kaupungin toimialojen yhteistyönä määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia ja palveluverkko-suunnittelua sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa palveluverkkosuunnittelua
	Varaamme riittävästi tontteja palveluille ja mitoitamme sekä ajoitamme kaupungin tarjoamat palvelut suhteessa asuin-alueiden väestökehitykseen
	Toteutamme tarvittavan kunnallistekniikan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa ja edistämme kunnallistekniikan tuloa vanhoille alueille
2.2. Sujuva kaupunki-suunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asunto-tuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle	Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita
	Pidämme yleiskaavan ajan tasalla
	Pidämme yllä viiden vuoden asuntotuotantotarvetta vastaavaa asemakaavavarantoa
	Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys
	Kehitämme yritysalueita joustavasti kaavoituksen ja profiloinnin keinoin
	Huomioimme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa Turvaamme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa
	Edistämme ekologisuutta ja asuinalueiden viihtyvyyttä säilyttämällä olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Turvaamme viheralueiden riittävyyden rakentuvilla ja rakentuneilla alueilla sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuuden
	Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi
	Voimme asettaa alueet rakennuskieltoon, mikäli kaavat ovat vanhentuneet, eivätkä vastaa kaupungin tavoitteita
	Rakennamme pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueille. Poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisuiden linjaukset ovat yhtenäisiä ja tasapuolisia maanomistajille.
	Kehitämme asemakaavamuutoksen hakuprosessia ja sen läpinäkyvyyttä
	Mahdollistamme maaseutumaisille alueille maaseutuyrittäjyyteen liittyvän täydennysrakentamisen, mutta emme haja-asutusluonteista rakentamista

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

Tavoitetila	Toimenpide
2.3. Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin	Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuuden
	Lisäämme korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut
	Hyödynnämme olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluverkon ennen uusien alueiden avaamista
	Siirrämme keskusten kehittämisrahastoon budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja tilinpäätöksen yhteydessä tehtävällä erillispäätöksellä
	Rahoitamme keskusten kehittämisrahastolla keskustojen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa
	Suhtaudumme myönteisesti täydennysrakentamiseen ja perustelluista syistä purkavaan uudistamiseen
	Haemme aktiivisesti valtion avustuksia asuinalueiden kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin
	Lisäämme uusien ja vanhojen keskustojen elinvoimaisuutta kehittämisohjelmien avulla
	Edistämme uuden "Kartanonkoski 2.0:n" suunnittelua ja toteutumista

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

Tavoitetila	Toimenpide
2.4. Maankäyttö- sopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa	Perimme maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta, mikäli laadittavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m ² uutta rakennusoikeutta
	Perimme maanomistajalta korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
	Kohdistamme yksityiselle hankkeelle kunnallistekniikan rakentamisen aikaistamisesta aiheutuvat kustannukset
	Voimme aina periä sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset maanomistajalta
	Perimme pääsääntöisesti asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
	Perimme asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asunto-tontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee olla talon asukkaat
	Perimme yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m ² ylittävältä osalta
	Huomioimme arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä tontin kohtuullisen käyvän arvon, purkukulut ja maanpuhdistuskuluja
	Hyvitämme asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta
	Otamme korvaukset maana maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista
	Varmistamme merkittävässä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman ja huoneistotyyppijakauman sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman
	Varmistamme maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen riittävän keskipinta-alan
	Varmistamme maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti toteutumisen rakentamisvelvoitteilla ja sopimussakoilla
	Vantaa valmistelee palvelulupaukset rakennuslupiin, kaavoitusprosesseihin ja työpaikkatonttien tiedusteluun. Lautakunnalle raportoidaan vuosittain työpaikkatonttien tarjontatilanne ja tehdyt sopimukset. Kaupungin tulee edistää työpaikkatonttien ja toimitilojen tarjontaa myös pk-yrityksille.

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

2.5. Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.	Otamme uusilla sekä olemassa olevilla asuinalueilla ja asuinalueissa turvallisuuden, terveellisuuden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi
	Suunnittelemme ja rakennamme viheralueverkoston monipuoliseksi, turvalliseksi ja helposti saavutettavaksi
	Varaamme riittävän rahoituksen elinympäristön, infrastruktuurin ja rakennusten kunnossapidolle
	Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen
	Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla
	Kaupungin määrittelemillä segregatiouhan alaisilla alueilla pilotoidaan uusia täydennysrakentamisen malleja

3. Päämäärä. Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää

Tavoitetila	Toimenpide
3.1. Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin	Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden ja avoimuuden toteutumisen
	Luovutamme tontit myymällä tai vuokraamalla
	Valitsemme tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat pääosin tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä
	Mahdollistamme harkiten innovatiivisia asumisen kehittämishankkeita luovuttamalla tontteja ilman kilpailutusta
	Luovutamme pientalotontit joko pisteytyksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla ensisijaisesti tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla ja toissijaisesti pisteytyksellä tai arvonnalla
	Valitsemme tarvittaessa yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla
	Varmistamme tontinluovutuksessa tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman ja tarvittaessa huoneistotyyppijakauman
	Edistämme kilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista
	Luovutamme erityispalvelutontit pääsääntöisesti vuokraamalla
	Luovutamme yritystontit käyvällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle
	Sidomme tonttien vuokran elinkustannusindeksiin ja tarkistamme vuokran puolessa välissä vuokrakautta
3.2. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti	Emme myy lähtökohtaisesti asemakaavoittamatonta maata, emmekä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita
	Myymme, vuokraamme tai kehitämme passiivisen ja kuluja aiheuttavan maaomaisuuden
	Huolehdimme kaupungin maaomaisuudesta, sen järkevästä käytöstä ja arvon säilymisestä



16 §

Asemakaavamuutosluonnos 052600, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät / TeA

VD/2066/10.02.04.00/2018

TeA/TLA/JOR/CTA/VIK/JT

Muurasta suunnitellaan tunnistettava ja viihtyisä, yhteisöllisistä kaupunkikylistä koostuva uusi asuinalue, johon toimintojen sekoittuneisuutta tuovat alueen reunalle sijoittuva monipuolinen toimitilarakentaminen ja yleisömagneetti, julkiset palvelut (koulu ja päiväkodit), puistoalueet sekä Muuran keskustan kaupalliset palvelut. Koko kaavaluonnosalueen rakennusoikeus on 421 650 k-m², josta asuinkerrosalaa on 271 150 k-m² (AK+C). Asukkaita alueelle tulee reilut 5 400 ja työpaikkoja arviolta 2 400. Tämä asemakaavan muutosluonnos on laadittu koko Muuran alueen kokonaissuunnitelmaksi, jonka pohjalta alueen asemakaavoitusta jatketaan useampana erillisenä asemakaavan muutoksena.

Asemakaavamuutosluonnos koskee kortteleita 52104, 52132-52155 ja osaa korttelia 52101 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueita, kaupunginosassa 52, Veromies. Muutosluonnos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 52101 ja 52104 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja suojaviheralueita.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit.

Hakija

Kaavaluonnoksen hakijoina ovat alueen maanomistajat: Logicor Oy, Sagax Finland, Sponda Oy, Avia Real Estate Oy ja Evli Rahastoyhtiö Oy sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Logicor Oy, Sagax Finland, Sponda Oy, Avia Real Estate Oy ja Evli Rahastoyhtiö Oy sekä Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Soini ja Horto Oy (1.7.2022 lähtien Arco), Cederqvist ja Jäntti Arkkitehdit Oy (1.7.2022 lähtien Arco) ja Inaro maanomistajien konsultteina.

Kaavaluonnokseen liitetyt hakemukset

Kaavaluonnoksen pohjalta laadittavia asemakaavamuutoksia varten on tähän mennessä saapunut yksi kaavamuutoshakemus: Sponda, nro 002356 Muura itä 1.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Toisensavun länsipuolisilta alueiltaan teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (T) ja Toisensavun itäpuolisilta alueilta palvelujen aluetta (P1). Uudessa yleiskaava 2020:ssa alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävä kasvun vyöhykkeeksi.



Asemakaavamuutosluonnos

Muuran alue on tällä hetkellä pääosin teollisuus- ja varastokäytössä sekä koilliskulmaltaan rakentamatonta metsää (Plootukallio).

Kaavaluonnoksen myötä alue muuntuu kaupunkikuvaltaan tunnistettavaksi ja viihtyisäksi uudeksi asuinalueeksi, jonka kaupunkiympäristöön monipuolinen toimitilarakentaminen, julkiset palvelut sekä kivijalkojen liiketilat tuovat aidosti toimintojen sekoittuneisuutta. Suunnittelun päätavoitteina on ollut muodostaa asuinkortteleista yhteisöllisiä kaupunkikyliä, joiden kaupunkitila on elämyksellistä, arkkitehtuuri tunnistettavaa, liikkuminen älykästä ja toimitilojen suunnittelussa tähdätään tulevaisuuteen.

Muurassa arkkitehtuuri on leikkisää, värikästä ja kodikasta. Kaupunkikuvaa hallitsevat erityisesti harjakatot sekä värikkäät julkisivut. Asuinkortteleiden kerrosluku vaihtelee keskimäärin VI-VIII. Tätä korkeampia kerroslukuja on Muuran keskustassa sekä Tikkurilantien varressa (IX-XVI). Jokaiselle kaupunkikylälle luodaan tunnistettavaa ja omaleimaista identiteettiä kylien oman teeman, vuodenajan avulla. Kylän vuodenaika näkyy rakennusten julkisivuväripaletissa, kasvillisuudessa ja kylän omana katupuuna, kadun kalusteissa ja mm. kylän kohtaamispaikkana toimivien aukoiden toiminnallisuudessa. Toisensavun ja Virkatien risteykseen sijoittuvasta Muuran keskustasta aukioineen suunnitellaan koko alueen aktiivinen solmukohta, jonne keskittyvät joukkoliikenteen pysäkit, alueen kaupalliset palvelut sekä kahvilat ja ravintolat.

Kaupunkitilasta muodostuu umpikorttelien myötä tiivistä ja kaupunkimaista, mutta vehreyttä saadaan runsaasti kortteleiden taskupuistojen sekä reittien ja aukoiden monipuolisten istutusten avulla. Elävyyttä kaupunkitilaan tuodaan kivijalkaan sijoittuvien liike-, työ- ja asukkaiden yhteistilojen sekä maantasoasumisen keinoin (asuntojen omat sisäänkäynnit ja etupuutarhat). Alueen keskiosaan muodostuu erilaisten puistoalueiden kokonaisuus, ns. kyläpuisto, jonka merkittävin osa on metsäisenä säilytettävä Plootukallio.

Muura on kävely-ystävällinen ratikkakaupunki. Ratikan lisäksi myös kaikki muut joukkoliikenteen vaihtoehdot ovat käytettävissä ja suunnittelussa on keskitytty erityisesti kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen ja sujuviin ja houkutteleviin reitteihin. Autoliikenne on keskitetty pääosin kokoojakaduille ja muutamille tonttikaduille, jolloin on saatu rauhoitettua kaupunkikylänsisäosat kokonaan kävelylle ja pyöräilylle. Tärkein kävelyn ja pyöräilyn reitti alueella on ns. kaupunkiraitti, joka yhdistää kaikki kylät toisiinsa sekä toimii sujuvana yhteytenä Muuran keskustaan. Alueen kortteleiden pysäköinti keskitetään pääosin LPA-kortteihin rakennettaviin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa mm. rehevien maanvaraisten sisäpihojen toteuttamisen. Pysäköintitaloista suunnitellaan monikäyttöisiä, reittejä ja kaupunkitilaa elävöittäviä rakennuksia.

Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueelle mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuna rakentamisessa, kasvikkatoimintoina sekä puistojen ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 252 000 k-m², josta asumisen osuus 250 950 k-m², keskustatoimintojen 22 000 k-m², yleisten rakennusten 16 250 k-m², toimitilarakennusten 89 000 k-m² ja teollisuus- ja varistorakennusten 42 400 k-m². Rakentamisen määrä on yhteensä 421 650 k-m². AK-kortteleiden tehokkuus on keskimäärin e=2,8, mutta tehokkuus vaihtelee välillä e=1,8-3,6. Y-kortteleiden tehokkuus on keskimäärin n. e=0,5, C-kortteleiden n. e=2,8 ja KTY-kortteleiden n. e=1,8.



Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten (T), teollisuus- ja varastorakennusten ja laitosten korttelialueet (T-3) sekä puisto- ja suojaviheralueet asuinkerrostalojen (AK), keskustatoimintojen (C), toimitilarakennusten (KTY), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, virkistys- ja puistoalueiksi (VP, VL, VU) sekä katu- ja torialueiksi.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan ja suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjan varrella sekä hyvin saavutettavissa kehäradan Aviapolis-asemalle. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.12.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta 11.1.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin yhteensä 8 kpl. Näistä tiivistelmä alla:

- Elisa Oyj: Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Olemassa olevat tietoliikennekaapelit tulee huomioida ja tarvittaessa suojata.
- Vantaan kaupunginmuseo: Alueella ei sijaitse kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäänneksiä. Vantaalla ei ole tehty kattavaa 1980- ja 90-luvun rakennuskannan inventointia, joka mahdollistaisi kohteiden vertailevan arvioinnin. Kaupunginmuseon rakennustutkijat ovat alustavasti kartoittaneet suunnittelualan rakennuskantaa (kohdekäynti 5.4.2018) ja todenneet, että siellä olevilla rakennuksilla ei ole ilmeisiä rakennusperintöarvoja.
- Suomen luonnonsuojeluliitto: Plootukallio Veromiehen toiseksi laajin säilynyt metsäalue. Kaavarungossa esitetty maankäyttö on turhan pirstovaa ja riittämättömän osan metsästä säilyttävää. Esitetään että Plootukallion metsäalue tulee säilyttää mahdollisimman laajana. Vähintäänkin tulee tuottaa osaksi kaavaprosessia vaihtoehto, jossa metsä säilyy laajana kokonaisuutena. Lisäksi esitetään, että alueelle tulee teettää luontotyyppi- ja lajistoselvitykset.
- Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Alueella on sähkönjakelun sekä keski- että pienjännitekaapeleita, joiden sijainti tulee huomioida. Tarkennetaan sähköverkon tarpeita kaavamuutosalueen asemakaavojen kohdalla, kun massoittelu ja tehokkuus tarkentuvat. Kaukolämpöputkien osalta asemakaavoituksessa tulee huomioida nykyisten putkien sijainti.
- Koy Vantaan Auto-Airportti ja Koy Vantaan Airportti: Esittävät kaava-alueen laajennettavaksi kehä III väylään asti koskemaan kiinteistöjä 92-52-106-9 ja 92-52-106-10.
- HSY: Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoa. Muodostuvien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään osana vesihuollon yleissuunnitelmaa.
- Caruna Oy, Fingrid Oy: Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa eikä Fingridin voimajohtoja.

Vuonna 2018 laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet on esitetty selostuksessa ja mielipiteiden koonnissa.

Viranomaisneuvottelu

Kaavaluonnoksesta on pidetty Ely-keskuksen kanssa neuvottelu alueen laihokaviosammaleesiintymien osalta 2.9.2021. Neuvottelussa todettiin, että laihokaviosammal on uhanalainen ja rahoitettu laji, johon ei saa kajota ilman poikkeamislupaa. Ely-keskus voi kuitenkin myöntää luvan poiketa rauhoitussäännöksistä, jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Kaavaselostuksessa perustellaan tällöin maankäytön vaihtoehtottomuus ja se, ettei esiintymä ole merkittävä.



Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu reuna-alueiltaan osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (n. 22 850k-m², n. 460 asukasta) ja toimitilakerrosalaa (KTY, n. 26 579 k-m²).

Sopimus

Asemakaavan muutosluonnokseen liittyy yhteistyösopimuksia.

Kaavaluonnoksen sitovuus

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavamääräykset ja kaavakartan merkinnät ovat vielä suuntaa antavia ja niitä tarkennetaan ja muokataan tarpeen mukaan asemakaavan muutosehdotuksissa. Tämä edellyttää tarkempaa korttelikohtaista suunnittelua.

Kaavamuutuskustannukset määritellään sitten, kun asemakaavamuutosehdotus tulee käsittelyyn.

Kaupunkiympäristölautakunta 23.8.2022 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosluonnos 052600, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki esitykseensä seuraavat teknisluonteiset korjaukset: Korjattiin esittelytekstistä ELY-keskuksen kanssa pidettyjen viranomaisneuvottelujen päivämäärän vuosiluku oikeaksi. Oikea päivämäärä on 2.9.2021.

Korjattiin päätösesitys siten, että lautakunta *esittää nähtäville asettamista kaupunginhallitukselle.*

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki teki seuraavan palautusesityksen:

”Palautetaan kaavamuutoksen luonnos valmisteltavaksi seuraavalla perustelulla: Asemakaavassa on huomioitava alueella olevat luontoarvot, erityisesti lahokaviosammaleen esiintyminen, nykyistä paremmin kasvattamalla ja laajentamalla VL-alueen kokoa. VL-alueen tulee kattaa lahokaviosammaleen esiintymien ydinalueet ja jättää alue mahdollisimman pitkälti luonnontilaan.

Kaavakartassa olevien LPA-alueiden ylintä sallittua kerroslukua tulee nostaa jokaisella LPA-alueella yhden kerroksen verran.”

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Janne Hartikainen kannatti tehtyä palautusesitystä. Jäsen Tuomas Mutanen kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään, ja teki seuraavan äänestysesityksen: ”Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat jäsen Virkamäen tekemää palautusesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.



Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Ahokas, Eklund, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Järveläinen, Manninen, Merelä, Mutanen, Rahkala, Suni, Tamminen, Åstrand, Aura) ja 3 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu, Virkamäki). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Päätettiin kaupunkisuunnittelujohtajan korjatun esityksen mukaisesti esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosluonnos 052600, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät, ja
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Merkittiin, että vihreä ryhmä jätti asiaan seuraavat pöytäkirjalausumat, joihin liike nytin ja kristillisdemokraattien ryhmät yhtyivät:

”Plootukallion metsässä on havaittu niin lahokaviosammalta kuin pohjanlepakkojakin. Alueella pesii myös varpushaukka. Tulevissa asemakaavoissa Plootukallion metsäalueelle tulee osoittaa huomattavasti vähemmän rakentamista. Tämä turvaa alueen luontoarvot ja lisää sekä Muuran alueen, että koko rakentuvan Aviapoliksen vetovoimaa.”

”Muuran alue sopii erityisen hyvin hiilensidontaan, koska se rakentuu laajoilta osin vanhalle teollisuusalueelle, eikä talojen edestä tarvitse näiltä osin raivata olemassa olevia hiilinieluja. Muuran alueelle tulee kaavoittaa reilusti kodikasta puutaloasumista. Kauniit puutaloalueet toimivat vetovoimatekijänä ja lisäävät alueen hiilinieluja.”

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosluonnos 052600, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät, ja
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreiden pöytäkirjalausuma:

”Plootukallion metsässä on havaittu niin lahokaviosammalta kuin pohjanlepakkojakin. Alueella pesii myös varpushaukka. Tulevissa asemakaavoissa Plootukallion metsäalueelle tulee osoittaa huomattavasti vähemmän rakentamista. Tämä turvaa alueen luontoarvot ja lisää sekä Muuran alueen, että koko rakentuvan Aviapoliksen vetovoimaa.”

Liite

- Asemakaavamuutosluonnoksen selostus 23.8.2022
- Selostuksen erilliset liitteet löytyvät kaavoituksen nettisivuilta.



Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Charlotta Tanner, p. 050 312 1840
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

052600 MUURAN KAUPUNKIKYLÄT

VEROMIES



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, joka koskee 23.8.2022 päivättyä asemakaavaluonnoskarttaa nro 052600. Kaavoitus on tullut vireille 1.3.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutosluonnos:

Korttelit 52104, 52132-52155 ja osa korttelia 52101 sekä katu-, tori- ja virkistys- ja liikennealueet kaupunginosassa 52, Veromies.

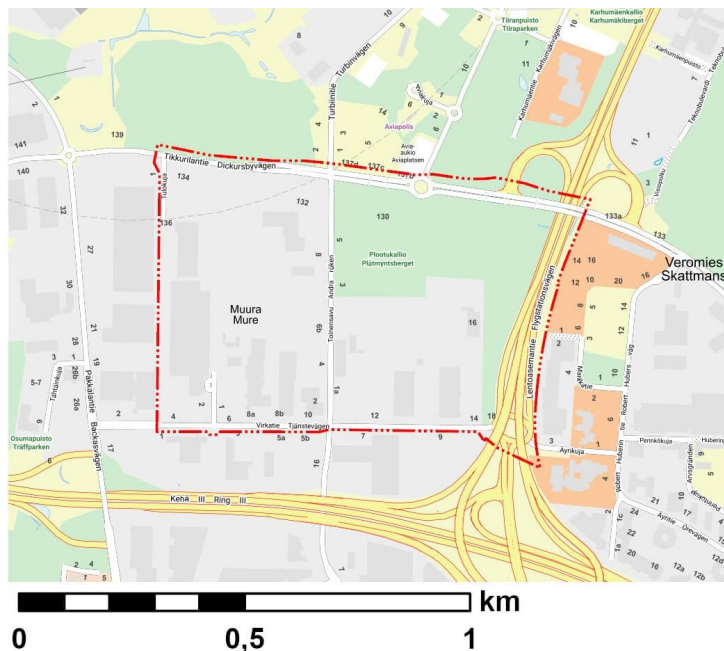
Kaavaluonnos koskee kumoutuviassa asemakaavoissa kortteleita 52101 ja 52104 sekä katu-, liikenne- virkistys- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan muutoksen myötä alue muuttuu teollisuus- ja varastoalueesta sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi. Alueelle osoitetaan kaupunkimaisia asuinkortteleita asuintoimeen, reilulle 5400 asukkaalle, keskustatoimintojen, toimitilarakennusten ja yleisten rakennusten kortteli-alueita sekä virkistysalueita. Toimintojen sekoittuneisuutta alueella lisätään keskittämällä asuinkortteleiden kivijalkaan liiketilat, asukkaiden yhteistilat, harrastustilat sekä mahdolliset työtilat. Julkisina palveluina alueelle toteutetaan Muuran yhtenäiskoulu sekä kaksi päiväkotia. Alueen puistoalueet ovat merkittäviä koko Veromiehen alueella: metsäisenä säilyvä Plootukallio on toinen alueen suurimmista metsäalueista ja liikuntapuisto palvelee etenkin tulevaisuudessa koko Veromiehen asukaskuntaa.

Kaavaan liittyy yhteistyösopimuksia.

Kaavan laatijat: Charlotta Tanner, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; charlotta.tanner@vantaa.fi, p. 050 312 1840 ja Päivi Veijola, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; paivi.veijola@vantaa.fi, p. 043 826 6958

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajoittuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varistorakennusten tontit. Aviapolis-asema sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella noin 200 m etäisyydellä. Alueen pinta-ala on noin 52 ha.

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Muuran alueen suunnittelu on aloitettu tammikuussa v. 2018
- Alueen maanomistajista Sponda Oy on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen vuoden 2017 syksyllä loppupuolella (Kiinteistö Oy Vantaan Omega, Virkatie 12-16, kaavanro 002356)
- Kaavoitus tuli vireille 1.3.2018.
- Mielipiteet asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 23.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Muuran Kick Off-seminaari pidettiin 8.3.2018.
- Muuran kärkitavoitteiden luonnos valmistui 23.5.2018 ja tavoitteita työstettiin eteenpäin elokuussa. Tarkoitus oli viedä ne kaupunkisuunnittelulautakuntaan, mutta asia jäi vaiheeseen.
- Alueen suunnittelu käynnistettiin uudelleen kesäkuussa 2020.
- Tarkentuneet kärkitavoitteet ja Muuran suunnittelua ohjaava konsepti valmistuivat loppuvuodesta 2020.
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui joulukuussa (päiväty 7.12.2020). Mielipiteet siihen pyydettiin 11.1.2021 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 8 kpl.
- Vuoden 2021 alkupuolella aloitettiin viitesuunnitelmien työstäminen asemakaavoituksen laatimien korttelinrajojen mukaan. Kaavaluonnoskarttaa tarkennettiin viitesuunnittelun rinnalla.
- Muuran liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnittelu käynnistyi 1.9.2021. Työn perusteella tehtiin muokkauksia mm. korttelinalueiden rajoihin katualueiden leventämistarpeen tai näkymien parantamiseksi. Yleissuunnitelma valmistui maaliskuussa 2022.
- Meluselvitys laadittiin touko-kesäkuun aikana 2022.
- Viitesuunnitelmat valmistuivat kesäkuussa 2022.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
2.2 Suunnittelutilanne	20
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	26
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	26
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	27
3.3. Asemakaavan tavoitteet	29
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	35
4. Asemakaavan kuvaus.....	43
4.1 Kaavan rakenne	43
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	46
4.3 Aluevaraukset.....	48
4.4 Kaavan vaikutukset.....	59
4.5 Ympäristön häiriötekijät	66
4.6 Nimistö.....	67
5. Asemakaavan toteutus	69
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	69
7. Asemakaavan seurantalomake	72
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	74
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	89

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavan muutosluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset
- Havainnekuva 1:2500
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Destia
- Viitesuunnitelmat: (erillisenä liitteenä)
 - o Muura, Viitesuunnitelma AVIA Real Estate Oy, Inaro 17.6. 2022
 - o Aviapolis, Muura Sponda, Arco 20.6.2022
 - o Muura läntinen, Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma Ab Sagax, Arco 14.6.2022
 - o Muura läntinen, Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma Logicor, Arco 17.6.2022
- Muura, konsepti, Vantaan kaupunki 2020 (erillisenä liitteenä)
- Muuran kunnallistekninen yleissuunnitelma, Destia 22.3.2022 (erillisenä liitteenä)
- Meluselvitys, 052600 Muuran kaupunkikylät asemakaavaluonnos, Sitowise 23.6.2022 (erillisenä liitteenä)

- Koonti Muuran oas-vaiheen mielipiteistä (erillisenä liitteenä)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Muura nro 052600, 2018, 01.03.2018
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Muura nro 052600, päivitetty 13.12.2020
- Muuran kunnallistekninen yleissuunnitelma, suunnitelmaselostus ja liitteet, Destia 22.3.2022
- Vedenjakeluverkostomallinnukset, Muuran painepiiriraja, 101017385-001-Alue 5, Afry 5.1.2022
- Meluselvitys, 052600 Muuran kaupunkikylät, asemakaavaluonnos, Sitowise 23.6.2022
- Muuran julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, Ramboll (työ kesken)
- Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020-2021, Koosteraportti. Faunatica. Faunatican raportteja 38/2021
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. Olli Manninen ja Marko Nieminen. 7.2.2020. Faunatican raportteja 1/2020.
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019.
- Vantaan ratikan katusuunnittelu, Ramboll (käynnissä)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, Vantaan ratikka, Lentokenttä-Tikkurila, Sweco 23.5.2022
- Kehärata, Rakentaminen rautatietunnelin läheisyyteen ennen radan käyttöönottoa ja käytön aikana. Yleisiä ohjeita louhinta- ja kalliorakentamistöihin. Pyöry Finland Oy 4.4.2014
- Muura area new town plan amendment, Rock mechanical evaluation of planned residential buildings above Kehärata rock tunnel. Ramboll 12.4.2022
- Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis – Aviapoliksen keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat -selvitys. Loppuraportti 7.6.2021. Real Idea.
- Veromiehen uusi nimistö, Mikko Sandström, Kaupunkisuunnittelu, 25.5.2018.
- Aviapoliksen liikenneverkkoselvitys ja alustava yleissuunnitelma, Sitowise Oy, Flou Oy, 7.1.2020
- Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, maaliskuu 2016.
- Aviapoliksen kaavarungon nro 052200, Veromies, tie- ja katuliikenteen meluselvitys. Huhtikuu 2016, Ramboll.
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaan kaupunkisuunnittelu 27.10.2015, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Raide-Jokeri 3, Alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Vantaan kaupunki ja Trafix Oy.

1. TIIVISTELMÄ

Tämä asemakaavan muutosluonnos on laadittu koko Muuran alueen kokonaissuunnitelmaksi, jonka pohjalta varsinaiset asemakaavan muutokset laaditaan. Mukana suunnittelussa ovat olleet alueen maanomistajat: Sagax Finland, Sponda Oy, Locigor Oy, Avia Real Estate Oy ja EVLI

Rahastoyhtiö Oy sekä heidän konsultteinaan arkkitehtitoimistot Arco ja Inaro. Suunnittelualue koostuu nykyisellään pääosin teollisuus- ja varastorakentamista sekä koilliskulmassa säilyneestä Plootukallion metsäalueesta. Pinta-alaltaan suunnittelualue on n. 52 ha. Asemakaavaluonnos toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.

Muurasta rakentuu kaavaluonnoksen myötä tunnistettava ja viihtyisä, yhteisöllistä kaupunkikylistä koostuva uusi asuinalue, johon toimintojen sekoittuneisuutta tuovat alueen reunoille sijoitettava monipuolinen toimitilarakentaminen ja yleisömagneetti, julkiset palvelut (koulu ja päiväkodit) sekä Muuran keskustan kaupalliset palvelut. Suunnittelun päätavoitteina on ollut muodostaa Muuraan yhteisöllisyyttä tukevaa kaupunkirakennetta, kaupunkikyliä, joiden kaupunkitila on elämyksellistä, arkkitehtuuri tunnistettavaa, liikkuminen älykästä ja toimitilojen suunnittelussa tähdätään tulevaisuuteen.



Kuva 2. Ilmakuva Muuran alueesta idästä katsottuna (Arco&Inaro).

Muurassa arkkitehtuuri on leikkisää, värikästä ja kodikasta. Kaupunkikuvaa hallitsevat erityisesti harjakatot sekä värikkäät julkisivut. Asuinkorttelit on ryhmitelty korttelikokonaisuuksiksi, kaupunkikyliksi. Jokaiselle kaupunkikylälle luodaan tunnistettavaa ja omaleimaista identiteettiä kylien oman teeman, vuodenajan avulla. Kylän vuodenaika näkyy rakennusten julkisivuväripaletissa, kasvillisuudessa ja kylän omana katupuuna, kadun kalusteissa ja mm. kylän kohtaamispaikkana toimivien aukoiden toiminnallisuudessa. Toisensavun ja Virkatien risteykseen sijoittuvasta Muuran keskustasta aukioineen suunnitellaan koko alueen aktiivinen solmukohta, jonne keskittyvät joukkoliikenteen pysäkit, alueen kaupalliset palvelut sekä kahvilat ja ravintolat.

Kaupunkitilasta muodostuu umpikorttelien myötä tiivistä ja kaupunkimaista, mutta vehreyttä saadaan runsaasti kortteleiden taskupuistojen sekä reittien ja aukoiden monipuolisten istutusten avulla. Elävyyttä kaupunkitilaan tuodaan kivijalkaan sijoittuvien liike-, työ- ja asukkaiden yhteistilojen sekä maantasaamisen keinoin (asuntojen omat sisäänkäynnit ja etupuutarhat). Alueen

keskiosaan muodostuu erilaisten puistoalueiden kokonaisuus, ns. kyläpuisto, jonka merkittävin osa on metsäisenä säilytettävä Plootukallio.

Muura on kävely-ystävällinen ratikkakaupunki. Ratikan lisäksi myös kaikki muut joukkoliikenteen vaihtoehdot ovat käytettävissä ja suunnittelussa on keskitytty erityisesti kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen ja sujuviin ja houkutteleviin reitteihin. Autoliikenne on keskitetty pääosin kokoojaka-
duille ja muutamille tonttikaduille, jolloin on saatu rauhoitettua kaupunkikylän sisäosat kokonaan kävelylle ja pyöräilylle. Tärkein kävelyn ja pyöräilyn reitti alueella on ns. kaupunkiraitti, joka yhdistää kaikki kylät toisiinsa sekä toimii sujuvana yhteytenä Muuran keskustaan. Alueen kortteleiden pysäköinti keskitetään pääosin LPA-kortteihin rakennettaviin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa rehevien maanvaraisten sisäpihojen toteuttamisen. Pysäköintitaloista suunnitellaan monikäyttöisiä, reittejä ja kaupunkitilaa elävöittäviä rakennuksia.

Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueelle mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuna rakentamisessa, kasvikkatoimintoina sekä puistojen ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 252 000 k-m², josta asumisen osuus 250 950 k-m², keskustatoimintojen 22 000 k-m², yleisten rakennusten 16 250 k-m², toimitilarakennusten 89 000 k-m² ja teollisuus- ja varastorakennusten 42 400 k-m². Rakentamisen määrä on yhteensä 421 650 k-m². AK-kortteleiden tehokkuus on keskimäärin $e=2,8$, mutta tehokkuus vaihtelee välillä $e=1,8-3,6$. Y-korttelissa tehokkuus on keskimäärin $n. e=0,5$ ja C-kortteleissa $n. e=2,8$.

Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten (T), teollisuus- ja varastorakennusten ja laitosten korttelialueet (T-3) sekä puisto- ja suojaviheralueet asuinkerrostalojen (AK), keskustatoimintojen (C), toimitilarakennusten (KTY), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, virkistys- ja puistoalueiksi (VP, VL, VU) sekä katu- ja torialueiksi.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan ja suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjan varrella sekä hyvin saavutettavissa kehäradan Aviapolis-asemalle. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

2. LÄHTÖKOHDAT

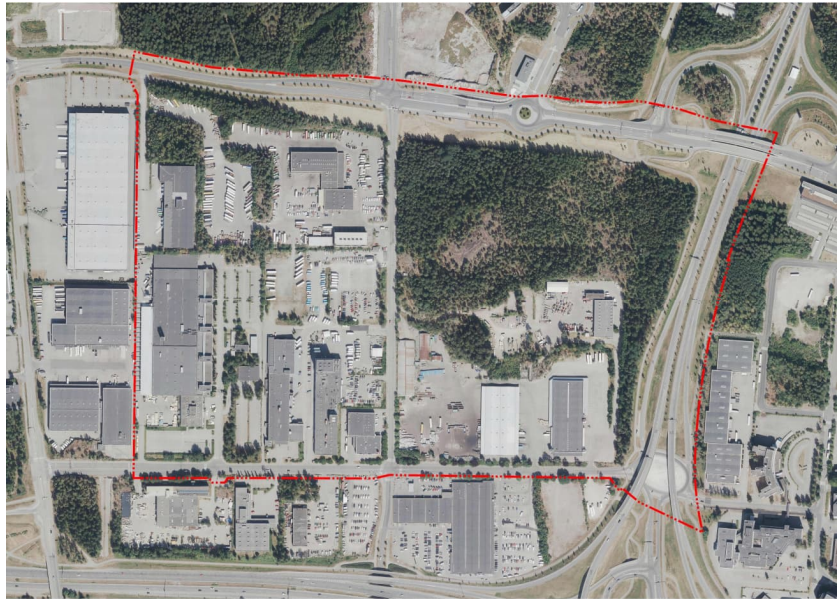
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Alue on täyttynyt

suurimittakaavaisista rakennuksista sekä asvaltoiduista pinnoista. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa.

Suunnittelualue on pääosin 1970- ja 1980-luvuilla rakentunutta teollisuus- varastorakennusten aluetta. Alueen koilliskulmassa, suurimmaksi osaksi Avia Real Estaten ja Vantaan kaupungin alueella, on säilynyt kuitenkin metsäinen ja kallioinen Plootukallion alue.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta v. 2021. Punaisella Muuran asemakaava-alueen rajaus.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu laajan reunamuodostumaselänteen ja laajan savitasangon saumaan siten, että alueen pohjoisosassa sijoittuu selänteelle (kalliota, moreenia ja hiekkaa) ja eteläosa savitasangolle, jossa paikoitellen esiintyy pieniä moreeni kumpareita.

Maastonmuodoiltaan alue on loivasti kumpuilevaa. Maaston korkein kohta on metsäisen Plootukallion huippu. Maanpinnan korot vaihtelevat +56 metristä +29 metriin merenpinnan yläpuolella.



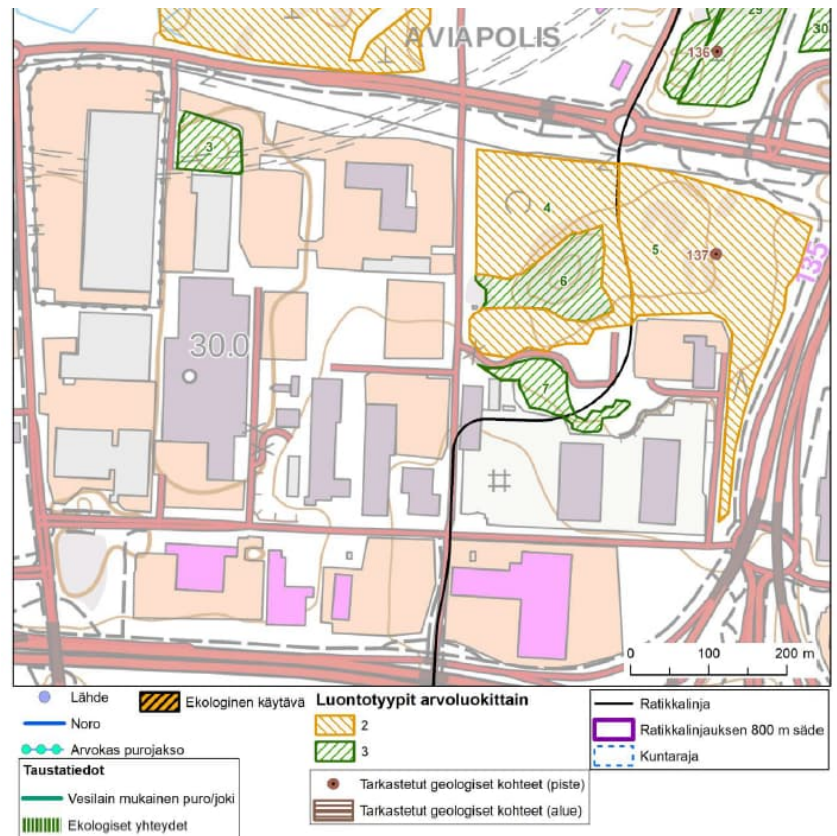
Kuvat 4-6: Kuvia Plootukalliolta (Tanner 2019).

Maisemallisesti hienoin kohde alueella on Plootukallio ja sen laen laaja avokallio. Kalliolta avautuu mm. näkymiä Toisensavun länsipuolelle. Kallion alapuolella, mm. etelä-kaakkoisreunalla on hie-
noja isoja lohkareita. Muuran alueelta on selvitetty myös arvokkaita puita sekä Plootukallion kal-
lion reunoja.

Kasvillisuus ja eläimistö

Veromiehen kaupunginosa on nykyisin ennen kaikkea yritysalue, jossa luonnolle on jäänyt tilaa varsin vä-
hän. Muuran Plootukallion alue on yksi suurimmista Veromiehen rakentami-
selta säästyneistä metsä-
alueista. Plootukallion li-
säksi Muurassa on joitakin
pienempiä metsäisiä laik-
kuja etenkin alueen poh-
joisosassa.

Vantaan ratikan kaavarun-
gon luontoselvityksessä
(Faunatica 2021) tutkittiin
myös Muuran alueelta
luontoarvot. Alueelta selvi-
tettiin luontotyytit, geolo-
giset kohteet sekä lahoka-
viosammaleen, linnuston,
lepakoiden ja liito-oravan
esiintyminen. Liito-oravaa
ei alueelta havaittu.



Kuva 7. Arvokkaat luontokohteet ja tarkastetut geologiset kohteet (Faunatica 2021)

Luontotyytit ja geologiset kohteet

Luontotyytitään arvoluokkaan 2 pääosin määritelty Plootukallio (kartalla kohteet 4 ja 5) on laajin yhtenäinen metsäalue ratikan kaavarunon luontoselvitysalueella. Metsän luonnontila on heikentynyt harvennuksissa. Kohteella on kuitenkin monia luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita rakennepiirteitä ja lajistoarvoja. Kuusi on alueen valtapuu, mutta kallioiden liepeillä ja luoteisosassa mäntyä on runsaammin, myös kookkaita ylisäntäjä. Kohteella on myös runsaasti eri ikäistä ja kokoista lahoppua, joilta tavattiin lahokaviosammaleen itujyväryhmiä. Monimuotoisuuden arvoa alueella lisää paikoittainen soistuneisuus. Kohteen luontotyyppi on varttunut havupuuvaltainen tuore kangas, valtakunnallisesti silmällä pidettävä ja Etelä-Suomessa vaarantunut luontotyyppi ja täyttää METSO-kohteen valintaperusteet. Kohde ei kuitenkaan täytä luonnonsuojelun suojeltavan luontotyypin kriteerejä.

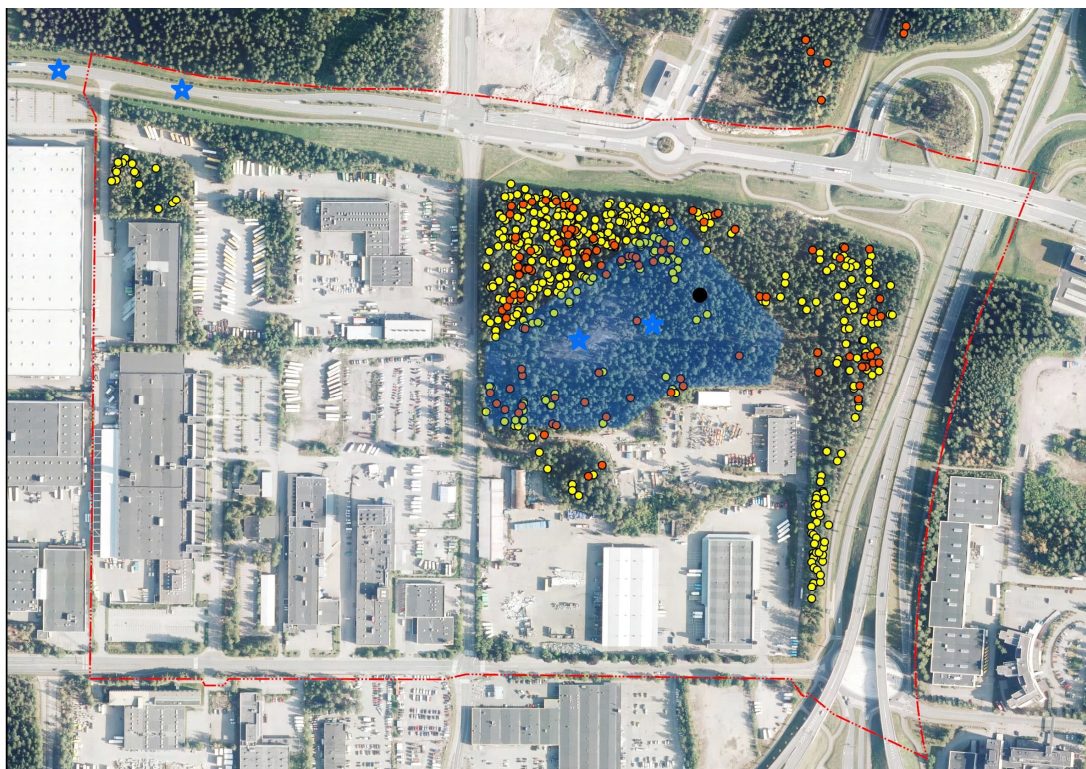
Luokkaan 3 määritellyt kohteet 3 ja 7 ovat myös luontotyyppiltään tuoretta kangasta, kohde 6 (Plootukallion huippu) taas edustaa kalliometsää ja avokalliota.

Muurasta löytyy yksi geologinen kohde: "Virkamiehen lohkare". Tämä siirtolohkare on harvinaisen suuri gabrolohkare, joka on kooltaan 2,5x4x3 m. Lisäksi kohteessa on graniittisia lohkareita kooltaan 2x3x2 m ja 2x2x2 m.

Lahokaviosammal

Osa Plootukallion alueesta on koko Vantaalle laaditussa lahokaviosammaleen esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelmassa (Faunatica 2020) luokiteltu taustatietojen tulkinnan perustella lahokaviosammaleelle soveliaaksi alueeksi, johon kohdistuu kuitenkin korkea uhka alueelle suunnitellun maankäytön vuoksi. Selvityksessä lahokaviosammaleen suotuisan suojelutason on todettu toteutuvan Vantaalla ilman näitä potentiaalisia korkean uhkan alueita.

Ratikan kaavarungon luontoselvityksessä alueelta havaittiin lahokaviosammaleen itiöpesäkkeitä ja itujuväsryhmiä. Kaikki ratikan kaavarungon alueelta havaitut esiintymät saivat kuitenkin laajan vertailuaineiston keskiarvoa heikommat pistemäärät ja selvityksessä todetaan, että tällä perusteella ne eivät ole lahokaviosammaleen suotuisan suojelutason kannalta merkittäviä kohteita.



- Petolintu (Faunatica 2021)
- Arvokas linnustoalue (Faunatica 2021)
- ★ pohjanlepakkohavainto (Faunatica 2021)
- lahokaviosammalhavainto (Ida Korhonen 2021)
- Lahokaviosammalhavainto (Faunatica 2021)
- Asemakaava-alue

Kuva 8. Luontoarvoja Muuran suunnittelualueella.

Linnusto ja lepakot

Plootukallion lintujen lajimäärä ja tiheys ei ole kovin suuri, mutta alue on otettu mukaan selvitykseen, siellä pesivän varpushaukan vuoksi. Varpushaukka ei ole uhanalainen laji, mutta ainoa ratikan kaavarungon luontoselvityksessä havaittu pesivä petolintu. Pesä sijaitsee Muuraan suunnitelun ratikkalinjan kohdalla. Laji ei yleensä käytä samaa pesää kuin korkeintaan pari vuotta peräkkäin, mutta rakentaa todennäköisesti uuden pesän lähistölle, mikäli reviiri säilyy alueella. Muita Plootukallion alueelle havaittuja, erityisesti huomioitavia lajeja olivat puukiipijä, sirittäjä ja kuusitiainen.

Plootukallion alueella tehtiin kaksi yksittäistä havaintoa pohjanlepakosta.

Vesistöt ja vesitalous

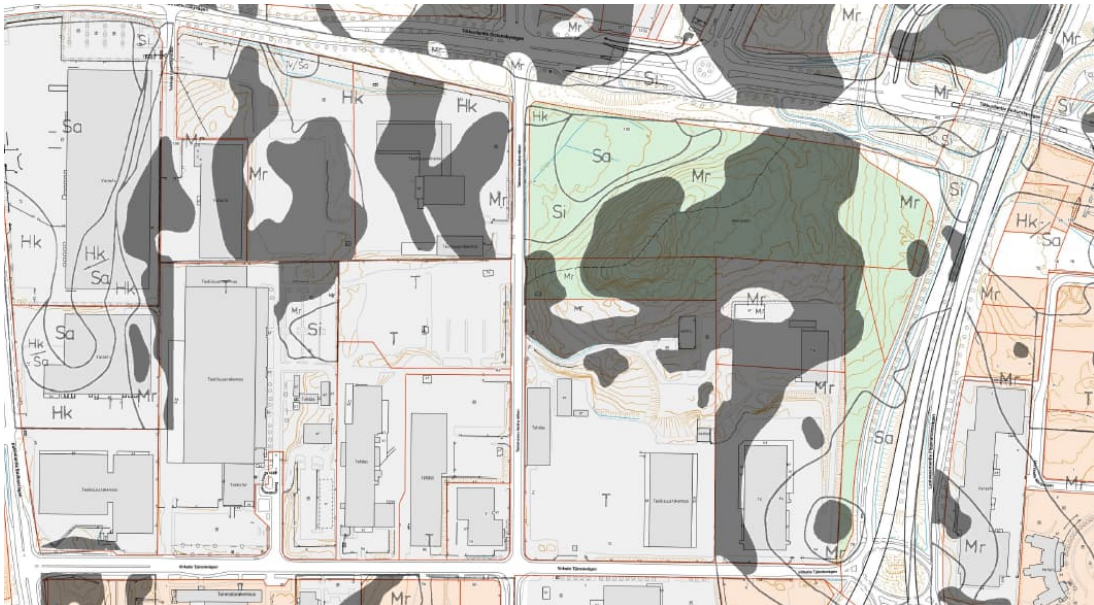
Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin rakennettua teollisuus-, logistiikka- ja katualuetta ja suurin osa tontinosista on vettä läpäisemättömiä asfaltoituja pysäköinti- tai piha-alueita. Plootukallio on ainoa suurempi metsäinen alue, mutta sielläkin kalliainen maaperä vähentää veden imeytymisen mahdollisuuksia. Alue kuuluu Vantaan pienvesien valuma-alueajaukseltaan Kirkonkylänojan valuma-alueeseen.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Maalajikartan mukaan alueen pintamaa (0 - 1 m) on pääosin täyttöä, hiekkaa, moreenia ja kalliota. Plootukallion alueen luoteis-, koillis- ja eteläosissa on savea ja silttiä.

Kaava-alue sijoittuu pohjatutkimusten mukaan pääosin kitkamaalle ja kairaukset ovat ulottuneet n. 0,5 - 4 m syvyydelle maanpinnasta. Kaava-alueella tehdyt pohjatutkimuspisteet näkyvät kuvassa 2.



Kuva 9. Suunnittelualan maaperäkarta

Pohjatutkimusten mukaan Toineasavun eteläosassa pintamaan (0 - 1 m) alla on noin 2 - 9 m paksu kerros savea/silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliopintaa päälystämään pohjamoreeniin. Kairaukset ovat päättyneet pääosin kiveen tai kallioon noin 4,2 –

10,8 m syvyydellä maanpinnasta. Kaksi kairausta on päätetty määräsyvyyteen 10,2 ja 13,5 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjavesi on mitattu (mittauspiste Toinensavun pohjoispäässä) viimeisen kymmenen vuoden aikana tasovälillä 36,3 – 38,2, eli noin 0,6 – 2,5 m syvyydellä maapinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan kitkamaa-alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Savi- ja silttialueilla suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehen kaupunginosassa asui vuoden 2020 alussa 1078 henkeä. Alueen asunnot keskittyvät Aerolan asuinalueelle sekä Perintötielle rakentuneisiin uusiin asuinkehteisiin. Veromiehessä on vähemmän 0 – 6 -vuotiaita (8%), 7 – 15 -vuotiaita (3 %) sekä yli 65-vuotiaita (5 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta työikäisten (16 – 64 -vuotiaiden) osuus sen sijaan on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 83 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 20 023 henkeä, missä on kasvua reilut 1190 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuuksena. Veromiesläisten keskitulot ovat hieman keskimääräistä pienemmät, vaikka työllisten osuus on suurempi. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokrasuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista joka neljäs on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut jyrkästi viimeisen 10 vuoden aikana 13,6 %:stä 37,9 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa on varauduttu noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Lukua on myöhemmin tarkistettu asemakaavoituksen edetessä ja tämän hetkinen arvio on että uusia asukkaita Veromieheen sijoittuisi 25 000 – 26 000. Muuran kaavaluonnosalueelle on arvioitu rakentuvan tulevin asemakaavojen myötä asuntoja yhteensä reilulle 5 400 asukkaalle.

Muuran kaava-alueella ei ole nykyisellään asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Tällä hetkellä Veromiehessä on pääasiassa teollisuus-, liike- ja varastorakennuksia, mutta tulevaisuudessa alue monipuolistuu. Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa on yhteensä reilut 24 000 työpaikkaa (v. 2019). Veromiehen kaupunginosan reilusta 15 400 työpaikasta lähes 33 % on kuljetus- ja varastointialla. Lentoasema on houkuttanut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimiloja Veromiehen uusissa toimistorakennuskokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema. Lentokentällä on oma juna-asemansa.

Teollisuus- ja varastoalueen keskellä on Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, jossa opiskelijat voivat suorittaa autoalan, lentokoneasennuksen tai logistiikan perustutkinnon. Lisäksi Finavian ammatillisessa erikoisoppilaitoksessa Avia Collegessa annetaan koulutusta eri

ilmailuammatteihin. Ilmakehän varressa on helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle.

Muuran alueella työpaikat sijoittuvat tällä hetkellä teollisuuden ja logistiikan alan yrityksiin.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan välillä. Valtatie E 18, joka pääkaupunkiseudulla on Kehä III, yhdistää Belfastin ja Pietarin sekä mm. Vuosaaren sataman. Tuusulanväylä on tehokas yhteys sisämaahan. Kehärata yhdistää pääkaupunkiseudun. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.

Koko Veromiehen, kuten myös Muuran yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti on kaupunkikuvassa näkyvästi. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on mitäänsanomaton. Muuran ulkopuolelle sijoittuvia Veromiehen kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi. Puistot ja ulko-oleskelun viihtyisyys ovat olleet toissijaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Veromiehen alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohteita. Kaupunginmuseo teki vuosina 2014–2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen 1970-luvulla rakennetuista rakennusperintökohteista. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita neljä. Muiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi. Muuran alueella ei ole merkittäviä rakennusperintökohteita.

1980- ja 1990-luvun rakennuskannan inventointi on tällä hetkellä käynnissä. Tähän liittyen kaupunginmuseon rakennustutkijat ovat alustavasti kartoittaneet Muuran alueen tämän aikakauden kohteet ja todenneet ettei alueen rakennuksilla ole ilmeisiä rakennusperintöarvoja.

Virkistys

Plootukallio luonnontilaisena metsäalueena tarjoaa tällä hetkellä mahdollisuuden virkistäytymiseen Muuran alueella. Muuran länsipuolelle sijoittuu Osumapuisto, joka on osa Krakanojan varren puistokokonaisuutta. Yhteys Osumapuistoon Muuran alueelta kulkee Virkatien kautta Kehä III:n vartta pitkin. Veromiehen itäpuolen puistoalueille (mm. Annefredinpuistoon) ei nykyisellään ole toimivaa viheryhteyttä.

Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Tikkurilantien pohjoispuolella sijaitse ilmailumuseo. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat olemattomat ja etäisyydet ovat pitkiä sekä virkistysreitit laajempiin metsiin tai Vantaanjoen varrelle ovat katkonaiset.

Liikenne

Autoliikenne

Muuran alue rajoittuu itäosastaan Lentoasemantiehen, eteläosassa Virkatiehen ja pohjoisessa Tikkurilantiehen. Kehä III kulkee myös alueen eteläpuolella, noin 160 m etäisyydellä. Alueen sisällä on tällä hetkellä vain 3 katu. Toinensavu kulkee alueen läpi pohjois-eteläsuuntaisesti Virkatien ja Tikkurilantien välissä, Ensimmäinensavu liittyy yhden kiinteistöistä Virkatielle ja luoteiskulman Tulokujalta on liittymät kolmelle kiinteistölle sekä yhteys Tikkurilantielle. Liikennemäärät ovat kyseisillä

kaduilla nykyisellään: Kehä III 58 740 KAVL, Lentoasemantie 22 750 KAVL, Tikkurilantie 10 780 KAVL, Virkatie 3600 KAVL, Toinsavun 3160 KAVL.

Vantaan kaupungin tilaamassa Aviapoliksen liikenneverkkoselvityksessä (laadittiin liikenne-ennustemalli HELMET 3.0 perusteella), tutkittiin liikenteen verkollinen tarkastelu ja Muuran kaava-alueen läheisyydestä alustava yleissuunnitelma, jossa on esitetty katuverkon hierarkia toimintojen sijoittamisen perusteella sekä alustavat poikkileikkaukset sekä liittymätyypit. Tarkasteluvuosina olivat 2030 ja 2050. Aviapoliksen liikenneverkko ei merkittävästi ruuhkaudu vuoden 2030 ennustetuilla liikennemäärillä. Vuonna 2050 liikenneverkon kuormitus saattaa olla välityskyvyn ylärajalla ruuhka-aikoina Tuusulanväylällä ja Lentoasemantiella, kun taas Veromiehen sisäinen liikenne on sujuvaa ja määrällisesti kohtuullista. (Sitowise, 2020)

Muuran meluselvityksen yhteydessä alueen liikenne-ennusteita v.2050 tarkistettiin Aviapoliksen liikenneverkkoselvityksen sekä yleiskaavan liikenne-ennusteiden pohjalta. Näitä liikenne-ennustemääriä käsitellään kohdassa Ympäristöhäiriöt, Ilmanlaatu/Pienhiukkaset s. 16.

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä johdosta todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä on rakennettu kaksi uutta jalankulkuysyttyä Lentoasemantien poikki; Technopoliksen kohdalle Karhumäen silta ja lähelle Kehä III:a Virkatie - Äyrikujan alikulku. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

Muuran alueen ympäröivillä katualueilla on pääosin kadun molemmin puolin yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Toinsavun liittymästä länteen Tikkurilantiella on ainoastaan etelälaidalla yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Kaupunginosaa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Muuran pohjoisimmat korttelit sijoittuvat aivan Aviapolis-aseman läheisyyteen (etäisyys reilut 100 m). Muuran uudesta keskustasta matkaa asemalle kertyy n. 700 m. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Muuran läpi Toistasavua pitkin kulkevat tällä hetkellä runkolinjat 570 (Mellunmäki-Tikkurila-Aviapolis-Lentoasema) ja 615 (Rautatientori-Kartanonkoski-Lentoasema) ja niiden lähimmät pysäkit ovat Toisellasavulla ja Aviabulevardilla, Aviapolis-aseman yhteydessä bussiliikenteen terminaalilla. Lentoasemantietä pitkin kulkevat linjat 415 (Elielinaukio-Ylästö-Lentoasema) ja 574 (Peijas-Aviapolis-Myyrämäki). Näiden linjojen lähimmät pysäkit ovat Lentoasemantiella, Virkatien ja Äyrikujan alikulun läheisyydessä.

Suunnitteilla on myös Vantaan raitiotie, jonka linjaukseen varaudutaan Muurassa. Linjausta on suunniteltu Aviapolis-asemalta etelään, uutta Muuranraitiotia pitkin Toisellesavulle ja siitä edelleen Osumatielle. Pysäkkiä on suunniteltu Toisellesavulle, lähelle Virkatien risteystä (Muuran tuleva keskusta).

Kehärata ja sen päälle rakentaminen

Kehäradan rautatietunneli kulkee Muuran alueen luoteiskulman läpi. Rautatietunnelin päälle ja lähelle rakentamisesta ja mahdollisista rajoituksista on laadittu Pöyry Finland Oy:n toimesta selvitys 4.4.2014. Selvityksessä on määritelty mm. yleisiä ohjeita louhinta- ja kalliorakentamistöihin sekä määritelty varoalue, jota lähemmäs ulkopuolisia kalliotiloja ja kalliorakaivoja ei saa sijoittaa ilman erityistarkastelua. Nämä tulee huomioida radan päälle rakennettaessa ja tarvittaessa tehdä lisäselvityksiä.

Asemakaavaaluonnoksen laadinnan yhteydessä maanomistaja Logicor tilasi Rambolilta kalliomekaanisen erityistarkastelun kehäradan suojaetäisyyden sisälle kaavan mukaisesti suunnitelluille rakennuksille (Ramboll 12.4.2022). Selvityksen mukaan kiinteistöille 92-52-101-10 ja -16 suunnitellut rakennukset eivät aiheuta haittaa kehäradan rakenteille mm. seuraavista syistä: tunneli on riittävän syvällä ja tunnelin kalliokatto on huomattavan paksu (25 m), tunneli on kooltaan suhteellisen pieni ja uusi sekä kalliolujitettu uusimpien standardien mukaan. Lisäksi vastaavanlaisiin olosuhteisiin on Suomessa rakennettu paljon ja siitä on kokemusta.

Vesihuolto

Kaavaluonnosalue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin ja on nykyisellään vesihuollon toiminta-aluetta ja huleveden viemäröintialuetta. Vesihuoltoverkosto on rakennettu palvelemaan nykyistä teollisuus- ja logistiikka painotteista toimintaa.

Vedenjakelu

Kaavaluonnosalueen nykyiset vesijohdot kulkevat alueen läpi Virkatiellä, Toisellasavulla ja Tikkurilantien eteläreunalla. Lisäksi Tulokujalla ja Ensimmäiselläsavulla on nykyistä vesijohtoverkostoa.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.

Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä +66m... +83 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavaluonnosalueen jätevesiviemärit kulkevat vesijohtoverkoston yhteydessä Virkatiellä, Ensimmäiselläsavulla, Toisellasavulla, Tulotiellä sekä Tikkurilantien eteläreunalla.

Jätevedet johdetaan Lentoasemantien alitse Kehä III varren runkoviemäriin ja edelleen Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavaluonnosalueen hulevesiviemärit kulkevat muun vesihuollon yhteydessä Virkatiellä, Ensimmäiselläsavulla, Toisellasavulla sekä Tulotiellä. Tikkurilantien eteläreunalla hulevesiviemäri kulkee koko kaavamuutosalueen osalla. Kaavaluonnosalueen hulevedet johtuvat Virkatien hulevesiviemärin kautta Lentoasemantien alitse ja päätyvät Rälssipuistossa Palo-ojaan, josta vedet laskevat lopulta Keravanjokeen.

Pöyry on laatinut Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvityksen (16.6.2019). Selvityksessä on todettu, että Virkatiellä sadevesiviemäri on tulvimiselle herkkä Toisensavun ja Osuustien muodostaman risteysalueen läheisyydessä. Sadevesimaksimikuormitus ylittää järjestelmän rakenteellisen välistyskyvyn eli mitoituksen hyvin herkästi. Tämä on hyvä huomioida, kun alueen hulevesiverkostoa suunnitellaan uudestaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko on rakennettu Virkatielle, Toisellesavulle, Tulokujalle sekä Tikkurilantien eteläreunaan.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijänniteverkon sekä pienjänniteverkon maakaapeleita on katualueiden varressa sekä nykyisten kiinteistöjen alueella.

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Vuodelle 2050 arvioidut liikennemäärät (KAVL) Muuran kohdalla ovat Kehä III:lla n. 68 000 ajon./vrk, Lentoasemantiellä n. 38 000 ajon./vrk, Tikkurilantiellä n. 9 000 – 11 000 ajon./vrk ja Virkatiellä 5000 – 5500 ajon./vrk. Alueen sisäisille kokoojakaduille liikennemääräksi on arvioitu Aurtuakatu 3500 ja Plootukatu 2500 ajon./vrk.

Asuinrakennusten suositusetaisyys ajoradan reunasta on 20 metriä (minimi 7 m), kun liikennemäärä on 5 000 – 10 000 ajon./vrk ja 40 metriä (minimi 14 m), kun liikennemäärä on 10 000 – 20 000 ajon./vrk. Etäisyyden Muuran kohdalla Kehä III:lle tulee olla 136 metriä (min. 48 m), Lentoasemantielle 76 metriä (min. 27 m), Tikkurilantielle 21,6m (min. 7,5m) ja Virkatielle 7,2 m (min. 3 m).

Herkillä kohteilla, kuten koululla, etäisyydet ovat 40 m (min. 20 m), kun liikennemäärä on 5 000 – 10 000 ajon./vrk, ja 80 m (min. 40 m), kun liikennemäärä on 10 000 – 20 000 ajon./vrk. Etäisyyden Kehä III:lle tulisi olla 200 metriä (min. 136 m) ja Lentoasemantielle 152 m (min. 76 m).

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen on pääosin suositusetaisyyttä kauempana suurimmista liikennekaduista. Virkatiellä ja Tikkurilantiellä ollaan muutamassa kohdassa hieman suositusetaisyyttä lähempänä. Yleisten rakennusten korttelialueet ovat suositusetaisyydellä tai sitä kauempana Kehä III:n, Lentoasemantien ja Aurtuakadun ja Toisensavun ajoradoista.

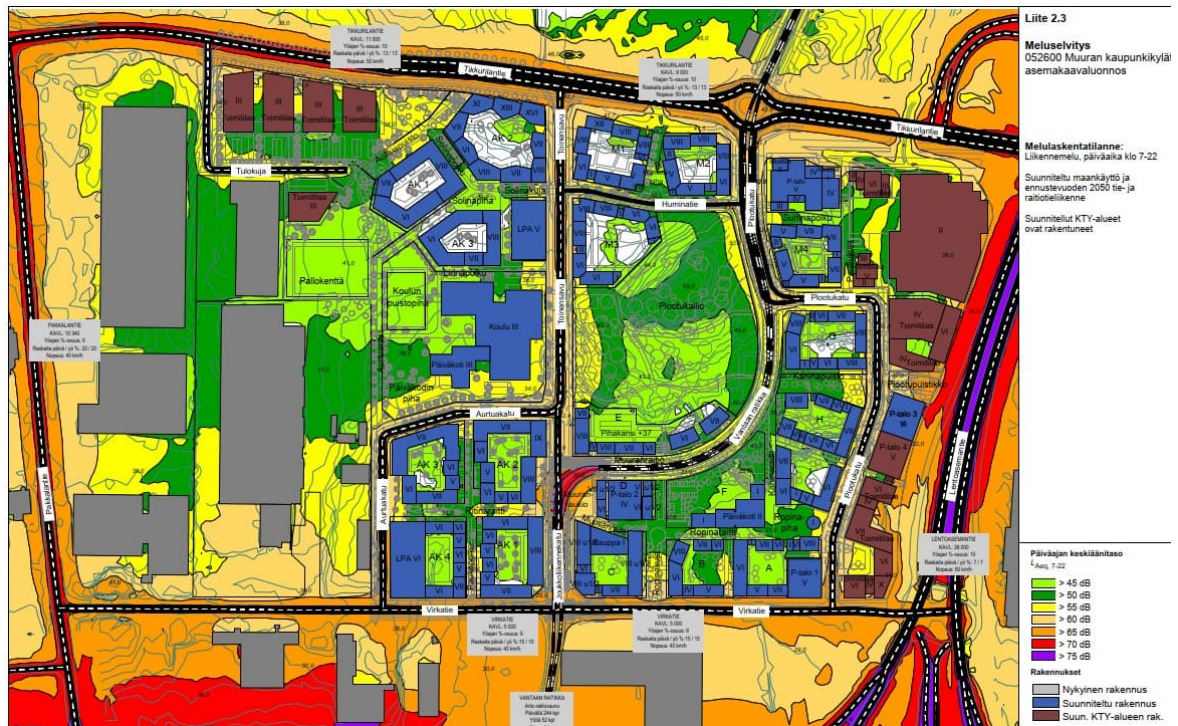
Liikenne- ja lentomelu

Suunnittelualue on pääosin yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50 - 55 dB. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 32$ dB ja toimistotilojen $\Delta L \geq 28$ dB. Luoteiskulma sijoittuu lentomelualueelle 2, Ldn 55-60 dB. Alueelle ei tule sijoittaa asumista ja toimistotilojen ääneneristävyyden tulee olla $\Delta L \geq 32$ dB.

Muuran suunnittelun yhteydessä laadittiin koko kaavaluonnosalueelle meluselvitys, jossa tarkasteltiin tie- ja raitioliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset suunnitelmaluonnoksen mukaisiin rakennuksiin sekä oleskelualueisiin (Sitowise, 2022). Selvityksessä on huomioitu myös lentokoneiden koe- käyttöalueen sekä lentoliikenteen aiheuttama melu. Selvityksessä on käytetty valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti keskiäänitasojen ohjearvoina piha-alueilla ja ulko-oleskelualueilla,

aukioilla ja koulun ja päiväkodin pihoiden pihoiden päivällä 7-22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22-7 enintään 45 dB (L_{Aeq}).

Merkittävimmät tieliikenteen melulähteet alueella ovat Kehä III, Lentoasemantie ja Tikkurilantie. Myös Virkatie ja alueen halki kulkeva Toinsavun aiheuttavat melua alueelle. Ennusteliikennemäärinä on käytetty v. 2050 liikenne-ennusteita, jotka perustuvat Aviapoliksen liikenneverkko selvitykseen (Sitowise ja FLOU 2019), mutta niitä tarkistettiin osittain Vantaan kaupungin toimesta.



Kuva 10. Melutilanne ennustetilanteessa v. 2050 kun koko alue rakentunut (Sitowise 2022).

Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa v. 2050 suunnitellut rakennusmassat suojaavat hyvin leikki- ja oleskelualueita. Asuinrakennusten sisäpihoilla toteutuvat sekä päiväajan ohjearvo 55 dB että yöajan ohjearvo 45 dB. Umpikortteleihin perustuva korttelirakenne suojaaa sisäpihat niin hyvin, ettei melulähteiden suuntaan myöhemmin rakentuvilla toimisto- ja muilla toimitilarakennuksilla (KTY) ole vaikutusta pihojen melutasoihin. Selvityksessä tutkittiin esimerkinomaisesti myös muutamia pysäköintilaitoksen kattoja. Kattopinnoista oleskeluun soveltuviksi osoittautuivat asuinrakennusten suojaan sijoittuvat katot. Kahdella muulla pysäköintitalon katolla ei ohjearvoja saavutettu edes melukaiteella.

Puistoalueiden melutasoon KTY-alueiden rakentumisella sen sijaan on vaikutusta. Ohjearvojen mukainen melutaso alle 55 dB saavutetaan jo ilman KTY-rakentamista Plootukalliolla, Aurtuapuistossa ja pääosin Kahinapuistossa. Mm. Plootukalliolla suunnitellut leikki- ja oleskelutoiminnot sekä Aurtuapuistoon rakennettava kouluakin palveleva urheilukenttä sijoittuvat alla 55 dB alueille jo tilanteessa, jossa pelkät asuinrakennukset ovat rakentuneet. Plootukalliolla puiston melutaso ylittää ohjearvot Toinsavun ja Plootukadun varressa, mutta nämä ovat alueita, joita ei käytetä oleskeluun. Toinsavun varressa on suojeltava lahokaviosammaleen esiintymä ja Plootukadun varressa puolestaan ratikan rakentamisesta aiheutuva kallioleikkaus. Plootupuistossa melun ohjearvot ylittyvät, mutta selvityksessä ei ole mallinnettu puiston kohdalle rakentuvaa puistosiltaa penkereineen mikä saattaisi vaikuttaa melun leviämiseen. Plootupuistikko ei myöskään ole oleskelupuisto vaan toimii kulkureittinä/viheryhteytenä Muuran ja Huberilan välillä.

Muuran itäreunaan ja luoteiskulmaan rakentuvat KTY-alueet tuovat lisäsuojaa puistoalueille. Melutaso laskee entisestään Plootukalliolla ja Kahinapuistossa ohjearvot alittava melutaso saavutetaan jo yli puolella puistoalueesta. Aurtuapuistossa melutasot hieman nousevat, johtuen toimitilarakennusten aiheuttamasta heijastuksesta. Toimitilarakennusten suunnittelussa olisi huomioitava mahdolliset heijastusvaikutukset rakennusten pintamateriaalivalinnoissa.



Kuva 11. Melutilanne ennustetilanteessa v. 2050 kun vain asuinrakennukset pysäköintilaitoksineen ovat rakentuneet (Sitowise 2022).

Kaupunkikylien aukioilla (Solinapiha, Huminapiha ja Ropinapiha) melutasot ovat lopputilanteessa ohjearvojen mukaiset. Ropinapiha on kyläaukioista ainoa, joka tarvitsee toimitilarakentamista suojakseen. Ns. talvikylän aukio Ritinäpiha ei vielä tässä vaiheessa toteudu kokonaisuudessaan (yli puolet talvikylästä ja kyläaukio jää vielä odottamaan kaavoitustaan) eikä nyt kaavoitettava aukion osa, jossa meluohjearvo ylittyy, ole pääoleskelun paikka. Muuran keskustassa Muuran aukiolla melutaso ylittää oleskelun ohjearvon ratikasta johtuen.

Koulun ja päiväkotien pihojen melutasoihin KTY-alueiden rakentaminen ei vaikuta merkittävästi. Ropinaraitin ja Vantaan ratikan väliin sijoittuvan päiväkodin pihalla alittuu päiväajan ohjearvo 55 dB jo silloin kun pelkät asuinrakennukset ovat rakentuneet. Toisensavun varteen sijoittuvan koulun piha-alueilla ja pallokentällä päiväajan ohjearvo alle 55 dB toteutuvat, mutta Aurtuakadun varrelle viite-suunnitelmassa sijoitetun päiväkodin pihalla ohjearvo ylittyy osalla piha-alueella. Piha tulee suojata rakenteellisesti joko rakennusmassan tai kiinteistön rajalle sijoitettavan meluesteen avulla. Meluselvityksessä todettiin, että esim. 2 m korkea meluaita riittää suojaamaan pihan.

Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat alueella maltillisia, pääosin ne ovat alle 65 dB päiväaikaan. Suurimmat julkisivuun kohdistuvat keskiäänitasot aiheutuvat Kehä III:n liikennemelusta Virkatien varren asuinrakennusten ylimpiin kerroksiin. Raitiotien aiheuttamat keskiäänitasot ovat suurimpia Muuran aukion kaarteiden kohdalla kaarrekirskunnan vuoksi. Alueella tulee jo lentomelun vuoksi varautua pääosin julkisivujen äänitasoero vaatimukseen 32 dB, mutta Virkatien varrella sekä Muuran aukiolla äänitasoero vaatimus on edellä kuvatuista syistä tätä suurempi tietyissä kortteleiden osissa.

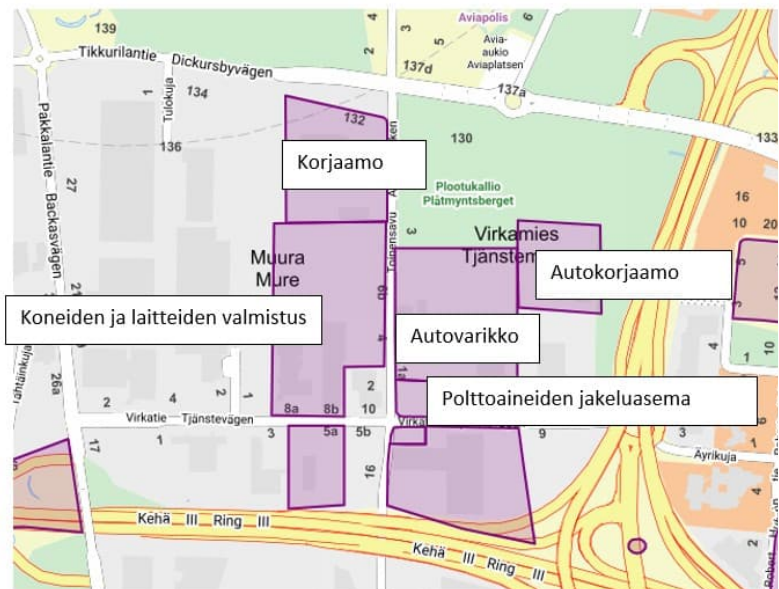
Julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB vain osassa Virkatien varren rakennuksia. Näille osuksille suositellaan asuntojen avaamista myös hiljaiselle sisäpihan puolelle sekä viherhuoneita parvekkeiden sijaan. Erityisesti lentomelun vuoksi kaikki alueen parvekkeet suositellaan lasitettaviksi. Sisäpihan puolella maantasaasuntojen pihat ja terassit voidaan jättää lasittamatta, mutta niitä voidaan kattaa suojaksi lentomelua vastaan.



Kuva 12. Julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot (Sitowise 2022).

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, mikä johtuu alueen teollisuushistoriasta. Muuran alueelta ei ole tehty maaperätutkimuksia, mutta kaupungilta löytyy seuraavia tietoja alueella olleista mahdollisesti likaavista toiminnoista (kuva 13). Alueella on toiminut autokorjaamoja, autovarikko, koneiden ja laitteiden valmistus sekä polttoaineen jakeluasema, joiden vuoksi maanperän likaantuminen tulee selvittää tulevien asemakaavaehdotusten laadinnan yhteydessä.



Kuva 13. Vantaan karttapalvelussa näkyvät merkinnät mahdollisesti maaperää pilaavista toiminnoista.

Seveso-laitokset

Tukesin valvomia, vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia) sijaitsee koko Veromiehen kaupunginosassa yksi laitos sekä muutamia muita laitoksia kaupunginosan lähiympäristössä. Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella laitokset eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen kaupunginosan eivätkä näin myöskään kaavamuutosten maankäyttömahdollisuuksiin.

Muuran alueella ei sijaitse kyseisiä laitoksia, mutta kahden laitoksen konsultointiväyhyke ulottuu jonkin verran kaavamuutosalueelle, mistä syystä kaavaluonnoksesta pyydetään Tukesin lausunto.

2.1.4 Maanomistus

Tarkastelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat Sagax Finland, Sponda Oy, Logicor Oy, Avia Real Estate Oy ja EVLI Rahastoyhtiö Oy. Katualueet ja alueen länsireunassa Lentoasemantien rajautuva suojaviheralue sekä osa metsäisestä Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Lentoasemantien omistaa valtio.



Kuva 14. Maanomistus suunnittelualueella.

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

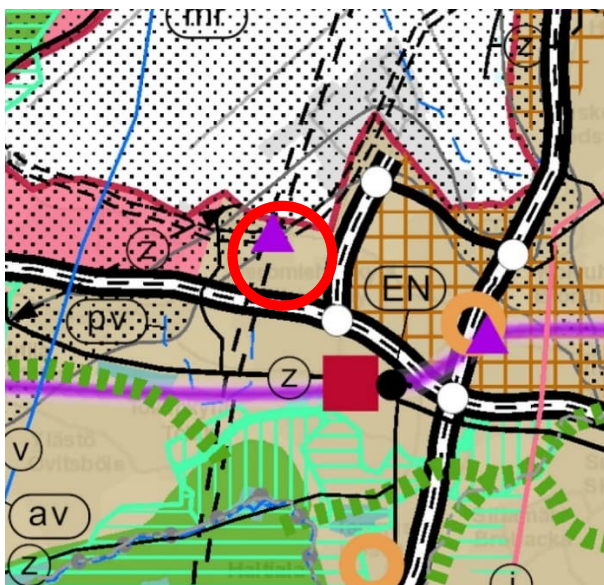
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä.

Maakuntakaava

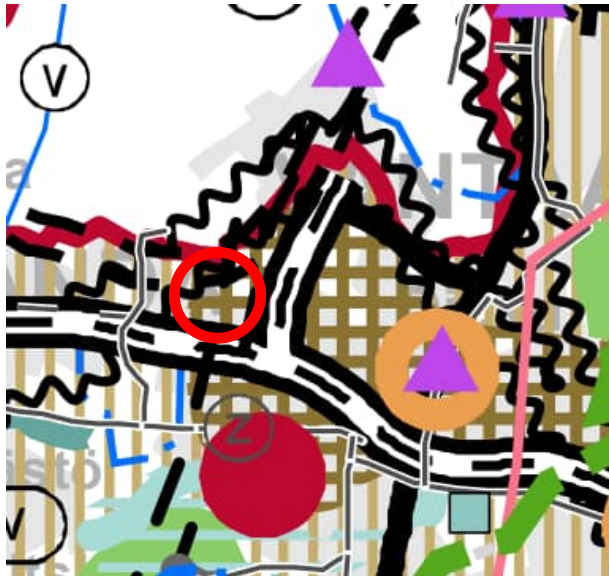


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Mustilla rinnakkaisilla katkoviivoilla on merkitty liikennetunneli sekä ohjeellinen liikennetunnelin sijainti. Violetilla kolmiolla on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka.

Asemakaavaluonnoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaisia.

Kuva 15. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä (suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä).

Maakuntakaava 2050

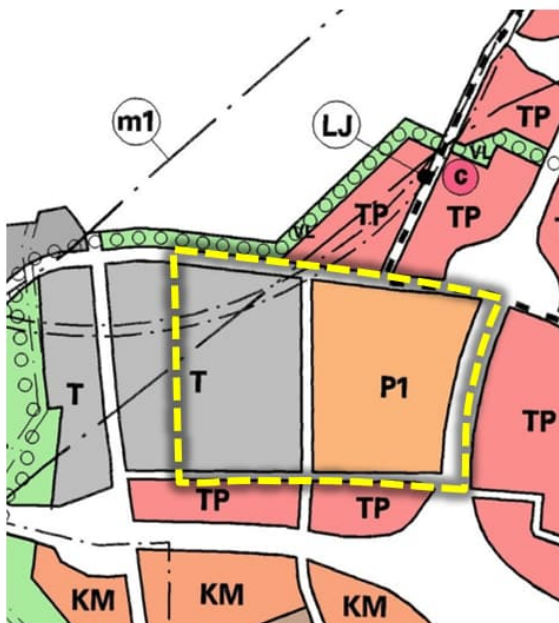


Kuva 16. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Suunnittelualueen sijainti punaisella ympyrällä.

Uudenmaan alueelle on laadittu Uusimaa-kaava 2050, jonka Maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimassa. Uudessa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemuokinnalla osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Mustilla rinnakkaisilla katkoviivoilla on merkitty liikennetunnelina tunnelissa kulkevan kehäradan linjaus. Pohjois-eteläsuuntaisella

mustalla katkoviivalla on esitetty liikennetunnelin ohjeellinen linjaus. Mustalla aaltoviivalla on esitetty lentomelun 55 dB- ja 60 dB-alueet.

Yleiskaava

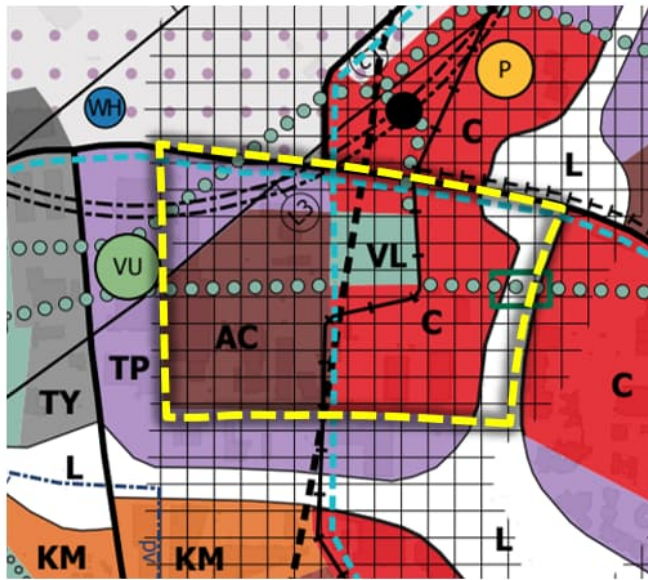


Kuva 17. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007, joka on suunnittelualueen osalta saanut lainvoiman 25.9.2009. Yleiskaavassa Toisen saavun länsipuoliset alueet on osoitettu teollisuus- ja varastorakennustena-alueeksi (T) ja Toisen saavun itäpuoliset alueet palvelujen alueeksi (P1).

Alueen luoteiskulma on lentomeluvyöhykkeellä m2 (LDEN 55-60 dB). Kaavamääräyksen mukaan alueella ei sallita mm. uuden asutuksen, päiväkotien ja oppilaitosten rakentamista. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on sallittua. Muu alue sijoittuu vyöhykkeelle m3 (LDEN 50-55 dB) mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristystarpeeseen.

Yleiskaava 2020



Kuva 18. Ote Yleiskaava 2020 (kv 25.01.2021)

Vantaalle on laadittu Vantaan yleiskaava 2020, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.01.2021. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Uusi yleiskaava tulee voimaan vasta valitusten käsittelyn jälkeen.

Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturas-
teri). Alueen halki kulkee raitiotie, pyöräliikenteen baana, virkistys-
alueyhteyksiä sekä raskaan raideliikenteen tunneliosuus ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohieellinen lin-

jaus. Lentoasematiien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta. Suunnittelualue on pääosin lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB), jossa asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Työpaikka-alueeksi osoitettu luoteiskulma jää lentomeluvyöhykkeelle 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja.

Asemakaavatilanne



Kuva 19. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa seitsemän erillistä asemakaavaa, jotka ovat tulleet voimaan vuosien 1981–2010 välillä. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialueeksi (T_{TV}⁵), puistoalueeksi sekä suojaviheralueeksi (EV). Rakennusoikeus on osoitettu korttelialueille tehokkuusluvulla e=0.60.

Rakennuskielto

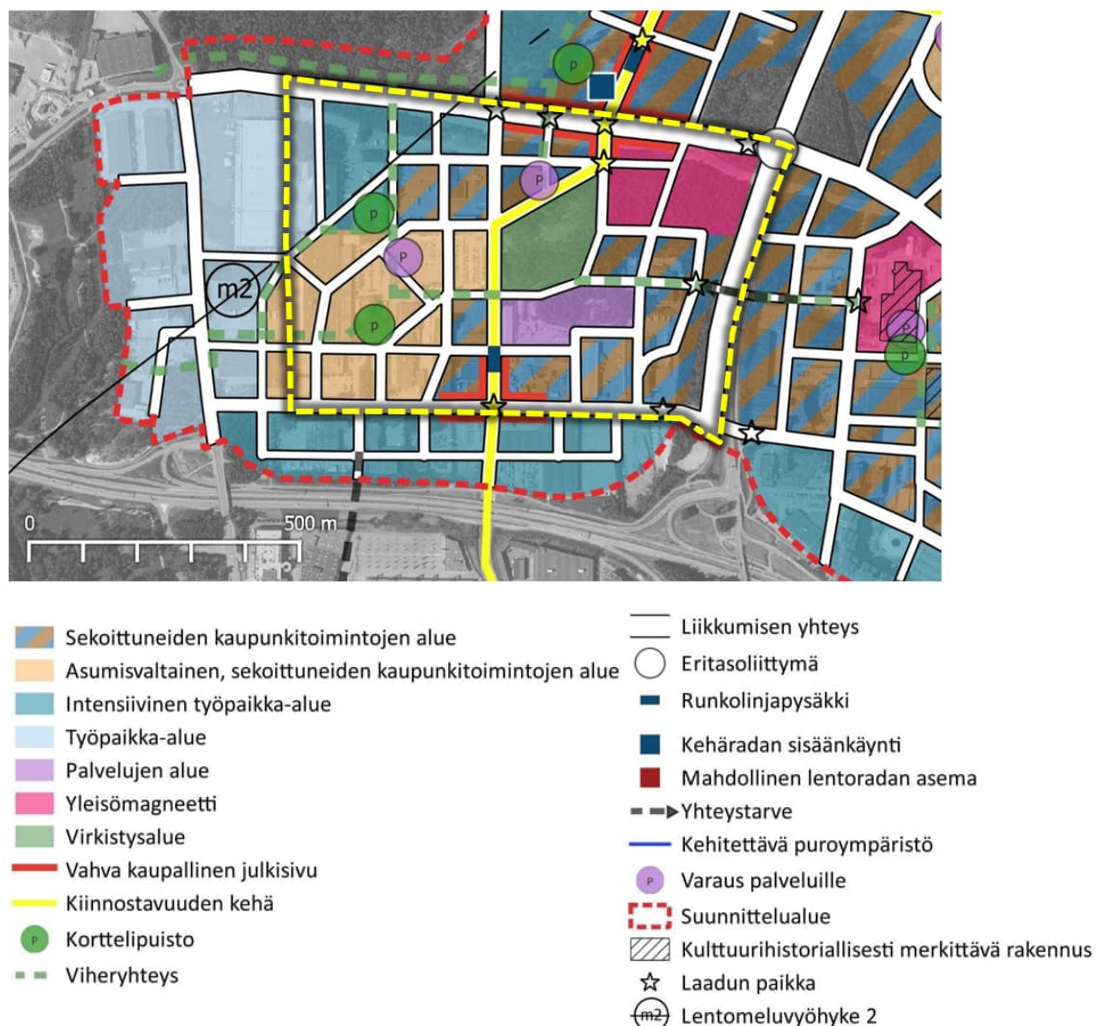
Alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Aviapoliksen kaavarunko 2016

Suunnittelualueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Aviapolis-kaavarunko nro 052200 ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa (18.4.2016 § 29) alueen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Kaavarungon mukaan Veromiehen kaupungin osaa kehitetään monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistysalueen kaupunkina.

Nyt suunnitteilla oleva kaavaluonnosalue on kaavarungossa osoitettu sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, asumisvaltaiseksi sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, palvelujen alueeksi sekä virkistysalueeksi. Kaavamuutosalueen läpi on länsi-itäsuuntaisesti osoitettu viheryhteys (vihreä katkoviiva) sekä etelä-pohjoissuuntaisesti (keltaisella) kiinnostavuuden kehä.



Kuva 20. Ote Aviapoliksen kaavarungosta.

Aviapolis, Veromiehen verkot 052700

Veromiehen verkot -selvitys on seuraava vaihe kaavarungosta eteenpäin. Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti uusitaan ja täydennetään liikkumisen verkostoja eri kulkumuodoille, rakennetaan puistonauhojen ja vedenhallinnan sini-viherverkosto sekä määritellään lähipalveluiden paikat kaupunkirakennetta tukevaksi verkostoksi.

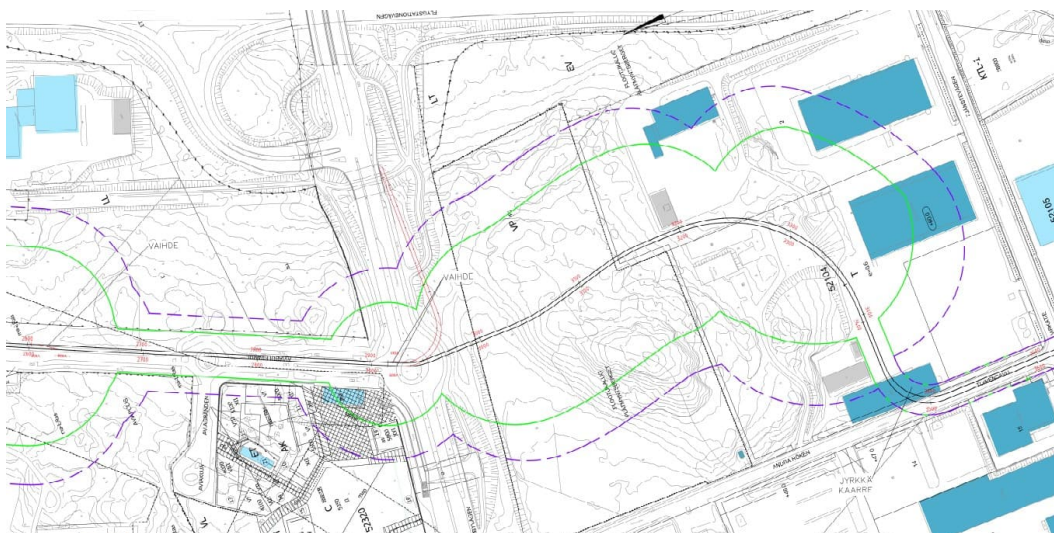
Selvityksessä määritellään tarvittavat tilavaraukset ja mitoitus eri palveluille, puistoille, katutyypeille ja muille yleisille, maankäytöllisille ratkaisuille, jotka täytyy asemakaavoituksessa ottaa huomioon. Sen mukaan Muuraan sijoittuu mm. koulu ja päiväkoti, erillinen päiväkoti, yleisömagneetti ja puistoalueita toimintoihin, pyöräilyn laatukäytävä sekä joukkoliikenteen runkolinjan reitti ja pysäkki, jonka läheisyyteen on osoitettu kauppakatua.

Vantaan Ratikka

Vantaalle suunnitellaan ratikkaa poikittaisliikenteen tukemiseksi. Vantaan ratikan yleissuunnitelman toteutti WSP Finland Oy (2019). Raitiotien tärkeimmiksi päätavoitteiksi on määritetty: Vantaan kansainvälisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen verkoston parantaminen, kaupunkikeskustojen kehittäminen ja houkuttelevien asuin- ja työpaikka-alueiden lisääminen, autoriippumattoman elämäntavan edistäminen sekä liikenteen ympäristöhaittojen vähentäminen.

Ratikkayhteys lisää Veromiehen yhteyksiä lentokentän ja Tikkurilan suuntaan sekä parantaa Aviapoliksen juna-aseman saavutettavuutta. Muuran alueen rakentaminen tukeutuu vahvasti tulevaisuuden joukkoliikenteen tuomiin mahdollisuuksiin.

Yhtä aikaa kaavaluonnoksen laatimisen kanssa on edennyt myös ratikan katusuunnittelun tilavarauksuunnittelu, josta vastaa Ramboll. Ratikan katusuunnitelmia ja poikkileikkauksia on yhteensovitettu sekä kaavaluonnoksen että Destian laatiman kunnallisteknisen yleissuunnittelun kanssa. Vesihuollon ja ratikan yhteensovittamista Plootukadun osuudella tai vesihuollon vaihtoehtoisia reittejä tällä kohtaa joudutaan tutkimaan jatkosuunnittelussa vielä tarkemmin.



Kuva 21. Ratikan runkomelun riskialueet, vihreä viiva=riskialue 35 dB kerrostalo, lila katkoviiva=riskialue 30 dB kerrostalo (Sweco 2022).

Vantaan ratikan värinä- ja runkomeluselvitys välille Lentoasema-Tikkurila valmistui 23.5.2022 (Sweco). Selvityksen mukaan värinä ei ole tutkitulla raitiotielinjauksella laskennallisen arvioinnin

perustella riski. Runkomelun kannalta ongelmallisimmat alueet sen sijaan sijaitsevat kovalla maaperällä ja kallioalueilla. Selvityksen liitekartoissa on määritelty runkomelun riskialueet sekä runkomelun kannalta haitalliset epäjatkuvuuskohdat. Muuran kohdalla runkomelun riskialueet ulottuvat Muuranraiton ja Plootukadun ratikan osuudella molemmin puolin melko laajalle alueelle. Selvityksessä ei ole huomioitu tulevaa rakentamista, joten asemakaavaehdotuksissa tulee laatia tarkentavat runkomeluselvitykset.

Muuran julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma

Muuraan laaditaan Rambollin toimesta yhtä aikaa asemakaavaluonnostyön sekä ensimmäisten käynnistyvien asemakaavaehdotusten kanssa julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma. Työssä määritellään mm. aukoiden, katujen ja puistojen luonnetta, kasvillisuutta sekä toimintojen sijoittumista alueella. Myös kaupunkiylien vuodenaikateemojen näkyminen katutilassa ja kasvillisuudessa on osa tätä työtä. Työ käynnistyi maaliskuussa 2022 ja valmistunee vuoden loppuun mennessä/alkuvuodesta 2023.

Muuran kunnallistekninen yleissuunnitelma ja Muuran alueen painepiiriraja

Destia laati Muuran kaavaluonnosalueelle kunnallisteknisen yleissuunnitelman (valmistui maaliskuussa 2022). Työn tavoitteena oli tarkistaa kaavaluonnoksen katu- ja vesihuollon varausten ja periaateratkaisujen riittävyys kunnallistekniikan, liikenteen ja maankäytön tarpeiden kannalta. Aluetta tarkasteltiin myös maisema- ja viherympäristön sekä hulevesien hallinnan näkökulmasta. Tuloksena syntyi katujen ja vesihuollon alustava yleissuunnitelma, tyyppipoikkileikkaukset, pituusleikkaukset sekä alustavat kustannusarvio.

HSY tilasi yhtä aikaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman kanssa painepiiritarkastelun Muuran alueesta (Afry 5.1.2022). Työssä tutkittiin Muuran alueen jakavan painepiirin rajan sijoittumista. Painepiiritarkastelun vesihuollon ratkaisu eroaa Destian tekemästä vesihuollon yleissuunnitelmasta joiltakin osin. Jatkosuunnittelussa tulee alueen vesihuoltoratkaisua tutkia vielä uudelleen. Myös katujen poikkileikkauksia ja vesihuollon sijoittumista katupoikkileikkauksessa tarkennetaan jatkosuunnittelussa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavan muutosluonnos on otettu kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmaan numerolla 052600 (kala 29.1.2018). Koska kyseessä on selvitystyyppinen työ tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi, on työ numeroitu selvitysten numerointitavalla.

Muuran alueen kaavoitus tuli vireille 1.3.2018. Kaavaluonnosta koskevaa OAS:ia on päivitetty 13.12.2020, kaavoitustyön käynnistyttyä uudestaan.

Alueen asemakaavoitukseen liittyen laaditaan yhteistyösopimukset Vantaan kaupungin ja alueen neljän maanomistajan (Logicor Oy, Sponda Oy, Sagax Finland Oy, Avia Real Estate Oy/Finavia Oyj) kesken.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja ympäristö, kiinteistöt ja tilat, kasvatust ja oppiminen, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, DNA, Telia ja HSL, Tukes.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavoitus tuli vireille 1.3.2018.

Kaavaluonnoksen (nro 052600) vireilletulovaiheessa mielipiteet pyydettiin 23.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Näistä tiivistelmä alla:

- *Liikennevirasto*: Suunnittelualueella sijaitsevan kehäradan läheisyyteen suunniteltavasta uudisrakentamisesta ei saa aiheutua vaaraa rautatien rakenteille tai toiminnalle. Rakentamista ja louhimistöitä koskevat vaatimukset ja toimenpiteet on esitetty ohjeessa ”Kehärata, Rakentaminen rautatietunnelin läheisyyteen ennen radan käyttöönottoa käytön aikana. Yleisiä ohjeita louhinta ja kalliorakentamistoihin 4.4.2014”. Asemakaavassa tulee huomioida em. ohjeessa esitetty rautatietunnelin varoalue ja käyttöoikeuden rajoitustaso.

Junaliikenteen aiheuttamat mahdolliset melu-, runkomelu- ja tärinähaitat tulee ottaa huomioon ja kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän osalta sekä osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset.
- *Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy*: Alueella on runsaasti sähkön jakeluverkkoa. Suunnittelutyön edetessä tarkennetaan sähköverkon muutostarpeita, uusien muuntamoiden ja verkon tarvemääriä. Kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida asemakaavan muutosehdotuksessa.
- *HSY*: Kaavoituksen lähtökohtana tulee olla, ettei nykyistä vesihuollon verkostoa tarvitse siirtää. Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon kustannusarvioineen, tulee tarkastella kaavoituksen edetessä ja esittää vesihuollon yleissuunnitelmassa.
- *Vantaan kaupunginmuseo*: Vantaalla ei ole inventoitu vielä 1980-luvun rakennuskantaa, joka ikänsä puolesta kuuluu jo kulttuurihistoriallisesti arvotettavaan ikäluokkaan. Museo käy kaavatyön aikana paikan päällä tutkimassa mahdollisesti rakennusperintöarvot.

- *Caruna Oy, Fingrid Oyj*: Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa eikä Fingridin voimajoh-
toja.

Muuran kaavaluonnostyön käynnistyttyä uudelleen v. 2020, osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin (päiväty 7.12.2020). Mielipiteet siihen pyydettiin 11.1.2021 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 8 kpl. Näistä tiivistelmä alla:

- *Elisa Oyj*: Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Olemassa olevat tietoliik-
kennekaapelit tulee huomioida ja tarvittaessa suojata.
- *Vantaan kaupunginmuseo*: Alueella ei sijaitse kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemal-
lisia arvoja, eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Vantaalla ei ole tehty
kattavaa 1980- ja 90-luvun rakennuskannan inventointia, joka mahdollistaisi kohteiden vertai-
levan arvioinnin. Kaupunginmuseon rakennustutkijat ovat alustavasti kartoittaneet suunnitte-
lualueen rakennuskantaa (kohdekäynti 5.4.2018) ja todenneet, että siellä olevilla rakennuksilla
ei ole ilmeisiä rakennusperintöarvoja.
- *Suomen luonnonsuojeluliitto*: Plootukallio Veromiehen toiseksi laajin säilynyt metsäalue. Kaa-
varungossa esitetty maankäyttö on turhan pirstovaa ja riittämättömän osan metsästä säilyttä-
vää. Esitetään että Plootukallion metsäalue tulee säilyttää mahdollisimman laajana. Vähin-
täänkin tulee tuottaa osaksi kaavaprosessia vaihtoehto, jossa metsä säilyy laajana kokonaisu-
tena. Lisäksi esitetään, että alueelle tulee teettää luontotyyppi- ja lajistoselvitykset.
- *Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy*: Alueella on sähkönjakelun sekä keski-
että pienjännitekaapeleita, joiden sijainti tulee huomioida. Tarkennetaan sähköverkon tar-
peita kaavamuuotosalueen asemakaavojen kohdalla, kun massoittelu ja tehokkuus tarkentuvat.
Kaukolämpöputkien osalta asemakaavoituksessa tulee huomioida nykyisten putkien sijainti.
- *Koy Vantaan Auto-Airportti ja Koy Vantaan Airportti*: Esittävät kaava-alueetta laajennettavaksi
kehä III väylään asti koskemaan kiinteistöjä 92-52-106-9 ja 92-52-106-10.
- *HSY*: Kaavamuuotosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoa.
Muodostuvien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituk-
sen edetessä ja esitetään osana vesihuollon yleissuunnitelmaa.
- *Caruna Oy, Fingrid Oyj*: Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa eikä Fingridin voimajoh-
toja.

Viranomaisyhteistyö

Muuran kaavaluonnosalueelta löydetyn lahokaviosammaleen osalta pidettiin kokous Ely-keskuk-
sen kanssa 2.9.2021. Kokoukseen osallistuivat Ely-keskuksesta Kirsi Hellas ja Ilpo Huolman ja kau-
pungin puolelta henkilöitä sekä kaupunkisuunnittelusta että ympäristökeskuksesta. Kokouksessa
esiteltiin Muuran kaavaluonnosta sekä lahokaviosammaleen esiintymistä alueella. Löydettyjä
esiintymiä on paljon ja ne sijaitsevat erityisesti Plootukallion ympäristössä. Eniten havaintoja on
alueella, jonne on suunniteltu tehokasta asumista. Kyseiset asuinkorttelit sijaitsevat Aviapoliksen
aseman välittömässä läheisyydessä ja niiden rakentaminen on kriittistä kaavaluonnoksen toteutu-
miselle.

Paula Kankkunen yleiskaavapuolelta kertoi, että Vantaan laatimassa lahokaviosammalen esiintymis- ja suojelusuunnitelmassa (2020) Plootukallio on merkitty potentiaalisesti, korkean uhan alueeksi, jonka on kompensaatiotarkastelussa laskettu tuhoutuvan. Esitetyssä kaavaluonnoksessa osa lahokaviosammalen esiintymisalueesta voidaan säilyttää, mikä voidaan nähdä kompensationa. Kaavaluonnoksen mukainen viheralue on myös laajempi kuin mitä uuteen yleiskaavaan on merkitty.

ELY-keskuksen mukaan lahokaviosammaleen suojelustatukseen on tullut muutos ja laji ei ole enää erityisesti suojeltava, vaikka onkin edelleen uhanalainen ja rauhoitettu. Lahokaviosammalen suojelu on siis keventynyt, eikä luonnonsuojelulain pykälän 47 mukaisia ELY-keskuksen rajaamispäätöksiä enää ole tarpeen tehdä. Laji on kuitenkin edelleen rauhoitettu ja kirjattu luontodirektiivin liitteeseen 2. Joten ilman poikkeuslupaa lajiin ei saa kajota. Luonnonsuojelulain pykälän 48 mukaan aluetta saa kuitenkin käyttää rakentamiseen, jos lajin säilyttäminen ei ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. ELY-keskus voi myöntää luvan poiketa rauhoitussäännöksistä (yleispoikkeaminen), jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Kaavaselostuksessa perustellaan maankäytön vaihtoehtottomuus ja se, ettei esiintymä ole merkittävä.

Kokouksessa keskusteltiin myös lahopuun siirtämisen mahdollisuuksista, mutta todettiin että siirtämistä parempi vaihtoehto on säilyttää alueen nykyisiä esiintymiä ja varmistaa niiden säilyminen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Innovaatioiden Vantaa, kaupunkistrategia 2022–2025 (Kv 31.1.2022)

Strategian painopisteitä ovat taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki, hyvät asukaslähtöiset palvelut, eriarvoistumisen estäminen, resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa, kukoistavat kaupunkikeskustat sekä merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella. Vantaata kehitetään vetovoimaisena asumisen kaupunkina. Houkuttelevien kerrostalohankkeiden ohella edistetään pientaloasuntojen rakentamista, lisätään kaupunkikulttuuria, tapahtumia ja harrastusmahdollisuuksia. Hyvinvointia rakentavia palveluita kehitetään digitalisaatiota hyödyntäen. Eriytymässä olevien asuinalueiden vetovoimaa kasvatetaan. Tähdätään kiertotalouden edelläkävijäksi ja säilytetään luonnonmonimuotoisuus. Tehdään Aviapolis-lentokenttäympäristöstä Euroopan ympäristöystävällisin. Suunnitellaan kaupunkikeskuksiin iloa tuottavia kulttuurin ja vapaa-ajan palveluita. Rakennetaan viihtyisiä ja turvallisia kaupunkikeskuksia, joissa luonto on lähellä. Mahdollistetaan helppo liikkuminen kaupunginosissa sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset.

MAL-tavoitteet

MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle ja
- liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle
- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä.

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

- Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopoliittikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä mak- sukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asun- totuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruk- tuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutta- misessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uu- sien energiamuotojen käyttöön.
- Otamme ympäristökriteerit ja uudet elämäntavat mukaan suunnittelutavoitteisiin.
- Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Vahvistamme maisema-arkkitehtuurilla ympäristörakentamisen laatua. Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä.
- Suunnittelemme ulkotiloista laadukkaita ja vehreitä.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyö- rän mahdollisuuksia. Varmistamme pyöräilyn laatuikäytävien toteutumisen.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.6.2022)

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 yl- läpitoon
- Viherrakenne on terveyttä tukeva ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheraluei- den saavutettavuutta
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle

- Vähennetään liikkumistarvetta
- Edistetään ajoneuvojen vähäpäästöisyyttä ja parannetaan ilmanlaatua
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

Aviapoliksen kaavarungon tavoitteet

Kaupunginvaltuuston 18.4.2016 hyväksymän Aviapoliksen kaavarungon mukaan Aviapoliksen suunnittelun tavoitteina on:

- tehdä autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, jossa voi viihtyä ja viipyä,
- tehdä ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia,
- edistää kestäviä ja kilpailukykyisiä kulkumuotoja ja innovatiivisia liikkumISRatkaisuja,
- mahdollistaa 60 000 työpaikkaa ja 20 000 asukasta,
- tehdä lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.

3.3.2 Muut tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

Vireilletulon yhteydessä 1.3.2018 laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa Muuran suunnittelun kaupungin tavoitteiksi määriteltiin

- Tehostaa maankäyttöä alueelle laaditun kaavarungon (KV 18.4.2016) mukaisesti.
- Mahdollistaa alueelle asunto- liiketila- ja työpaikkarakentaminen (noin 3000-5000 asukasta ja noin 4000-5000 työpaikkaa).
- Mahdollistaa alueelle koulun + urheilukenttä ja päiväkodin rakentaminen.
- Mahdollistaa sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Aviapolis-asemalle sekä joukkoliikenteen pysäkeille.
- Turvata alueen kautta kulkevan, myöhemmin toteutettavan raitiontien rakentaminen riittävillä aluevarauksilla.
- Säilyttää metsäinen Plootukallio mahdollisimman eheänä ja varmistaa viheryhteyksien toteutusmahdollisuudet Veromiehen eri puistojen välillä (viherverkon muodostuminen).
- Mahdollistaa Lentoasemantien ylittävän vihersillan toteuttaminen.
- Alueelta syntyvät purku- ja maamassat käytetään alueen rakentamisessa.
- Tutkia ja mahdollistaa erilaisten smart & clean -hankkeiden toteuttamisedellytyksiä alueella.

Maanomistajien tavoitteita olivat:

- Mahdollistaa toteutettavissa oleva tehokas ja kaupunkimainen asuinkerrostalo- ja toimitila- sekä työpaikkarakentaminen alueelle.
- Alueen vetovoimaisuustekijöiden löytäminen ja niiden kehittäminen.
- Hyvä ympäristö.

Näitä tavoitteita muokattiin päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 13.12.2020 kaupungin osalta seuraavasti (muutokset korostettu):

- Tehostaa maankäyttöä alueelle laaditun kaavarungon (KV 18.4.2016) mukaisesti alueen rakentamisen vaiheistus huomioiden.
- Mahdollistaa alueelle asunto- liiketila- ja työpaikkarakentaminen (noin 5 000 asukasta ja noin 4 000-5 000 työpaikkaa).
- Mahdollistaa alueelle yhtenäiskoulun, urheilukentän ja kahden päiväkodin rakentaminen.
- Mahdollistaa sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Aviapoliksen asemalle, Muuran raitiotiepysäkille sekä muille joukkoliikenteen pysäkeille.
- Suunnitella Muurasta arkkitehtuuriltaan kiinnostava, tunnistettava ja viihtyisä uusi asuinalue.
- Muodostaa yhteisöllistä, elävää ja joustavaa kaupunkitilaa.
- Huomioida alueen kautta kulkevan raitiotien rakentaminen riittäväillä aluevarauksilla. Kaavaluonnoksen kanssa samanaikaisesti laaditaan Vantaan ratikan Muuran osuuden asemakaavamuutos 002463.
- Säilyttää metsäinen Plootukallio mahdollisimman eheänä ja varmistaa viheryhteyksien toteutusmahdollisuudet Veromiehen eri puistojen välillä (viherverkon muodostuminen).
- Mahdollistaa Lentoasemantien ylittävän vihersillan toteuttaminen.
- Tutkia alueen rakentamisessa syntyvien purku- ja maamassojen hyödyntäminen alueella.

Kärkitavoitteet 2018

Muuraan laadittiin vuonna 2018 kärkitavoitteita, joita ensimmäisen kerran käsiteltiin kick off-tilaisuudessa 8.3.2018. Tavoitteita oli asetettu alue- ja yhdyskuntarakenteelle, liikenteelle ja liikkumiselle, luonnolle ja virkistykselle, kaupunkikuvalle, rakentamiselle, pysäköinnille, asuntotuotannolle, toimitiloille ja palveluille. Lisäksi oli määritelty kärkihankkeita (kuten kiinnostavuuden kehä, viherkansi).

Tavoitteet kiteytettiin ns. kärkitavoitteiksi (luonnos päivätty 23.5.2018).

1. Kaupunkikylät ja yhteisöllisyys
 - Mittaamme yhteisöllisyyttä ja eloisuutta. Ohjaamme kaupunkirakennetta sekä asukkaiden ja työpaikkojen määrää.
 - Rakennamme yhteistiloja ja paikkoja kulttuurin kohtaamiselle.
 - Hyödynnämme olevia kiinteistöjä ja luomme innovatiivisia hankkeita.
 - Kehitämme jakamistaloutta ja tiloja kiertotaloudelle.
2. Laadukas ja joustava katutila

- Suunnittelemme katutilaa ja korttelia kokonaisuutena, jotta ympäristöstä muodostuu joustavaa ja elävää, monipuolista kaupunkia.
 - Luomme katutilaan urbaania vehreyttä ja valon taidetta. Varmistamme katutilojen vehreyden vihertehokkuuslaskennalla.
 - Haemme parhaita ratkaisuja katutiloille, kalustukselle ja toiminnoille suunnittelukilpailuilla.
3. Arkkitehtuuri
- Luomme kansainvälisesti kiinnostavaa ja asukkaita houkuttelevaa arkkitehtuuria.
 - Omaleimaisella arkkitehtuurilla ja näyttävillä hankkeilla rakennamme Muuran identiteettiä.
 - Järjestämme arkkitehtuurikilpailuja kaupunkikuvallisesti tärkeissä kohdissa.
 - Rakennamme ekologisesti ja ilmastoviisaasti. Kehitämme innovatiivista puurakentamista.
4. Pysäköintiratkaisut ja älykäs liikkuminen
- Rakennamme arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja kiinnostavia pysäköintilaitoksia, joiden yhteyteen integroidaan muita tiloja.
 - Edistämme polkupyöräilyä, vähäpäästöistä liikennettä ja kulkuvälineiden yhteiskäyttöä.
 - Huomioimme uuden kaupunkilogistiikan vaatimukset, kuten sähköisen jakeluliikenteen ja "kauppakassieteiset".
5. Tulevaisuuden toimitilat
- Luomme tulevaisuuden toimitilaa kansainvälisille toimijoille.
 - Mahdollistamme työn, asumisen, palveluiden ja kulttuurien sekoittumisen.
 - Luomme toimitiloihin elämyksellisyyttä ja avoimia kohtaamispaikkoja.
 - Rakennamme kivijalkatilaan helposti muunneltavaa toimitilaa.
 - Lisäämme työympäristöjen viihtyisyyttä viherhuoneilla ja kattojen ulkotiloilla.

Nämä tavoitteet oli tarkoitus viedä lautakuntaan hyväksyttäväksi, mutta ne jäivät vaiheeseen kuten muukin Muuran suunnittelu.

Tarkentuneet Muuran suunnittelun tavoitteet (kärkitavoitteet 2.0)

Muuran suunnittelu käynnistettiin uudestaan vuonna 2020. Tällöin päädyttiin siihen, että kaupunki laatii Muuraan konseptin, jossa määritellään mm. kaupunkirakenteen perusidea sekä suunnittelun tarkemmat tavoitteet. Valmiin konseptin pohjalta Muuran viitesuunnittelu aloitettiin uudestaan.

Suunnittelutavoitteiden pohjaksi otettiin v. 2018 laaditut kärkitavoitteet, mutta niitä muokattiin sekä tarkennettiin vastaamaan paremmin konseptissa määriteltyä kaupunkirakenteellista ideaa. Nämä tavoitteet ovat toimineet sekä viitesuunnittelun että kaavoituksen tavoitteina.

1. Yhteisölliset kaupunkikylät

- Muodostetaan kortteleista kaupunkikylä.
 - Luodaan mahdollisuuksia yhteisöllisyyden syntymiselle.
 - Jokaiselle kylällä oma tunnistettava luonne.
 - Edistetään jakamis- ja kiertotaloutta, esim. kierrätyshuone.
- Yhdistetään kylät toisiinsa kaupunkiraitilla.
 - Kävely- ja pyöräilypainotteinen yhteys

- Muuran aukio on alueen sydän.
 - Tiivis ja toiminnoiltaan sekoittunut rakentaminen
 - Kiinnostavuuden kehän solmukohta
 - Kaupalliset palvelut, aktiivinen kivijalka, viihtyisää oleskelua
 - Joukkoliikenteen pysäkit: ratikka ja bussi

2. Elämyksellinen kaupunkitila

- Muodostetaan elävää ja joustavaa kaupunkitilaa.
 - Muuntojoustavat kivijalkatilat
 - Korttelin ja katujen rajapintojen huolellinen suunnittelu, flex zone
 - Maantasaasumisen erilaiset vaihtoehdot etupihoinen ja sisäänkäynteinen
- Urbaani vehreys ja valon taide
 - Vehreät korttelit, näkymät, monipuolinen ja vaihteleva katuvihreä, taskupuistot (Kaupunkivihreän malli)
 - Muodostetaan monipuolinen puistokokonaisuus, joka kokoaa kylät yhteen.
 - Puistosilta yhdistää Muuran ja Huberila ja varmistaa viherverkoston jatkuvuuden.
- Jokaisella kylällä on oma tunnistettava kaupunkitilansa.
 - Kylän teemaa hyödynnetään katutilan suunnittelussa: taide, kalusteet, katupuut ym.

3. Tunnistettava arkkitehtuuri

- Tarvitsemme kansainvälisesti kiinnostavaa ja asukkaita houkuttelevaa arkkitehtuuria.
 - Arkkitehtuurikilpailut kaupunkikuvallisesti merkittävistä kohdista.
 - Maamerkkejä: yleisömagneetti, koulu, Muuran aukio ym.
 - Hiilineutraali rakentaminen
- Muura on värikäs, leikkisä ja kodikas.
 - Kartanonkoski 2.0 → > jotain lainattua, jotain ihan uutta
 - Runsaat ja vehreät pihat
 - Pientaloasumisen elementit
- Kaupunkikyläen teemat näkyvät arkkitehtuurissa.
 - Väritys, yksityiskohdat, taideteokset ym.
 - Jokaiselle korttelille laaditaan värisuunnitelma.

4. Älykäs liikkuminen

- Muura on ratikkakaupunki.
 - Muuran keskusta rakentuu pysäkin ympärille.
 - Tavoitteena on korostetun vihreä raidelinja.
- Korkealuokkaiset ja monipuoliset pysäköintitalot
 - Pysäköinti keskitetään korttelikohtaisiin laitoksiin ja hyödynnetään autopaikkojen vuorottaiskäyttö. Mahdollisesti myös yleistä pysäköintiä.
 - Sekoittuneet toiminnot: päivittäistavarakauppa, liiketilaa, liikkumiseen liittyvää palvelutilaa, asumista ym.
 - Kattopintojen hyödyntäminen toiminnallisesti, ekologisesti ja esteettisesti.

- Edistetään kävelyä, polkupyöräilyä ja vähäpäästöistä liikennettä.
- Huomioidaan yhteiskäyttö ja uusi kaupunkilogistiikka.
 - Sähköinen jakeluliikenne ja ”kauppakassiteinen”
 - Kyläkohtaiset yhteiskäyttöautot, -pyörät ym.

5. Tulevaisuuden työtilat

- Tarjotaan tulevaisuuden toimitilaa kansainvälisille toimijoille.
 - Hyödynnetään lentokentän läheisyys.
- Työn, asumisen, palveluiden ja kulttuurin sekoittuminen
 - Rakennetaan kivijalkaan helposti muunneltavaa toimitilaa.
 - Mahdollistetaan myös pienimuotoinen tuotanto (ns.pajat).
 - Luodaan toimitiloihin elämyksellisyyttä ja avoimia kohtaamispaikkoja. Viihtyisyyttä lisätään viherhuoneilla, kattopihoilla ja puistomaisilla piha-alueilla.
 - Yhdessä toimitilat ja kylät muodostavat monipuolisen palveluverkon ja asiakaskunnan.
- Huomioidaan alueen rakentumisen vaihteisuus.
 - Nykyisten työpaikkojen säilyminen?
 - Väliaikaiset ratkaisut

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaluonnoksen ratkaisuvaihtoehdot

Muuran suunnittelu aloitettiin vuonna 2018 ja silloin maanomistajien arkkitehtikonsultit laativat viitesuunnitelmia ja kaupunki laati asemakaavaluonnosehdotuksen. Suunnittelu jäi kuitenkin tällöin vaiheeseen.

Muuran Konsepti

Muuran suunnittelu käynnistettiin uudestaan vuonna 2020. Tällöin päätettiin tarkastella Muuran kokonaisuutta (kaupunkirakennetta ja tavoitteita) ensin kaupungin omana työnä ja vasta sen jälkeen aloittaa viitesuunnittelu uudestaan. Asemakaavoituksessa laaditun Muuran konseptin avulla kirkastettiin mm. kärkitavoitteiden ja suunnitelman yhteyttä sekä tutkittiin Muuraan aluetta yleispiirteisesti eri teemojen kautta. Konseptissa on käsitelty mm. kaupunkirakennetta, kaupunkikylien teemoja, viheralueita, liikkumista ja palveluita. Konsepti on kokonaisuudessaan osa suunnitteluaineistoa ja tämän asemakaavaluonnoksen erillinen liite, johon viitesuunnitelmat pohjautuvat (erillisen liitteenä olevan konseptin kartat on päivitetty vastaamaan lopullista rakennetta).

Kaupunkirakenne

Kaupunkirakenteen kantava pääidea on muodostaa Muuraan kaupunkikyläkokonaisuus. Kaupunkirakenteen ensimmäisissä hahmotelmissa tunnistettiin, mitkä korttelikokonaisuudet muodostavat luontevasti omia kokonaisuuksiaan. Sen pohjalta suunnitelmaa lähdettiin myöhemmin muokkaamaan siten, että kaupunkikylät erottuvat korttelirakenteesta selvästi omiksi kokonaisuuksikseen.



Kuva 22. Ensimmäinen skissi Muuran kaupunkirakenteesta (3.2.2020 Tanner)

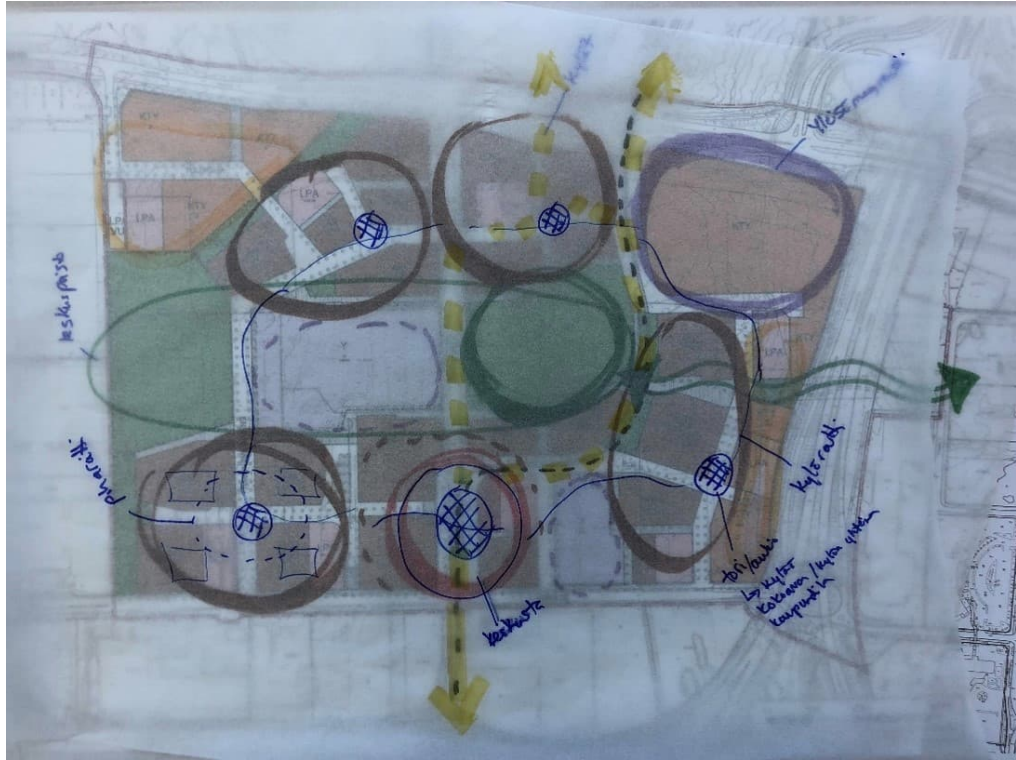
Kaupunkikyläkokonaisuuden osalta suunnitteluperiaatteiksi määriteltiin jo heti alkuvaiheessa seuraavaa:

- Kaupunkikylä koostuu noin 4 korttelista ja niitä palvelevasta pysäköintialasta.
- Joka kylällä on oma tori/aukio/paikka, joka toimii kylän kohtauspaikkana. Aukion ympäristöön sijoitetaan koko kylää palvelevia palveluita.
- Asukkaiden yhteistilat keskitetään kyläaukion ja raittien varrelle.
- Kylän korttelipiha yhteiskäytössä – piha yhdistetään toisiinsa kyläraiteilla.
- Kaupunkiraitti kokoaa varrelleen kaikki kaupunkikylät.

Kaupunkikyläkokonaisuuden lisäksi muita selkeitä tavoitteita kaupunkirakenteelle olivat jo heti alussa:

- Keskeinen puistokokonaisuus, joka halkoo aluetta ja yhdistää urheilukentän, koulun ja Plootukallion samalle akselille.
- Plootukalliolta jatkuvasta viheryhteydestä tehdään vaihteleva ja urbaani, vihreä reitti, joka ylittää Lentoasemantien tien puistosiltana.
- Muuran keskusta sijoitetaan palveluineen ja liiketiloineen ratikka- ja bussipysäkkien kohdalle, Toisensavun eteläosaan. Keskustaan suunnitellaan aktiivinen ja elävä, kävelijäystävällinen ja oleskeluun houkutteleva aukio.
- Alueen reunoille, suurempien liikenneväylien ja katujen varteen sijoitetaan työpaikka-alueita sekä Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmaan yleisömagneetti.

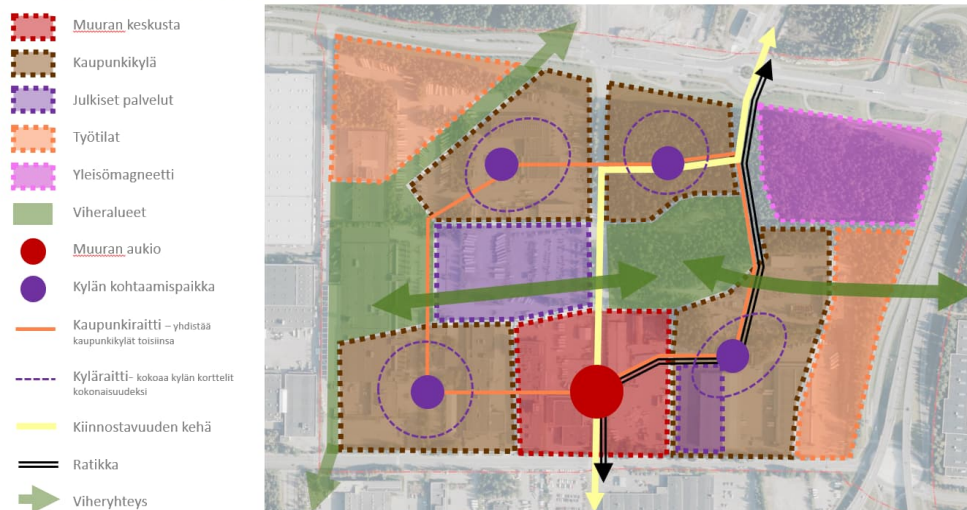
- Aviapoliksen kaavarungossa jo ideoitu ”Kiinnostavuuden kehä” kulkee Muuran läpi. Sen linjaus suunnitellaan erilliseksi kaupunkiraitin kanssa, mutta yhteydet kiinnostavuuden kehältä kaupunkiraitille huomioidaan. Luonteeltaan kiinnostavuuden kehä on Muurassa sekä urbaani että osa vihreää kaupunkiympäristöä (Plootukallio)



Kuva 23. Ideaskissi kaupunkikyläjen kohtaamispaikoista, kaupunkiraitista ja kyläreiteistä (2.3.2020 Tanner).

Konseptia eli suunnittelun tavoitteita ja kartta-aineistoa mm. kaupunkirakenteesta ja rakentamisen tehokkuudesta esiteltiin maanomistajille ensimmäisen kerran syyskuussa 2020 jo ennen kaavaluonnoksen vireilletuloa tai aloituskokousta.

Kaupunkikylät



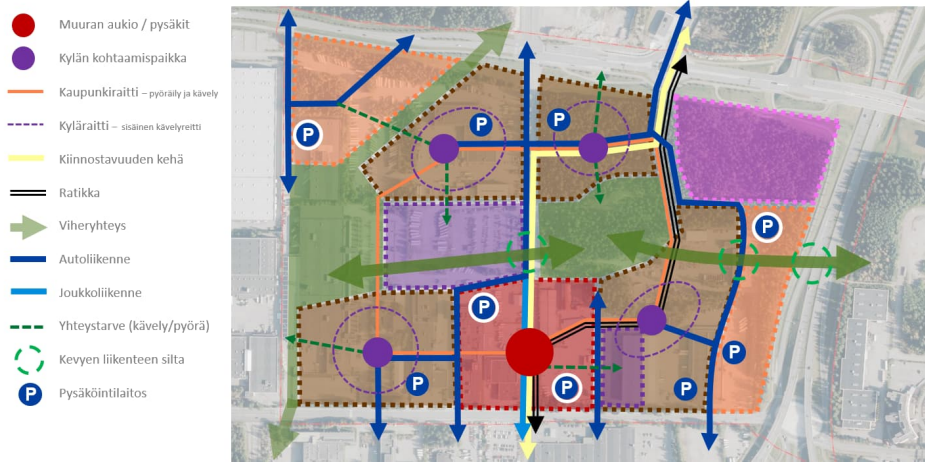
Kuva 24. Konseptikartta kaupunkirakenteesta (23.9.2020)

Konseptikartoissa esiteltiin tällöin ensimmäinen ajatus kaupunkikyläkokonaisuuksien ja muiden korttelialueiden sekä puistoalueiden sijoittumisesta sekä kaavioita liikenteellisestä ratkaisusta sekä mm. rakentamisen volyymista.

Liikkuminen

Liikkumisen osalta konseptissa haluttiin kehittää liikenneratkaisua aiempia v. 2018 laadittuja suunnitelmia enemmän kävelijäpainotteiseksi. Konseptissa muutettiin liikenneratkaisua siten, että autoliikenne rajattiin kokoojakaduille sekä tonttikaduille, jotka pääosin palvelevat ajoa kaupunkikyläpysäköintitaloihin. Näin saatiin varattua muut alueet pääosin kävelijöiden käyttöön ja myös koulun tontin ympäristössä autoliikennettä saatiin rauhoitettua.

Liikkuminen

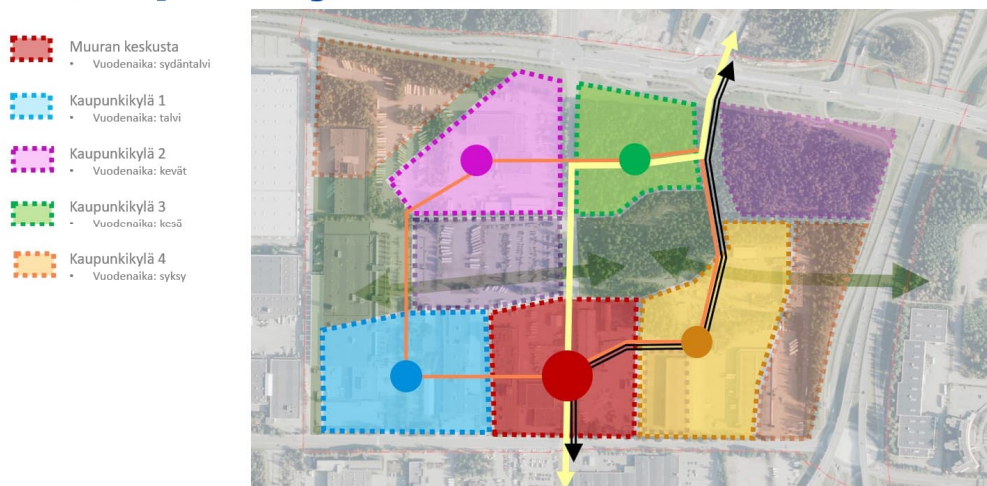


Kuva 25. Konseptikartta alueen liikkumisen ratkaisuista (23.9.2020)

Kaupunkikyläjen teemat

Konseptityössä tunnistettiin tärkeäksi löytää keinoja vahvistaa kaupunkikyläjen omaleimaisuutta ja tunnistettavuutta. Jokaiselle kaupunkikylälle määriteltiin oma teemansa vuodenaikojen mukaan ja konseptin tavoite oli, että kyseinen vuodenaika näkyy sekä kylän arkkitehtuurissa, värityksessä, yksityiskohdissa sekä katutilassa ja kasvillisuudessa. Tätä ideaa on jatkaloistettu sekä alueen viitetsuunnitelmissa (mm. kaupunkikyläjen rakennusten väripaaleissa) että Muuran julkisen ulkotilan yleissuunnitelmassa.

Kaupunkikyläjen teemat

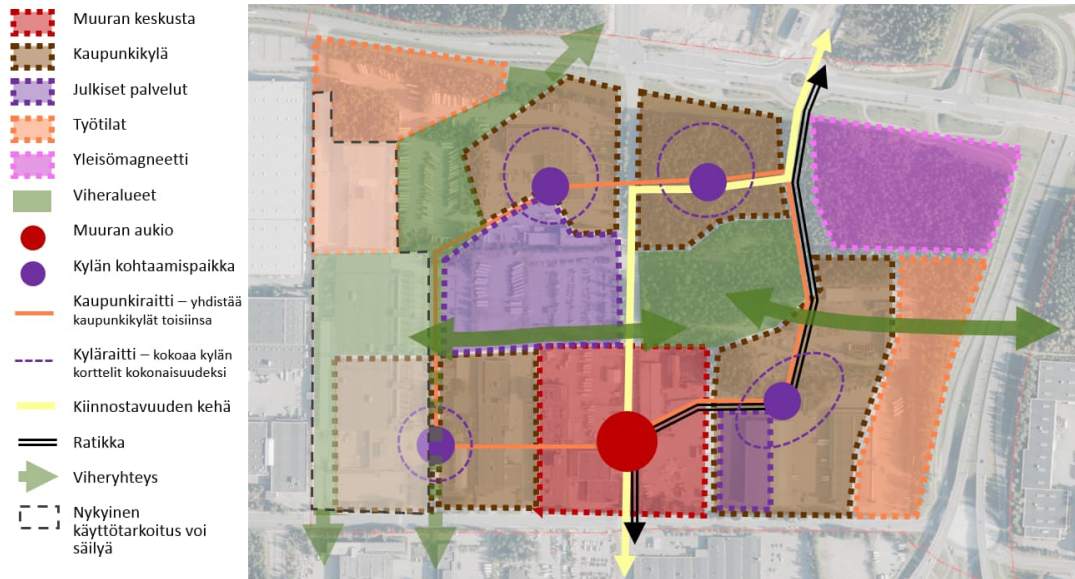


Kuva 26. Konseptikartta kaupunkikyläjen teemoista (23.9.2020).

Päivitetty kaupunkirakenne

Ensimmäisen version esittelyn jälkeen alueen maanomistajista Logicor ilmoitti, että haluavatkin säilyttää Ensimmäisensavun kiinteistön toiminnan, jonka vuoksi kaupunkirakenteen toimivuutta vaiheittain rakentaen jouduttiin tarkistamaan etenkin koulun tontin koon ja urheilukentän sijoittamisen osalta. Myös ns. talvikylän toteutuminen kokonaan siirtyy tulevaisuuteen ja konseptissa pyrittiin löytämään ratkaisu myös tämän kylän vaiheittain rakentamiseen.

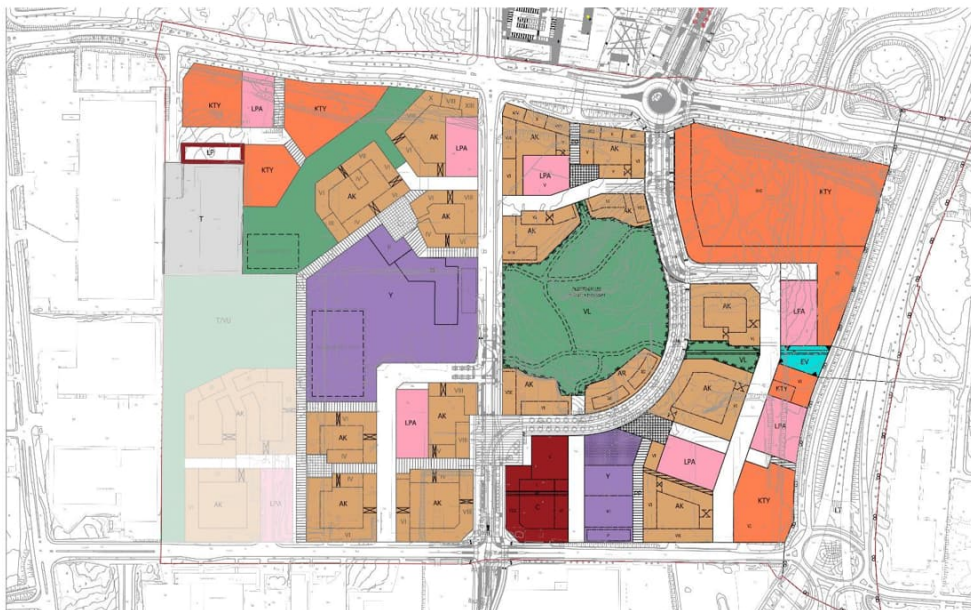
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan vietiin päivitetty kaupunkirakennekartta, johon oli selkeästi merkitty mitkä osuudet korttelialueista jäivät nyt laadittavassa kaavaluonnoksessa nykyiselleen.



Kuva 27. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollut kaupunkirakennekaavio (7.12.2020).

Kaavaluonnosvaihtoehdot

Konseptin pohjalta laadittiin alustava kaavaluonnos, jossa koulun tontti, sekä osa asuinkortteleita oli ulotettu Ensimmäisensavun kiinteistölle (pysäköintialueiden päälle) puolelle, jotta koulun tontille saataisiin mahtumaan iso urheilukenttä ja länsiosan Virkatien puoleisista asuinkortteleista saataisiin toimivan kokoisia.

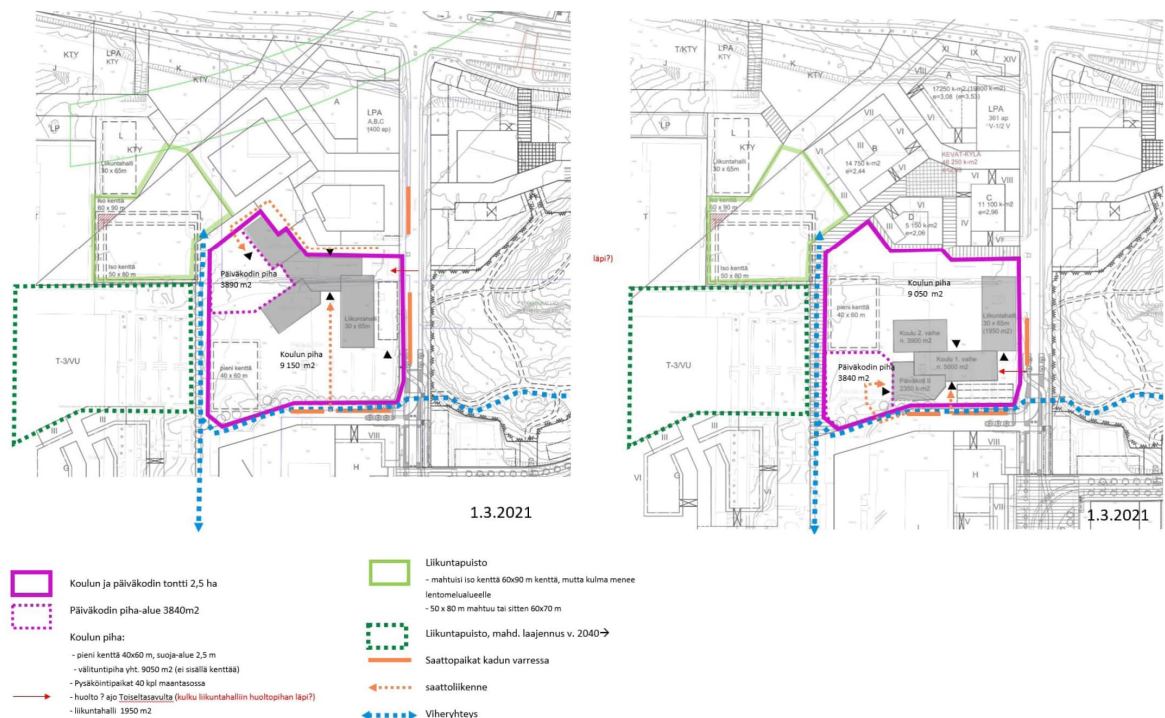


Kuva 28. Kaavaluonnos tammikuu 2021

Mahdollisimman suuren tontin saamiseksi koulun tontti ulotettiin myös osaksi kevät kylää ja koulurakennus ajateltiin sijoitettavaksi osaksi aukiota. Tässä vaiheessa länsipuolen kokoojakatu oli linjattu Keskustakortteleiden ja ns. talvikylän välistä. Itäpuolella tässä versiossa on esitetty asuinkorttelit Plootukallion puolelle koko tonttikadun osuudelta. Päiväkodin tontti sijoittuu Virkatien varseen.

Kaavaluonnos maaliskuu 2021

Tammikuun jälkeen maanomistajien konsultit aloittivat kortteleiden viitesuunnittelun. Yhden maanomistajan kanssa käytiin jatkoneuvotteluita siitä minkä verran kaavaluonnosta voidaan ulottaa Ensimmäisensavun kiinteistölle. Ensimmäisensavun kiinteistölle sovittiin ulotettavan vain vähän kokoojakatua ja pp-reittiä, mikä osaltaan pienensi koulun tonttia ja johti siihen, että iso urheilukenttä ei mitenkään enää mahtunut koulun tontille. Asemakaavoituksessa jatkettiin erityisesti koulun tontin ja pihan erilaisten vaihtoehtojen tutkimista. Koulupuoli piti aukioon rajautuvaa vaihtoehtoa hankalana huollon järjestämisen kannalta sekä myös rakentamisen vaihteellisuuden kannalta (jos koulu rakentuisi ennen asuinkortteleita rajautuisi se keskeneräiseen ”aukioon”). Niinpä kevät kylän kortteleita ja koulun tonttia tutkittiin vielä kertaalleen siten, että koulun tontti on selkeästi oma kokonaisuutensa.



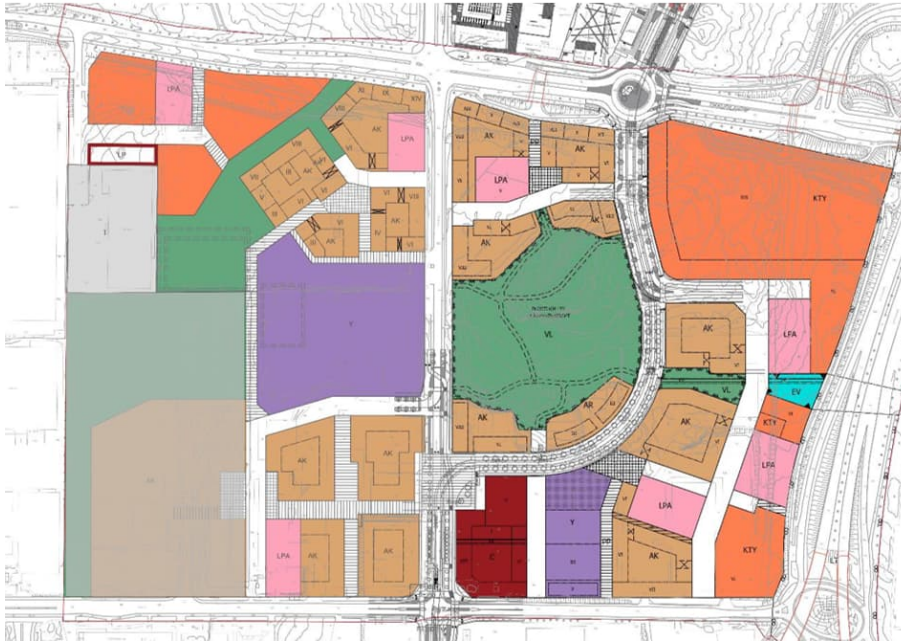
Kuva 29. Kaavioita koulun tontin ja pihan vaihtoehtoista (Tanner)

Koulun pihan ja viereiseen puistoon sijoitettavan isomman urheilukentän sekä konseptin mukaisen tulevan Muuran liikuntapuiston osalta käytiin kaupungin sisäistä keskustelua myös liikuntapalveluiden kanssa. Tällöin todettiin mm. että ensivaiheessa toteuttava Muuraa palveleva urheilukenttä voi hyvin olla pienempi kuin virallinen jalkapallokenttä.

Länsiosan kortteleiden kaventumisen ja talvikylän toteutumisen vaihteellisuuden vuoksi todettiin, että kokoojakatu kannattaa siirtää ensivaiheessa toteutuvien kortteleiden ja nykyiselle jäävän teollisuuskiinteistön väliin. Tällöin katualue on luontevasti eri aikaan toteutettavien kortteleiden välissä ja Virkatien varren kortteleiden sisäosiin mahdollistetaan viihtyisän kävely-ympäristön toteutuminen. Kokoojakadun itäpuolelle varattiin talvikylän kortteleihin pieni aukio, mutta

varsinainen talvikylän aukio toteutuu kokonaisuudessaan kokoojakadun länsipuolelle vasta kun alueen asemakaavoitus etenee. Itäpuolelle ei tehty tässä vaiheessa merkittäviä muutoksia.

Tämän kaavaluonnoksen pohjalta jatkettiin eri osa-alueiden viitesuunnittelua.



Kuva 30. Kaavaluonnos 9.3.2021

Kesäkuu 2021

Viitesuunnittelun tarkentuessa myös kaavaa tarkennettiin suunnittelun edetessä. Kesäkuussa 2021 myös itäpuolen suunnitelmat olivat edenneet ja niiden osalta kaavakarttaan tuli suurempia muutoksia. Kesäkylässä jätettiin Plootukallion kulmaus rakentamisen ulkopuolelle, joka laajensi puistoalueen pinta-alaa ja edesauttoi näin mm. alueen maisema- ja luontoarvojen säilyttämistä. Itäosan päiväkotit sovitettiin viitesuunnitelman mukaisesti raittien ja kyläaukion väliin, lähemmäs Plootukallion metsäaluetta paremmin suojaan melua ja mahdollisia pienhiukkasia. Myös keskusta-kortteleihin ja pysäköintitalojen paikkoihin tehtiin muutoksia. Kevätkylän pysäköintitalo siirrettiin omaksi korttelikseen, jolloin saadaan kortteleista pihoiheen toimivammat.



Kuva 31. Kaavaluonnos kesäkuu 2021

Tässä vaiheessa oli myös jo aloitettu keskustelu yleisömagneetille varattavan korttelialueen koosta ja tutkittu vaihtoehtoa, jossa Plootukadun varteen voisi sijoittua vähän myös asumista.

3.4.2 Asemakaavaluonnoksen ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnoksen lopullinen rakenne perustuu suunnittelutyön aikana parhaaksi arvioituihin ja kehittyneisiin ratkaisuihin. Pohjalle tehty ensimmäinen kaavaluonnos toimi viitesuunnitelmien pohjana ja sitä työstettiin eteenpäin sekä päivitettiin viitesuunnitelmien edistymisen kanssa yhtä aikaa.

Asuinkorttelit

Asuinkortteleista muodostuu luontevasti konseptin mukaisia kaupunkikyliä pikku aukioineen ja reitteineen. Kylät ovat myös rakentamisen tehokkuudeltaan melko samankokoisia. Muutokset pysäköintialojen sijainneissa ovat parantaneet kortteleiden toimivuutta ja lisänneet pihojen vehreyttä. Plootukallion kulman rakentamatta jättäminen edistää luonto- ja maisema-arvojen säilymistä alueella. Umpikorttelimaisuus suojaa asutuspäivät melulta.

Yhtenäiskoulu ja päiväkodit

Yhtenäiskoulun tontti sovitettiin paikoilleen maanomistuksellisten reunaehtojen sekä koulupuolen toiveiden perusteella. Tontti on kooltaan 2,5 ha ja alustavissa suunnitelmissa saatiin ratkaistua riittävät oppilaiden ja päiväkotilasten pihatilat sekä mm. saatto- ja huoltoliikenteen sijoittaminen siten, etteivät ne risteä.

Erillisen päiväkodin sijainti keskemmällä aluetta todettiin paremmaksi ratkaisuksi sekä kaupunkikuvan että melun ja ilmanlaadun vuoksi.

Plootukallio ja muut puistoalueet

Valitussa kaavaratkaisussa Plootukalliota saadaan säästettyä enemmän kuin aikaisemmassa kaavaversiossa. Muut pienemmän puistoalueet muodostava Plootukallion kanssa alueelle toimivan viherverkoston, josta myös yhteydet alueen ulkopuolelle on huomioitu.

Katuverkko

Katuverkon ja katutilojen mitoitus on tarkistettu niin, että valitussa versiossa myös alustavasti arvioiduille maanalaisille johtoverkostoille on tilaa ja riittävät näkemäalueet on huomioitu ja katu- ja istutusalueilla on tilaa hulevesien viivytykselle. Samalla on alustavasti määritelty katujen luonnetta (viherkadut) ja puuistutusten sijoittumista kaduille.

Pysäköintilaitokset

Jokaisella kaupunkikylällä on oma pysäköintilaitoksensa, johon kaikki asukkaiden pysäköinti keskitetään. Lentoasemantien toimitilan rakentamisen pysäköinti keskitetään samoin pysäköintilaitoksiin. Pysäköintilaitosten sijainnit on suunniteltu niin että ajo pysäköintilaitoksiin keskittyy kokoojakaduille ja lyhyille tonttikaduille. Tällöin kaupunkikylä sisäosat saadaan rauhoitettua kokonaan kävelylle ja pyöräilylle.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten (T), teollisuus- ja varastorakennusten ja laitosten korttelialueet (T-3) sekä puisto- ja suojaviheralueet asuinkerrostalojen (AK), keskustatoimintojen (C), toimitilarakennusten (KTY), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, virkistys- ja puistoalueiksi (VP, VL, VU) sekä katu- ja torialueiksi.

Muurasta muodostetaan yhteisöllisten kaupunkikylien kokonaisuus, johon monipuolinen toimitilarakentaminen, julkiset palvelut sekä kivijalkojen liiketilat tuovat alueen kaupunkiympäristöön aidosti toimintojen sekoittuneisuutta. Asuinkorttelit on ryhmitelty 3-4 korttelin kaupunkikyliksi, joissa jokaisessa kortteleiden keskelle sijoittuu vihreä aukio. Aukio toimii asukkaiden oleskelun ja kohtaamisen paikkana. Elävyyttä ja aktiivisuutta tuodaan aukion rakennusten kivijalkojen toimintoilla. Kaupunkikylät yhdistetään toisiinsa kaupunkiraitilla, joka on pääosin varattu pelkästään kävelylle ja pyöräilylle. Raittia pitkin päästään myös joka kaupunkikylästä sujuvasti Muuran keskustaan, joka muodostaa oman korttelikokonaisuutensa. Muuran keskustaan (Muuranaukiolle ja Toisensavun varrelle) sijoitetaan joukkoliikenteen pysäkit ja keskitetään alueen kaupalliset palvelut, päivittäistavarakauppa, ravintolat ja kahvilat sekä mahdolliset asukastilat tai seurakunnan tilat. Toimitilarakentaminen sijoittuu alueen reunoille suurempien väylien varteen, koulu, päiväkodit ja puistoalueet puolestaan alueen keskelle. Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmaan on varattu oma korttelinsa ns. yleisömagneetille, johon toivotaan vetovoimaista suuremman yleisön kulttuurin, musiikin tai liikunnan hanketta.



Kuva 32. Näkymä syyskylästä Muuran keskustan suuntaan. Kuvan keskelle Muuranraitio ja oikealla Plootukallio. (Arco).

Kaupunkikuvaltaan Muurasta muodostuu tunnistettava ja viihtyisä uusi asuinalue, jossa erityisesti harjakatot sekä värikkäät julkisivut hallitsevat kaupunkitilaa. Asuinkortteleissa kerrosluku vaihtelee pääosin välillä VI-VIII. Tehokkain asuinrakentaminen ja suurimmat kerrosluvut sijoittuvat Muuran keskustaan (IX) ja Tikkurilantien varteen (XII-XVI). Arkkitehtuurista tavoitellaan värikästä,

leikkisää ja kodikasta. Pientalomaisuutta tuodaan alueelle maantasoasumisen variaatioilla (etupuutarhat, omat sisäänkäynnit). Kaupunkikylien omaleimaisuutta ja tunnistettavaa identiteettiä rakennetaan kaupunkikylien teemojen, eri vuoden aikojen avulla. Jokaisella kylällä on oma vuodenaikansa, joka näkyy kylien julkisivuväripaletissa, kasvillisuudessa ja kylän omana katupuuna, kadun kalusteissa ja mm. aukioiden toiminnallisuudessa.

Kaupunkitilasta muodostuu umpikorttelien myötä tiivistä ja kaupunkimaista, mutta vehreyttä saadaan runsaasti kortteleiden taskupuistojen ja reittien monipuolisten istutusten avulla. Alueen keskelle sijoittuva, erilaisista puistoalueista koostuva, kyläpuisto tarjoaa asukkaille vaihtelevia virkistymisen mahdollisuuksia. Vehreät, melulta hyvin suojatut sisäpihat ja asuntoihin liittyvät omat ulkotilat täydentävät osaltaan virkistymisen mahdollisuuksia ja oleskelun paikkoja. Tasakatoille tai pysäköintilaitoksen katolle toteutettavat kattopuutarhat ja yhteiset liikuntatoiminnot tarjoavat asukkaille aurinkoisia oleskelun paikkoja. Kasvikatoilla, etenkin niitty- tai ketokatoilla puolestaan parannetaan alueen luonnonmonimuotoisuutta ja hulevesien viivyttämistä.



Kuva 33. Kaaviokuva Muuran kaupunkitilasta.

Alueen liikenteen suunnittelussa kävelyn ja pyöräilyn edistäminen on ollut tärkein tavoite. Autoliikenne keskitetään kokoojakaduille ja muutamille tonttikaduille, jolloin kaupunkikylien sisäosat on saatu rauhoitettua kokonaan kävelylle ja pyöräilylle. Alueelle muodostuu elämyksellisiä vehreitä reittejä aukioineen kortteleiden väliin ja sisälle. Alueen kortteleiden pysäköinti keskitetään pääosin LPA-kortteihin rakennettaviin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa rehevien maanvaraisten sisäpihojen toteuttamisen. Pysäköintitaloista suunnitellaan monikäyttöisiä, reittejä ja kaupunkitilaa elävöittäviä rakennuksia.

Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueelle mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuin rakentamisessa, kasvikattoina sekä puiston ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin.

4.1.1 Mitoitus

Kaavoitettavana olevan alueen koko on yhteensä n. 52 hehtaaria. Alueen kokonaiskerrosalan määrä on yhteensä 421 650 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) on alueella yhteensä n. 9,1 ha. Rakennusoikeutta on AK-kortteleissa yhteensä 252 00 k-m², josta asuinkerrosalaa 250 950 k-m² ja liiketilaa 1050 k-m². Tehokkuusluku on keskimäärin $e_k = n. 2,8$, mutta se vaihtelee kortteleittain välillä n. $e_k = 1,8-3,6$. Tehokkaimmat korttelit sijoittuvat Muuran keskusta- ja Tikkurilantien varteen/läheisyyteen.

Muuran keskustassa on kaksi keskustatoimintojen korttelialuetta (C), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 0,8 hehtaarin alue. Rakennusoikeutta on 22 000 k-m², Kortteleiden tehokuudet ovat $e_k = 3,2$ ja 1,8. Toisen korttelin pieni tehokkuus johtuu kortteliin sijoittuvasta pysäköintitalosta. Viite-suunnitelmissa C-kortteleihin on suunniteltu asumista pääosa, yht. 20 200 k-m², mikä lisää asumisen todellisen kokonaiskerrosalan 271 150 k-m²:iin.

Yleisten rakennusten korttelialueita (Y), on yhteensä n. 3,3 ha alue. Rakennusoikeutta on 16 250 k-m². Tehokkuusluku $e_k = n. 0,5$. Autopaikkojen vähimmäismäärät Y-korttelin toiminnoille ovat korttelissa 52149 vähintään 46 ap ja korttelissa 52136 vähintään 28 ap. Autopaikat on sovitettu tonteille.

Toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) on yhteensä n. 4,8 ha. Rakennusoikeutta on yhteensä 89 000 k-m². Kortteleiden keskimääräinen tehokkuus on $e=1,84$, mutta tehokuudet vaihtelevat niin että luoteiskulmassa, nykyisiin T-alueisiin liittyvissä kortteleissa tehokkuus on $e=1,0$, kun taas Lentoasemantien kortteleissa tehokuudet ovat $e=2,3$ ja $e=3,2$.

Kaavaluonnoksen länsireunaan jää kaksi kiinteistöä nykyiseen teollisuus- ja varastorakentamisen käyttötarkoitukseensa (T). Näiden alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 6,8 ha. Rakennusoikeutta on yhteensä 42 400 k-m². Rakennusoikeus on säilytetty nykyisten kaavojen mukaisena, vaikka kiinteistöjen rajoja onkin hieman kaavaluonnoksessa muutettu.

Virkistysalueita (VP, VL ja VU) on yhteensä n. 5 hehtaarin alue, josta Plootukallio on n.3,3 ha, Aurtuapuisto on n. 1,3 ha, Kahinapuisto n. 0,23 ha ja Plootupuistikko n. 0,14. ha.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat AK- ja C-kortteleissa:

- Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat: Asuminen: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m².
- Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²
- Toimistotilat: 1 ap/50 k-m²

KTY- kortteleissa:

- Liiketilat: vähintään 1 ap/180 k-m² (alle 2000 k-m²)
- Liiketilat: vähintään 1 ap/120 k-m² (yli 2000 k-m²)
- Toimisto 1 ap/100 k-m²
- Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Asukkaiden autopaikat ja vieraspaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin pysäköintitaloihin. Liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelun pysäköintiä varten tarvittavien autopaikkojen sijoittaminen esim. pysäköintitaloihin tai katualueelle tutkitaan tarkemmin asemakaavaehdotuksissa.

Toimitilojen autopaikat sijoitetaan pääasiassa LPA-kortteleihin pysäköintitaloihin. Poikkeuksena luoteisosan korttelit, jota on nyt tutkittu maantasopysäköintinä.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata AK- ja C-kortteleissa vähintään:

- Asuminen: 2 pp/ asunto
- Liiketilat: 1 pp/50 k-m²
- Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²

Polkupyöräpaikkoja tulee varata KTY-kortteleissa vähintään:

- Liiketilat: 1 pp/40 k-m² (alle 2000 k-m²)
- Liiketilat: 1pp/50 k-m² (yli 2000 k-m²)
- Toimistotilat: 1 pp/50 k-m²

Muuran keskusta sijoittuvien liiketilojen määrää on tutkittu kaavaluonnoksessa alustavasti ja kaavaluonnoksessa on osoitettu liiketiloja keskustan AK ja C-kortteleihin yhteensä 2 850 k-m². Tulevissa asemakaavamuutoksissa liiketilan määrää ja sijoittumista myös kyläaukioille tutkitaan tarkemmin.

Asukkaita alueelle tulee arviolta reilut 5 400 ja työpaikkoja reilut 2400. Työpaikka-arvio on laske-
nut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa arvioiduista määristä mm. KTY-alueiden pinta-alan pienemisen sekä tehokkuuden alentumisen vuoksi.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaluonnostyön alussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä suunnittelutyön pohjalle laaditussa Muuran konseptissa määriteltiin suunnittelun laadulliset tavoitteet. Nämä kohdassa 3.3 "Asemakaavan tavoitteet" esitellyt ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat hyvin.

Muuran suunnittelu päätavoitteina oli suunnitella yhteisöllinen kaupunkikylästä muodostuva uusi asuinalue, jonka kaupunkitila on elämyksellistä, arkkitehtuuri tunnistettavaa, liikkuminen älykästä ja toimitilojen suunnittelussa tähdätään tulevaisuuteen. Muurasta syntyykin alue, joka on jo kaupunkirakenteeltaan tunnistettava ja edistää yhteisöllisyyden muodostumista.



Kuva 34. Näkymä kesäkylän aukiolle (Inaro).

Kortteliryhmistä suunnitellaan omaleimaisia ja toisistaan tunnistettavia kaupunkikyliä, joiden vuodenaikateemat luovat tunnelmaltaan erilaisia kaupunkitiloja alueelle. Silti kaikissa kortteleissa noudatetaan yhteisiä kaupunkikuvallisia periaatteita (kuten harjakatot ja yhteensovitettut julkisivuvärit), jotka varmistavat, että kylistä muodostuu kaupunkikuvallinen kokonaisuus, Muura. Kylien aukiot oleskelupaikkoineen ja niiden reunoille keskitetyt asukkaiden yhteistilat ja mahdolliset kahvilat tai ravintolat luovat jokaiseen kylään asukkaiden oman kohtaamispaikan (kuten kuvassa 34).

Kaupunkikylien sisäisten reittien varrelle sijoittuvat asuntokohtaiset etupuutarhat elävöittävät osaltaan kaupunkitilaa ja mahdollistavat sosiaalisia kohtaamisia. Kortteleiden sisäpihoilla tavataan naapureita tai jopa koko kaupunkikylän asukkaita, jos tavoite yhteiskäyttöisistä pihoista toteutuu. Myös yhteinen pysäköintilaitos lisää osaltaan kaupunkikylän asukkaiden kohtaamisen mahdollisuuksia.

Kaupunkikylät yhdistetään toisiinsa sekä Muuran keskustaan keskeisellä kaupunkiraitilla. Raitille elävyyttä tuovat mm. kyläaukiot toimintoineen, raitin varrelle sijoittuvat asuntojen sisäänkäynnit ja etupuutarhat, porrashuoneiden sisäänkäynnit sekä vaihtelevat istutukset. Välillä reitti kulkee kadun varressa, mutta silloinkin puurivillä rajataan kävelijälle miellyttävää tilaa. Vehreyttä kaupunkitilaan saadaan kortteleiden taskupuistoille, kortteleiden sisäpihoille avautuvien näkymien sekä raittien istutusten kautta. Kaupunkiraitin lisäksi alueelle toteutuu paljon myös muita kävelyn ja pyöräilyn reittejä, jotka muodostavat sujuva ja viihtyisän verkoston Muuran alueen sisälle, myös hyvät yhteydet alueen ulkopuolelle huomioiden. Muuran keskustasta aukioineen suunnitellaan koko alueen aktiivinen solmukohta palveluineen ja oleskelun mahdollisuuksineen. Kyläpuisto sijoittuu kortteleiden keskelle ja erilaiset puistoalueet tarjoavat mahdollisuuksia nauttia mm. kukkivista istutuksista, metsän rauhasta tai liikunnan ja leikin ilosta.



Kuva 35. Näkymä Ritinäraitilta, joka on osa kaupunkikylät yhdistävää kaupunkiraittia. (Arco)

Muura on kävely-ystävällinen ratikkakaupunki. Ratikan lisäksi myös kaikki muut joukkoliikenteen vaihtoehdot ovat käytettävissä ja suunnittelussa on keskitytty erityisesti kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen ja sujuviin ja houkutteleviin reitteihin. Alueen jatkosuunnittelussa keskitytään vielä

enemmän ratkomaan tulevaisuuden liikenneratkaisuja kuten sähköinen jakeluliikenne, kauppakasieteiset ja kylien yhteiskäyttöiset autot.

Tulevaisuuden työtiloihin Muura vastaa joustavien kaavamerkinnöin ja muuntojoustavien tilojen suunnittelulla. Toimitilat ja kaupunkikylät muodostavat myös toisiaan tukevan palveluverkon ja asiakaskunnan.

Asemakaavassa annetaan ympäristön laatuun tähtääviä määräyksiä mm. rakennusten arkkitehtuurista ja laadusta, harjakattojen sijoittumisesta, kivijalkakerroksen toiminnoista ja avoimuudesta sekä mm. maantasoasumisen sijoittamisesta kortteleihin. Vehreyden ja luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi on kaavakartalle osoitettu taskupuistoja ja kaavassa annetaan määräyksiä mm. hulevesien käsittelystä, pihan toteuttamisesta vihertehokkaasti sekä tasakattojen ja pysäköintitalojen hyödyntämisestä kasvikattoina sekä kattopuutarhoina.

Lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytettävällä kortteleiden kokonaissuunnitelmalla ja siihen liittyvillä koko korttelin yhtenäisillä piha-, hulevesi-, valaistus- ja julkisivujen värisuunnitelmilla tähdätään mahdollisimman laadukkaisiin, tasapanoisiin ja yhtenäisiin kortteleihin, joissa kaavan laadulliset tavoitteet tulee huomioitua kokonaisuutena yksittäisten rakennushankkeiden sijaan.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavassa on esitetty aluevaraukset asuinkerrostalojen, keskustatoimintojen ja toimitilarakennusten korttelialueille, puistoalueille sekä Y-kortteleille yhtenäiskoulua ja päiväkotia, sekä erillistä päiväkotia varten. Lisäksi kaavaluonnoksessa säilytetään aluevaraukset kahdelle teollisuus- ja varastorakennuskiinteistölle. Seuraavien otsikoiden alla kerrotaan tarkemmin käyttötarkoituksittain, sanallisesti kaavan sisältö sekä merkittävimmät rakentamista ohjaavat määräykset ja perustelut niille.

4.3.1 Korttelialueet

Alueen arkkitehtuuri ja ympäristörakentaminen ovat laadukasta ja toteutus korkeatasoista. Asuin-korttelit ovat kaupunkimaisia ja vehreitä umpikortteleita tai umpikorttelimaisia kortteleita, joihin tuodaan toimintojen sekoittuneisuutta keskittämällä kivijalkaan asukkaiden avoimet ja aktiiviset yhteistilat sekä liiketilat ja mahdolliset työtilat. Kortteleista muodostetaan kotoisia ja viihtyisiä Muuran tavoitteiden mukaisesti mm. harjakattojen ja värikyyden avulla. Toimitilarakennukset ja koulu ja päiväkodit tuovat työpaikkoja ja palveluita osaksi Muuran aluetta. Vehreys ja resurssivii-saus on myös huomioitu eri tavoin.

Kaavaluonnosalue on laaja ja korttelit poikkeavat toisistaan ominaisuuksiltaan. Sen vuoksi yleispätevien määräyksien laatiminen on ollut haastavaa. Kaavaluonnoksen määräykset kiteyttävät jatko-suunnittelun tavoitteet ja vaatimukset, mutta niitä tarkennetaan ja muokataan tarpeen mukaan korttelikohtaisesti tulevissa asemakaavan muutoksissa.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuusmääräyksin varmistetaan alueen vehreys ja luonnon monimuotoisuutta parantavien ratkaisujen käyttö suunnittelussa sekä hyvä hulevesien hallinta kortteleissa. Näin hillitään myös ilmastomuutosta.

Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta korttelin pinta-alaan. Menetelmän avulla luodaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä asuin-ympäristöjä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, jossa hulevettä läpäisevillä pinnoilla on suuri merkitys. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösäarekkeitä ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vihertehokkuus toteutetaan eri keinoin eri kortteleissa. Pysäköintitalon kasvillisuuskatto tukee luonnon monimuotoisuutta ja parantaa alueen sadevesien viivyttämistä. Kortteleissa mm. kasvillisuuskatto, runsas puusto- ja aluskasvillisuus sekä hulevesien kasvipainanteet ovat keinoja saavuttaa korttelin vihertehokkuuden tavoiteluku. Korttelikohtaisia alustavia vihertehokkuuslaskelmia laaditaan Muuran alueelta tulevien asemakaavan muutosten laadinnan yhteydessä. Korttelikohtaiset vihertehokkuuden tavoiteluvut löytyvät alla kuvattujen käyttötarkoitusten teksteistä.

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kaupunkikylien asuinkorttelit on kaikki osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Muuran keskusta poikkeaa tästä hieman, kaksi kortteli on keskustatoimintojen aluetta, vaikka niissäkin pääosa on asuinrakentamista. Kortteleiden kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja yhtenäisen toteutuksen varmistamiseksi, kortteleihin tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten maantasoon sijoittuvien asukkaiden yhteistilojen ja liiketilojen sekä kattomuotojen osalta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Lisäksi kortteleihin tulee laatia koko korttelia koskeva värisuunnitelma, jonka tulee perustua vuodenaikojen kiertoon Muuran konseptin mukaisesti, sekä koko korttelia koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma ja valaistussuunnitelma.

Kortteleiden rakennusalat muodostavat kortteleista umpikortteleita tai umpikorttelimaisia. Plootukallion reunalla korttelit ovat rakennusmassojen sijoittelultaan tästä poiketen vielä avoimempia, avaten hienot näkymät metsäiseen puistoalueeseen. Rakennusoikeus on esitetty jokaisessa korttelissa korttelikohtaisesti. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan, miten se jakautuu rakennusalakohdaisesti. Rakennusaloihin on merkitty ohjeellisesti kulkuaukkoja, joista leveämmät on varattu korttelin huoltoajoyhteydelle ja kapeammat ovat pelkästään kävelijöitä varten. Kulkuaukoilla mahdollistetaan sujuvat kävely-yhteydet Muuran keskustaan, reiteille, puistoihin ja palveluihin. Lisäksi niiden avulla varmistetaan toimivat, kaupunkikylien sisäiset kulkureitit. Kulkuaukot tulee toteuttaa yli III-kerroksiin rakennuksiin vähintään kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Arkadin kohdalla kulkuaukko saa tästä poiketen olla arkadin korkuinen.

Kerrosluvut vaihtelevat joka korttelissa, mutta kaupunkikuvassa pyritään kuitenkin kerrosluvultaan hallittuun lopputulokseen. Korkein rakentaminen on osoitettu Muuran keskustaan sekä Tikkurilantien varrelle/läheisyyteen. Vaihtelevammat kerrosluvut keskittyvät mm. raittien varrelle. Matalimmilla kerrosluvuilla parannetaan korttelipihojen valoisuutta sekä luodaan miellyttävämpää mitta-kaavaa mm. kävelyreittien varrelle. Mahdollisuus ullakkorakentamiseen on huomioitu kaavakartalla kerrosluvun u1/2-merkinnällä. Nämä rakennusalat ovat myös niitä, joihin kaupunkikuvallisesti tulee toteuttaa harjakattoja. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan harjakattojen ja ullakkoasumisen määräksiä.



Kuva 36. Alueleikkaus Sagaxin alueen viitesuunnitelmasta, talvikylän ja Muuran keskustan kortteleista: Kaupunkikuvaa hallitsevat harjakatot korttelin ulkokehällä, keskustaan on suunniteltu ullakkoasuntoja, sisäisen raitin varrelle puolestaan on suunniteltu matalampia tasakattoisia rakennuksia kattopihoineen (Arco).

Asemakaavamääräys sallii yhteistilat, ulkoiluvälinevarastot ja viherhuoneet rakennettavan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Myös irtaimistovarastot saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, kun ne sijoitetaan asuinkerroksiin tai ullakolle. Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa vähintään 1,5 % kokonaisrakennusoikeudesta. Yhteistilojen vaadittavaa vähimmäismäärää tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Määräyksillä tähdätään siihen, että toteutuvat yhteistilat olisivat kooltaan laadukkaampia, kun ne eivät vielä rakennusoikeutta. Irtaimistovarastojen sijoittamisella kerroksiin tai ullakolle tähdätään aktiiviseen ja elävää kivijalkakerrokseen yhteistiloineen ja maantasoasuntoineen.

Aktiivisen ja elävän kivijalan ja kaupunkiympäristön saavuttamiseksi asemakaavalla ohjataan määräysin ja kaavamerkinnoin myös edellä mainittujen tilojen sijoittumista. Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Näiden tilojen tulee sijoittua ja avautua ensisijaisesti aukoiden ja/tai jalankulkureitien suuntaan. Kortteleiden maantasokerrokseen tulee sijoittaa myös kadun suuntaan avautuvia asuntoja, joihin tulee olla oma pääsisäänkäynti ensisijaisesti kadulta ja toissijaisesti korttelipihalta. Myös jätetilat tulee keskittää ja sijoittaa asuinrakennukseen tai pysäköintitaloon, millä pyritään vähentämään turhaa huoltoajoa alueen sisäisillä reiteillä.



Kuva 37. Näkymä talvikylän Paukepolulta, jossa sekä asukkaiden etupuutarhat että taskupuistot tuovat elävyyttä kaupunkitilaan (Arco).

Liiketiloihin kaavaluonnos edellyttää toteuttavaksi Muuran keskustaan. Rakennusoikeus on liiketilojen osalta esitetty korttelikohtaisesti, mutta kaavakartalle on merkitty mille rakennusaloille liiketiloihin ensisijaisesti sijoitettaisiin. Asemakaavan muutoksissa tutkitaan liiketilojen sijoittuminen, niiden erityisvaatimukset (kuten ravintokäyttöön soveltuminen) ja kerrosalan määrä tarkemmin. Samoin jatkosuunnittelussa tutkitaan liiketilojen sijoitusmahdollisuudet ja kerrosalamäärät myös kaupunkikyläiden aukoiden osalta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia. Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla

toteutetun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua. Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan. Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahdesta erilaisesta julkisivuratkaisusta. Myös rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa. Alueella kaupunkitilaa hallitsevan kattomuodon tulee olla harjakatto, mikä on koko Muuran kaupunkikuvan tärkeimpiä tavoitteita. Tasakatot puolestaan halutaan hyödynnettävän sekä asukkaiden aurinkoiseen oleskeluun, etenkin korkeammista rakennuksista näkyvinä kasvikattoina tai uusituvan energiaa hyödyntämiseen. Kaavamääräyksellä: ”Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.” tähdätään tähän tavoitteeseen.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä. Värisävyjen tulee olla murrettuja ja maanläheisiä. Lopputuloksesta halutaan harmoninen, eikä räikeitä värejä toivota Muuraan. Muuran konseptiin on koottu viitesuunnittelussa määritellyt ja yhteensovitettut kaupunkikyliä väripaletit, joita tulee jatkosuunnittelussa käyttää värisuunnitelmien pohjana.

Kadun ja aukion puolella katutilaa rajaavien rakennusten halutaan muodostavaan selkeää ja ryhdikästä kaupunkikuvaa, mistä syystä parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma. Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita. Parvekkeiden kaavamääräyksiä tarkennetaan jatkosuunnittelussa mm. määrittelemällä erityyppisten parvekkeiden sijoittumista tarkemmin (esim. sallitaan kaupunkikuvallisesti tärkeimpiin kohtiin vain sisäänvedettyjä parvekkeita).



Kuva 38. Näkymä kevätkeuhkylän aukiolta. Rakennusten julkisivuissa kaavamääräysten mukaisia sisäänvedettyjä parvekkeita sekä yksittäisiä ulokeparvekkeita (Arco).

Muurassa tavoitellaan myös kortteleihin visuaalista ja elävää kivijalkaa. Kortteleiden kadun ja/tai aukion puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella,

ja joka avautuu toimintoihin kadulle/jalankulkureittien suuntaan. Kivijalkakerroksen tulee olla asuinkortteleissa vähintään 4 m korkea tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma. Muuran keskustakortteleissa kivijalkakerroksen korkeuden tulee tästä poiketen olla vähintään 5 m. Kivijalkakerroksen liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora sisäänkäynti kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin. Asuintalojen, maantasoasuntojen, liiketilojen, palveluiden ja toimistojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin sekä valaistuksella. Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa. Asukkaiden yhteistilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön. Muuran keskustaan toteutetaan rakennusten kivijalkaan myös arkadit kaavaluonnoskartan mukaisesti. Arkadien tulee olla vähintään 3 m leveitä ja vähintään 5 m korkeita. Jatkosuunnittelussa asemakaavan muutoksissa tarkennetaan mille korttelinosille korkeampaa kivijalkaa tulee toteuttaa ja miten esim. kivijalkatilat ja maantasoasuminen sijoittuvat korttelikohtaisesti. Myös arkadien tarkempi sijoittuminen, leveys ja toteutustavat ratkaistaan tulevissa asemakaavan muutoksissa.

Kaavalla tähdätään siihen, että suurimmalla osalla asunnoista olisi oma ulko-oleskelutilansa, parveke, piha, terassi tai viherhuone. Kaavamääräys sallii ranskalaisen parvekkeen toteuttamisen vain yksiöihin. Ranskalainen parveke mahdollistaa myös visuaalisen kivijalan toteuttamisen kahden kerroksen korkuisena. Vehreillä sisäpihoilla on suuri merkitys Muuran viherympäristökokonaisuudessa. Ne täydentävät viherverkostoa ja tarjoavat asukkaille melulta suojattuja oleskelun paikkoja. Korttelipihojen vihertehokkuuden tavoiteluvuksi on määritelty 1,0. Sisäpihojen vehreyden varmistamiseksi kaava-alueella pihoille ei sallita pysäköintiä tai pelastautumiseen vaadittavia nostopaikkoja. Alueen pelastautuminen perustuu kokonaan omaehtoiseen pelastautumiseen. Sisäpihojen lisäksi korttelialueille on määritelty kaavakartassa ns. taskupuistoja (kat), jotka osaltaan lisäävät etenkin reittien vehreyttä, tarjoavat pysähtymisen ja oleskelun paikkoja sekä voivat oikein valituin kasvivalinnoin lisätä myös luonnonmonimuotoisuutta. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan sekä kortteleiden pihasuunnitelmia, laaditaan niistä alustavat vihertehokkuuslaskelmat sekä tarkennetaan taskupuistojen luonnetta ja toteutusratkaisuja.



Kuva 39. Näkymä Kesäkyllän korttelin sisäpihalle (Inaro).

Hiilineutraalisuuteen ja resurssiviisauteen kaavaluonnos ohjaa seuraavilla kaavamääräyksillä: Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien

integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa. Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä. Asemakaavan muutoksien yhteydessä laaditaan kaavakohtaiset hiilineutraalisuusselvitykset, joiden pohjalta tarkennetaan hiilineutraalisuuden kaavamääräyksiä.

C, keskustatoimintojen korttelialueet

Kaavaluonnoksessa on osoitettu 2 korttelia Muuran keskustassa C-merkinnällä. Korttelit toteutuvat viitesuunnitelman mukaan pääosin asumisena, mutta niihin sallitaan asumisen lisäksi myös toimisto-, liike-, palvelu- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja tuotantotiloja sekä julkisen hallinnon tiloja. Asumisen lisäksi kortteleihin sijoitetaan liiketilaa, jonka tarkempi sijoittuminen ja määrä tarkentuu tulevassa asemakaavaehdotuksessa. Kaavakartalle on kuitenkin merkitty kl-merkinnällä rakennusalat, joille liiketilaa on suunniteltu. Kortteliin 52135 toteutetaan lisäksi pysäköintilaitos. Kortteliin 52134:een taas tulee toteuttaa päivittäistavarakauppa Muuranraitin varrelle. Tilaa saa käyttää väliaikaisesti myös muussa liiketilakäytössä tai asukkaiden yhteistilana. Kaupan huoltoyhteys tulee toteuttaa Ropinakujan kautta. Huoltoajoa ei siis sallita kävelyn ja pyöräilyn käytössä olevalle Muuranraitille. Päivittäistavarakaupan kattoa voidaan hyödyntää osana korttelin asukkaiden oleskelupihää.

C-kortteleita koskevat pääosin täysin samat kaavamääräykset kuin edellisessä kappaleessa kuvatut AK-kortteleiden määräykset ja suunnitteluperiaatteet. Poikkeuksena mm. kivijalkakerroksen vähimmäiskorkeus 5 m ja vihertehokkuuden hieman alhaisempi tavoiteluku 0,9.

Y, Yleisten rakennusten korttelialueet

Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaksi yleisten rakennusten korttelialuetta Muuran yhtenäiskoulua ja päiväkotia sekä erillistä päiväkotia varten. Alueiden arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Rakennukset tulee jakaa toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua. Kortteleihin tulee sijoittaa taidetta. Rakennusten maantasokerroksen tilojen tulee avautua kadun ja aukion suuntaan suurin ikkunoin ja/tai sisäänkäynnein. Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai vaihtoehtoisesti näkösuojata istutuksin ja/tai rakenteellisesti. Kortteleiden huoltopihat tulee toteuttaa niin, etteivät ne korostu kaupunkikuvassa. Kortteleiden pysäköintialueita tulee jäsentää ja rajata puu- ja pensaistutuksin, jotta ne eivät hallitse katunäkymiä. Vihertehokkuuden tavoiteluku on vähintään 1,0 kummassakin korttelissa. Hiilineutraalisuuden osalta kaavaluonnoksessa määrätään mm., että tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Kortteliin 52149 sijoittuvaa koulua ja päiväkoti varten on osoitettu melko väljä rakennusala. Tavoitteena on kuitenkin, että rakennus sijoittuisi tontin etelä- ja itäreunaan, jolloin koulu liittyy luontevasti osaksi Muuran keskustan rakentamista ja rakennusmassoilla saadaan suojattua koulun ja päiväkodin pihat. Kaavaluonnos edellyttää sisääntuloaukion suunnittelua sekä yleisön käyttöön soveltuvien tilojen sijoittamista kaupunkikuvallisesti tärkeään paikkaan Aurtuakadun ja Toisensavun kulmaukseen. Tätä kulmausta tulee korostaa myös rakennuksen arkkitehtuurissa.

Koulun tontti toimii tärkeänä osana Muuran kyläpuistoa/viherverkostoa. Koulun tontin eteläreunaan tulee istuttaa puurivi vahvistamaan itä-länsisuuntaista viheryhteyttä. Myös Aurtuaraitin varrelle tulee istuttaa puustoa koulun tontille, jotta saadaan muodostettua näkösuojaa teollisuus- ja varastokäytössä säilyvän Ensimmäisensavun kiinteistön suuntaan sekä lisättyä raitin vehreyttä. Koulun kenttä on hyvä sijoittaa kaavakartan mukaisesti lähelle Aurtuapuistoon sijoittuvaa isompaa

urheilukenttää. Koulu/päiväkotikokonaisuuden saattopysäköinti on suunniteltu sijoitettavaksi pääosin kadun varteen Aurtuakadulle. Henkilökunnan pysäköinti on osoitettu tontille. Lisäksi Toiselta-savulta on osoitettu mahdollisuus koulutaksien ym. saattoliikenteelle.



Kuva 40. Näkymä Ropinapihalta Ropinaraitille, joka on osa kaupunkikyliä yhdistävää kaupunkiraittia (Arco).

Kortteliin 52136 sijoittuvan erillisen päiväkodin rakennus tulee rakentaa kiinni Ropinapihan puoleiseen korttelinrajaan. Aukion elävyyden lisäämiseksi kaava ohjaa toteuttamaan yleisön käyttöön sopivia tiloja Ropinapihan laidalle (kuten kuvassa 40). Päiväkodin saattopaikat sekä henkilökunnan pysäköinti on osoitettu tontille. Kaava mahdollistaa kuitenkin pysäköinnin sijoittamisen myös viereiseen pysäköintilaitokseen kortteliin 52135.

Tulevan asemakaavan muutoksen yhteydessä korttelin 52149 sijoittuvan koulun ja päiväkodin massoittelu ja pihatilojen jäsentyminen tutkitaan uudestaan, siten että myös päiväkodin piha saataisiin suojattua rakennusmassalla. Viitesuunnitelmassa esitetty ratkaisu vaatii meluaidan tekemisen, mikä ei ole kaupungin tavoitteiden mukainen ratkaisu. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan mm. myös taiteen toteuttamisen mahdollisuuksia Muuran alueella.

KTY, Toimitilarakennusten korttelialueet

Kaavaluonnos mahdollistaa Muuraan erityyppisten toimitilarakennusten ja -hankkeiden toteuttamisen. Kaavamerkintä on tehty väljäksi: Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa sekä palvelu-, liikunta- ja opetustiloja sekä asu-miseen ja edellä mainittuihin pääkäyttötarkoituksiin liittyviä varastotiloja. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Lentoasemantien varteen on varattu korttelit sekä tehokkaalle toimistorakentamiselle että ns. yleisömagneetille, joka voi olla melkein mitä tahansa suurempaa yleisöä houkuttelevaa toimintaa, kulttuuria, liikuntaa, jäähalli, konserttisali tmv. tai näiden yhdistelmä. Tikkurilantien varteen, Muuran luoteiskulmaan on mahdollista toteuttaa monimuotoista tehokkuudeltaan väljempää toimitilarakentamista. Tällä alueella mahdolliset varasto- ja tuotantotilat tulee keskittää pääosin

korttelin 52155 länsiosaan, jotta mahdolliset häiriöt asumiselle ovat pienet. Kaupunkitilan elävöittämiseksi varastotilojen yhteyteen tulee toteuttaa toimistotilaa, showroom-tilaa ja/tai muita asiakastiloja, jotka avautuvat suurin ikkunoin ja sisäänkäynnein katujen ja jalankulkureittien suuntaan.

Yleisömagneetin suunnittelussa tulee varmistaa yleisömagneetin visuaalinen yhteys sekä sujuvat kävelyn ja pyöräilyn reitit Aviapolis-aseman suuntaan. Yleisömagneetille tulee toteuttaa vehreä sisään-tuloaukio Pauhukujan ja Suhinapolun risteykseen/päätteeksi. Sekä yleisömagneetin että toimistokorttelin suunnittelussa tulee Lentoasemantien varteen sijoittuvat rakennukset suunnitella siten, että ne muodostavat mahdollisimman yhtenäisen, asuinkortteleita melulta suojaavan rakennusmassan. Toimistokorttelin 52132 Virkatien ja Lentoasemantien kulmausta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Samaan kortteliin tulee rakentaa myös kadulle päin avautuva sisäpiha.

Kaikkia kortteleita koskevat myös seuraavat määräykset. Lastaus- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita. Kortteleiden kivijalkakerroksen tiloja tulee avata sisäpihan sekä kadun, ja jalankulkureittien suuntaan ikkunoin ja sisäänkäynnein. Työpaikkaravintolat tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennuksen kivijalkaan. Vihertehokkuuden tavoittelua on kaikissa kortteleissa vähintään 0,9. Kaavakartalle ohjeellisesti merkityt korttelialueiden sisäiset yleiselle jalankululle osoitetut reitit tulee toteuttaa. Niiden sijaintia voidaan tarkentaa jatkosuunnittelussa, mutta yhteydet ovat alueen reittien toimivuuden kannalta tärkeitä. Kortteleiden 52154 ja 52155 maantasopysäköintialueita tulee jäsentää ja rajata puu- ja pensasistutuksin.

LPA, autopaikkojen korttelialueet

Asuinkortteleiden autopaikat sekä pääosa KTY-kortteleiden autopaikoista sijoitetaan LPA-kortteleihin. Y-kortteleiden sekä KTY-kortteleiden 52154 ja 52155 pysäköinti on ratkaistu muista kortteleista poiketen kaavaluonnoksessa maantasopysäköintinä. Pysäköintilaitokset on sijoitettu ja mitoitettu niin että niihin sijoittuu yhden kaupunkikylän tai korttelikokonaisuuden autopaikat. Ajoyhteydet pysäköintilaitoksiin on myös suunniteltu niin että kyläaukiot ja pääosa kaupunkikylänsisäistä reiteistä saadaan rauhoitettua kävelylle ja pyöräilylle. Pysäköintilaitoksiin sijoitetaan myös kaikki vieraspaikat sekä mahdollisesti osa asuinkortteleiden liikuntaesteisten paikoista. Lyhytaikaisen pysäköinnin ja liikuntaesteisten paikkojen tarkempi sijoittuminen ratkaistaan tulevaisuudessa asemakaavan muutoksissa.

Pysäköintilaitoksilla on melko suuri vaikutus myös alueen kaupunkikuvaan ja reittien mielenkiintoisuuteen ja aktiivisuuteen. Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan. Tikkurilantien varteen, kaupunkikuvallisesti erityisen näkyvälle paikalle sijoittuvan kortteliin 52140 pysäköintilaitoksen tulee olla lisäksi arkkitehtuuriltaan näyttävä ja rakennukseen tulee liittää taidetta ja/tai valotaidetta. Kaavamääräyksillä pyritään myös aktivoimaan pysäköintilaitoksen kivijalkakerrosta mm. määräämällä, että pysäköintilaitoksen julkisivuille, jotka ovat jalankulkureittien varrella, tulee sijoittaa katutilaa aktivoivia toimintoja, kuten asukkaiden yhteistiloja tai polkupyörien säilytys- ja huoltotiloja ja/tai muodostaa kivijalasta visuaalisin keinoin mielenkiintoinen ja avoin. Kaavaluonnos sallii myös asukkaiden yhteistilojen, kuten polkupyörän säilytys- ja huoltotilojen, jättilöjen sekä myös muiden liikkumista ja jakamistaloutta palvelevien liike- ja palvelutilojen sijoittamisen pysäköintilaitoksiin.

Kaavassa määrätään myös, että pysäköintilaitosten ylin kerros tulee kattaa. Kattopinta-alasta vähintään 80 % tulee olla kasvikattoa/luonnonmonimuotoisuutta tukevaa niittykattoa ja/tai asukkaiden oleskelua ja liikuntaa palvelevia toimintoja. Aurinkokeräimet ja -paneelit sallitaan. Meluselvityksessä tutkittiin pysäköintilaitosten kattojen melutasoja ja erityisesti kevättylän pysäköintilaitoksen katto (korttelissa 52151) soveltuu hyvin oleskeluun. Vehreyttä edellytetään myös laitosten

seinustoille. Etelään ja länteen suuntautuvilla sekä asukkaiden pihaa rajaavilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja/tai kapeakasvuisia puita ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat ritilärakenteet. Pysäköintilaitosten liittyminen kaupunkitilaan tulee tehdä huolella: Rakenuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Hiilineutraalisuuteen liittyen kaavaluonnoksessa määrätään, että pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Tulevissa asemakaavan muutoksissa kuitenkin laaditaan hiilineutraalisuusselvitykset, joiden tuloksena tuleviin asemakaavan muutoksiin tulee varmasti tätä määrystä tarkempia määräyksiä esim. toteutettavien latauspaikkojen määrästä.

T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi Muuran länsiosassa nykyisessä käytössä säilyvät teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet. Käyttötarkoitusta on väljennetty siten, että kaavaluonnos sallii alueille pääkäyttötarkoituksen lisäksi myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Tämä lisää kiinteistöjen käytön joustavuutta ja mahdollistaa kiinteistöjen kehittämisen paremmin Muuran suunnittelutavoitteita vastaaviksi. Rakennusoikeus on säilytetty voimassa olevien asemakaavojen mukaisena ja esitetty tehokkuusluvun sijaan lukuna, koska kumpikin kiinteistö on kaavaluonnoksessa hieman pienentynyt kiinteistön tiettyjen osien muuttuessa katualueiksi.

4.3.2 Muut alueet

Kadut, aukiot

Katuverkosto tihenee Muuran alueella kaavaluonnoksen myötä. Uusi katuverkko palvelee pääasiassa Muuraan sijoittuvia toimintoja. Läpiajoa on pyritty minimoimaan katujen linjauksella. Alueelle on suunniteltu kaksi uutta kokoojakatua, Aurtuakatu ja Plootukatu. Aurtuakatu lähtee etelästä Virkatieltä ja yhdistyy nykyiseen Toiseensavuun Muuranaukion pohjoispuolella. Plootukatu mutkittelee alueen halki Tikkurilantieltä Virkatielle pohjois-eteläsuuntaisesti. Kokoojakadut on haluttu linjata mutkitteleviksi, jotta ne tukevat rauhallista liikenneympäristöä Muuran alueen sisällä. Lisäksi alueelle tulee muutamia uusia lyhyitä tonttikatuja, jotka palvelevat pääosin kaupunkikyläen asukkaiden ajoa pysäköintitaloihin. Kaavaluonnoksessa on myös kaksi joukkoliikenteelle varattu katua. Muuran keskustan osuudelta Toineensavu rahoitetaan vain joukkoliikenteen käyttöön (bussit ja tuleva Vantaan ratikka), Muuranraitio on pelkästään tulevan ratikan käytössä. Kun ajoneuvoliikenne on näin keskitetty pääasiassa kokoojakaduille, on saatu rauhoitettua pääosa Muurasta kokonaan kävelyn ja pyöräilyn käyttöön.

Muuran alueella jalankulun ja pyöräilyn edistäminen on ollut suunnittelun lähtökohta. Kortteleiden sisäiset ja väliset esteettömät ja vehreät reitit tekevät kävelystä sujuvaa, houkuttelevaa ja viihtyisää. Ns. kaupunkiraitti on alueen tärkein kävelyn ja pyöräilyn reitti, joka yhdistää kaikki kaupunkikylät ja Muuran keskustan toisiinsa. Raitti on pääosin kokonaan varattu vain kävelyllä ja pyöräilylle, ainoastaan Muuranraitio ja Huminatien osuudella kuljetaan pidempään kadun varressa. Sujuva pyöräily varmistetaan alueelle suunniteltujen baanatasoisten eroteltujen jalankulun ja pyöräilyn laatuikäytävien myötä. Yksi baana kulkee Tikkurilantien vartta (Kivistön-Tikkurilan-Hakunilan baana), ja toinen baana kulkee Muuran läpi Toineensavun vartta (Lentoasemanbaana välillä Käpylä - Lentoasema).

Muuran alueella kortteleiden autopaikat sijoitetaan pääsääntöisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin. Katujen varsille sijoitetaan lyhyttä asiointia ja vierailua tukevia pysäköintipaikkoja. Kaikista

kaduista ja kävelyn ja pyöräilyn reiteistä suunnitellaan mahdollisimman vehreitä ja hulevedet pyritään viivyttämään katualueilla. Mm. kokoojakaduista suunnitellaan ns. viherkatuja, joilla on varattu tilaa normaalia enemmän puustutuksille ja hulevesien viivytykselle. Myös kaikille tonttikuille istutetaan puita tuomaan vehreyttä ja rajaamaan kävelyn pääreitti ajoradasta.



Kuva 41. Näkymä syyskylästä Muuranraitille. Oikealla näkyy rakennusten välistä suunniteltu yhteys Plootukalliolle (Arco).

Muuran keskusta muodostuu Muuranaukion ja ratikkapysäkkien ympärille (Toisensavun eteläosa). Muuran aukio toteutetaan ns. shared space- aukiona, jossa sekä ratikka että bussit kulkevat alueen läpi, mutta kävelijä on silti pääosassa. Aukion kaakkoiskulmaan jää eniten aukiotilaa oleskelua ja istutuksia varten. Erityisesti Muuran keskustan sydäntalviteeman mukaiselle tammelle tulee jatkosuunnittelussa löytää sopiva paikka. Myös sydäntalviteeman mukaista viihtyisän oleskelun mahdollisuuksia pimeään ja sateiseen aikaan tulisi jatkosuunnittelussa ideoita lisää. Myös aukion oleskelun melunsuojaukseen tulee etsiä toimivia ratkaisuja. Muuranaukion ja ratikkapysäkin väliin, osaksi kaupunkiraittia, toteutetaan maamerkkimäinen katos, joka voi olla joko taidetta tai designia. Kaavakartalla katoksen rakennusala on esitetty ohjeellisena, koska tarkkaa paikkaa ei vielä tiedetä. Katoksen suunnittelussa tulee huomioida ratikan vaatima vapaa vähimmäiskorkeus 5m. Ratikkapysäkin molemmin puolin istutetaan puurivit. Aukion ja Toisensavun varrella rakennuksiin toteutetaan liiketilaa, jolle varataan mahdollisuus levittäytyä aukion/kadun puolelle. Alustavasti tämä on huomioitu jo alueen suunnittelussa mm. rajaamalla aukiota baanaa istutuksin irti kivijalkatilojen edustasta sekä osoittamalla jalkakäytävästä hieman yllä olevaa Toisensavun itäreunalla.

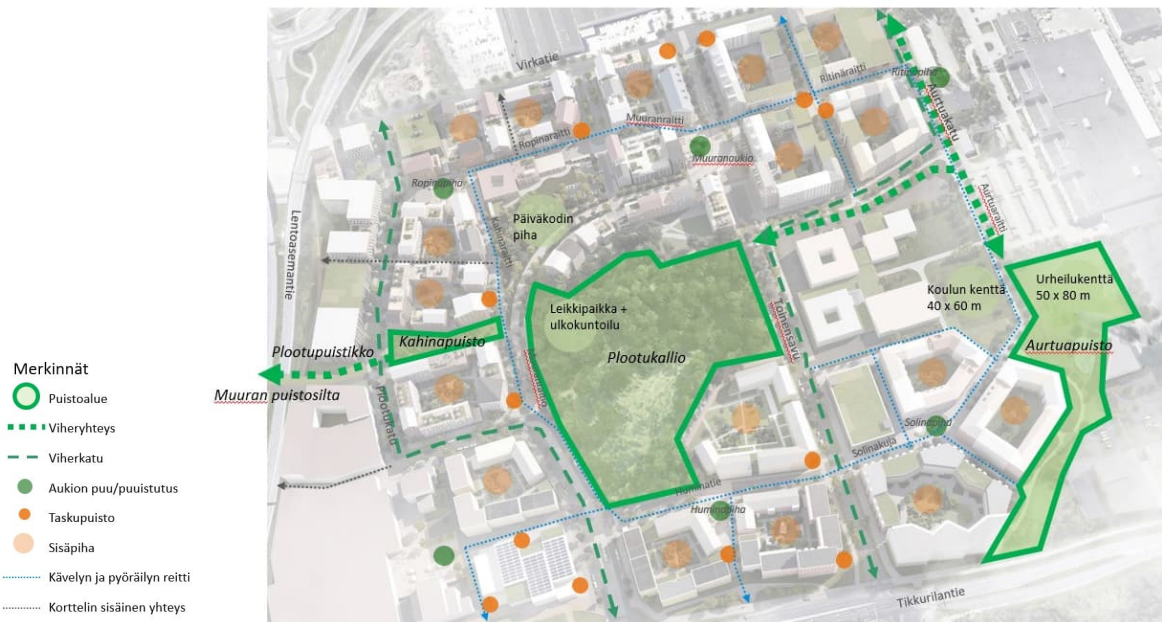
Jokaisessa kaupunkikylässä on oma pieni aukionsa, jonka ympärille asuinkorttelit sijoittuvat. Aukioista suunnitellaan vehreitä asukkaiden kohtaamispaikkoja ja niiden kaupunkitilassa näkyy jokaisen kaupunkikylän vuodenaikateema mm. istutuksissa ja katupuissa muutenkin. Aukiot ovat tärkeä osa kyliä yhdistävää kaupunkiraittia, ne tuovat aktiivisuutta ja toimintoja, mutta myös tilallista vaihtelua reitin varrella.

Puistot ja virkistysalueet (VP, VL, VU)

Muuran alueen keskelle rakentuu kaavaluonnoksen myötä erityyppisistä puisto- ja virkistysalueista muodostuva kyläpuisto. Merkittävin viheralue Muurassa on metsäinen Plootukallio, joka

sijaitsee Muuranraitin ja Toisensavun välissä. Lähivirkistysalueeksi varattu Plootukallio säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena ja uudet toiminnot (leikkipaikka, ulkokuntoilu ja mahdollinen grillipaikka) sijoitetaan itäreunalle nykyisen puuttoman kenttäalueen kohdalle. Nykyistä puustoa säilytetään myös reittien linjauksissa. Itä-länsisuuntainen ulkoilureitti hyödyntää olemassa olevaa tiepohjaa ja pohjois-eteläsuuntaisen reitin linjauksessa on huomioitu kartoitetut arvopuut ja kallion reuna. Toisensavun ja uuden ulkoilureitin välissä on säilytettävä lahokaviosammaleesiintymä, joka on kaavassa osoitettu suojeltavaksi alueen osaksi, jossa tulee varmistaa lahopuujatkumo esiintymän elinvoimaisuuden varmistamiseksi.

Plootukallion itäpuolella on kaksi pienempää puistoaluetta (VP) Kahinapuisto ja Plootupuistikko, joiden kautta jatkuu viheryhteys Muurasta Huberilan suuntaa Lentoasemantien yli rakennettavaa Muuran puistosiltaa pitkin. Kahinapuisto toteutetaan puistomaisena pikkupuistona, johon mahdollisesti avautuu myös maantasoasuntoja. Plootupuistikko on käytännössä lähinnä tilavaraus Muuran puistosillan penkoille, eikä tälle kohtaa olla osoittamassa oleskelua. Vaikka melun ohjearvot tässä kohtaa ylittyvätkin, on alue haluttu esittää kaavassa puistona viheryhteyden jatkuvuuden esittämiseksi.



Kuva 42. Kaavio Muuran viheralueista. Kyläpuisto muodostuu puistoalueista, koulun ja päiväkodin pihoista. Taskupuistot, aukoiden ja raittien istutukset sekä vehreät sisäpihat täydentävät alueen viherympäristöä.

Plootukallion länsipuolelle sijoittuvat Muuran yhtenäiskoulu ja Aurtuapuisto. Koulun tontin eteläpuolella Aurtuakatua pitkin kulkee itä-länsisuuntainen viheryhteys, jota vahvistamaan kaava edellyttää istuttamaan puurivin myös koulun tontin eteläreunaan. Muuran konseptissa ideoitu suuri liikuntapuisto jää toistaiseksi toteutumatta, kun Ensimmäisensavun kiinteistö säilyy nykyisessä käytössään. Aurtuaraitti toimii toistaiseksi alueen pohjois-eteläsuuntaisena viheryhteytenä ja sitä pitkin päästään Aurtuapuistoon. Aurtuapuistosta rakennetaan alkuvaiheen liikuntapuisto ja sinne on mitoitettu koulua palveleva isompi urheilukenttä. Lentomelualueen 50-55 db käyrän sisäpuolelle puistoon mahtuu 50 x 80 m kokoinen kenttä, mutta jos kentän kulma voi sijoittua lentomelurajan ulkopuolelle voidaan kentän kokoa (leveyttä) kasvattaa. Koulun piha ja kenttä (40 x 60 m) sijottuvat Aurtuapuiston välittömään läheisyyteen ja toimivat siten myös osana kyläpuistoa. Aurtuapuistoa pitkin päästään Tikkurilantielle ja sitä kautta jatkuu viheryhteys Veromiehen pohjoispuolen puisto- ja metsäalueille. Kapeammalta osaltaan Aurtuapuiston melutaso ylittää

oleskelun ohjearvoja ja puisto toimiikin tällä kohtaa kulkureittinä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen rakentamista alueelle. Asemakaavan muutos jatkaa Veromiehen uudistumista toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi, joka sisältää niin asu- mista, työpaikkoja kuin palvelujakin. Se toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä ja on Aviapoliksen kaavarungon mukaista. Uusia asukkaita muuttaa alueelle arviolta reilut 5400 henkeä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, Lentoasemantien, Tikkurilantien ja Virkatien väliselle alueelle. Voimassa olevien asemakaavojen täysimittainen toteuttaminen lisäisi alueen teollisuus- ja varastorakentamisen, asfalttikenttien ja maantasopysäköinnin määrää. Alueen korttelirakenne säilyisi nykyisessä muodossaan laajana ja kävely- ja pyöräilyetäisyydet pysyisivät pitkinä. Rakennusten arkkitehtuuri ja lähiympäristö olisi vaatimatonta.

Toteutuessaan suunnitelma monipuolistaa alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupungin- osan asuin- ja palvelurakennuskantaa ja sijoittamalla rakennukset kaupunkimaisesti. Uusi rakenne vahvistaa myös Aviapoliksen keskustan tulevaa korttelirakennetta. Rakennukset muodostavat umpikortteleita (tai umpikorttelimaisia kortteleita), joiden väleihin muodostuu yhteisöllisiä aukioita sekä uusia, laadukkaita jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Kaavamuutos tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



Kuva 43. Rakeisuuskartat Muuran rakennuskannasta. Vasemmalla nykytilanne. Oikealla kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa ja parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna selvästi. Rakentamisen ja kortteleiden mittakaava on Aviapoliksen kaavarungon mukaista. Kortteleiden ja rakennusten ilmeellä luodaan tunnistettavia korttelikokonaisuuksia, kaupunkikyliä, joiden yhteisiä kaupunkikuvallisia piirteitä ovat etenkin katunäkymiä hallitsevat harjakatot, värikkäät julkisivut, erottuvat ja toiminnalliset kivijalat sekä mm. maantasoasunnot sisäänkäynteineen ja etupuutarhoineen. Kaupunkikylien vuodenaikateemat näkyvät kaupunkikuvassa monella tapaa ja vahvistavat kaupunkikylien omaleimaisia tunnistettavia identiteettejä. Kortteleiden väliin suunnitellut aukiot ja reitit mahdollistavat kiinnostavan kävely-ympäristön, jonka varrella kaupunkikuva vaihtelee läpi Muuran kaupunkikylien.

Asuminen

Uusia asukkaita Muuran kaavaluonnosalueelle tulee arviolta reilut 5 400. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm. luomalla edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle. Muuran uudet asukkaat lisäävät myös erityisesti kehäradan joukkoliikenteen käyttöastetta sekä vahvistavat tulevien Aviapoliksen keskustan palveluiden asiakaskuntaa ja siten vauhdittavat myös palveluiden toteutumista.

Asuinkortteleiden kodikas kaupunkikuva, suojaisat ja vehreät pihapiirit, alueen keskelle rakentuva vaihteleva puistokokonaisuus ja vaihtelevat reitit, Muuran keskustan lähipalvelut sekä koulu ja päiväkodit tekevät alueesta vetovoimaisen ja halutun asuinpaikan.

Palvelut ja työpaikat

Voimassa olevan asemakaavan sallima teollisuus- ja varastorakentamisen määrä on osittain toteuttamatta. Kaavaluonnos lisää alueen toimintojen sekoittumista mahdollistamalla asuinrakentamista sekä erityyppisten toimitilahankkeiden toteutumisen alueelle. Työpaikkoja ja palveluita kaavalla muodostuu KTY-toimitilarakentamisen hankkeista ja yleisömagneetista, Y-kortteleiden koulu- ja päiväkotien toiminnasta sekä ainakin Muuran keskustaan AK- ja C-kortteleihin sijoittuvista liike-tiloista. Kaupunkikylien aukioille kivijalkaan voi myös toteutua liiketiloja, työtiloja tai työtila-asuntoja sekä muita palveluita. Laskennallisesti arvioiden työpaikkoja Muuran alueella on reilut 2400.

Alueen pohjoispuolelle on rakentumassa Aviapoliksen keskusta palveluineen, asuntoineen ja toimitiloineen, joka parantaa Muuran asukkaiden palveluiden määrää ja saatavuutta. Muuran kasvava asukasmäärä auttaa myös näiden palveluiden nopeampaa ja monipuolisempaa toteutumista. Kehä III:n eteläpuolella, uuden ratikkalinjan varrella sijaitsee myös Jumbon ja Flamingon kattavat kaupalliset ja viihdepalvelut.

Lentoasemantien ja Tikkurilantien varren toimitilakorttelit, sekä alueen julkiset ja kaupalliset palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanke on VAT:n mukaisena.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavatyö toteuttaa visiota Aviapolis-alueen uudistumisesta ja tiiviistä rakentamisesta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on kaavatalouden kannalta tärkeää. Alue sijoittuu ja tukeutuu jo nykyseilään hyvin joukkoliikenteen runkoyhteyksiin, joita Vantaan ratikka parantaa entisestään. Alue on nykyisellään väljästi rakennettua teollisuus- ja varastorakentamista ja alue kaavoitetaan tehokkaasti. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun alueen asukaspohja kasvaa, parantaa se myös Aviapoliksen mahdollisuuksia kehittyä aidosti kaupunkimaiseksi. Samalla Aviapoliksen asema kauppan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaavamuutos täydentää Keski-Vantaan kaupunginosia, mikä toteuttaa myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Ajoneuvoliikenteen katujen määrä on Muurassa kohtuullinen ja katujen leveydet ovat taloudellisesti suunniteltuja. Suurin osa alueen katualueista on varattu kävelylle ja pyöräilylle mikä mahdollistaa kapeammat katualueet. Kyläaukioista aiheutuu tavanomaista katua suurempia kustannuksia, mutta ne ovat alueen vetovoimaisuuden ja kaupunkirakenteen kannalta oleellisia, jolloin suunnitteluratkaisut ovat kokonaisuuden kannalta perusteltuja. Vesihuoltoa joudutaan rakentamaan lisää, koska korttelirakenne muuttuu pienipiirteisemmäksi. Myös Tikkurilantien läheisyydessä joudutaan siirtämään kaukolämpöjohtoa sekä vesihuoltoa, joista aiheutuu kustannuksia. Kaavataloudellista vaikutusten arviointi tarkennetaan tulevien asemakaavan muutosten yhteydessä.

Alueella on ollut aikojen saatossa mm. korjaamotoimintaa, mikä on saattanut aiheuttaa maaperän pilaamista. Jos alueelta löytyy epäpuhtauksia, lisää se jonkin verran alueen rakentamisen kustannuksia. Maaperän puhdistaminen on kuitenkin välttämätön edellytys kaikelle rakentamiselle ja alueen käytölle.

Y-korttelit ja pääosa puistoalueista sijoittuvat yksityisen maalle. Maanomistajien kanssa laadittavissa yhteistyösopimuksissa on sovittu luovutus- ja korvausperiaatteista yleisten alueiden ja Y-kortteleiden osalta. Reuna-alueilla kaupungilla on maanomistusta siten, että asuntokortteleiden kerrosalasta 22 857 k-m2 sijoittuu kaupungin omistamalla maalle.

Maanomistajat osallistuvat kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin tulevien asemakaavan muutosten yhteydessä laadittavin maankäyttösopimuksin.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa on omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä, osa vuokralalla asuvia. Yhdysvaltalainen lentokenttäkaupunkeihin erikoistunut professori John D. Kasarda sanoo, että menestyessään lentokentän lähialueet vetävät puoleensa nimenomaan hyvin toimeentulevaa väestöä.

Alueelle varataan tilat koululle sekä kahdelle päiväkodille, mikä houkuttanee etenkin lapsiperheitä. Joukkoliikenteen ja kävelyn ja pyöräilyn hyvät ja sujuvat yhteydet tuovat mahdollisesti alueelle myös asukkaita, jotka eivät tarvitse autoa arjessaan.

Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Plootukallio on nykyisellään Veromiehen toiseksi suurin rakentamaton metsäinen, voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueeksi osoitettu alue. Muuten suunnittelualue on teollisuus- varastorakentamista asfalttikenttineen. Muutamia metsäisiä laikkua on säästynyt etenkin kaava-alueen luoteisosassa.

Alueen suunnittelua ohjaavassa Aviapolis-kaavarungossa on varmistettu, että kaupunginosasta varataan riittävästi tilaa tulevien asukkaiden tarvitsemille virkistysalueille ja että kulkuetäisyydet uusilta asuinalueilta virkistysalueille ovat maltillisia. Kaavaluonnoksessa on säilytetty Plootukallion mahdollisimman suuri alue, kuitenkin kaupunkirakenteen toimivuus (kehäradan aseman ympäristöjen rakentaminen tehokkaasti) huomioiden. Suunnittelun aikana jätettiin myös yksi kortteli kokonaan pois, jotta saatiin laajennettu kaavassa osoitettua Plootukallion lähivirkistysaluetta. Puistoaluetta on suurennettu kaavaluonnoksessa myös etelään. Plootukallion itäreunassa kulkeva

Vantaan ratikka määritteli lähtökohtaisesti katualueen paikan, eikä kaavaluonnostyössä voitu enää tutki puiston laajentamista tähän suuntaan. Plootukallio tarjoaa alueen tuleville asukkaille mahdollisuuden virkistäytyä metsäluonnossa, sekä nauttia Muuraan avautuvista näkymistä Plootukallion avokallion laelta. Melko suuren tulevan käyttäjäpaineen ja Plootukallion alueella säilytettävän lahokaviosammaleen esiintymän vuoksi kulku metsässä tulee osoittaa selkeästi, jotta ehkäistään alueen kulumista. Plootukalliolle suunniteltavat toiminnot ja reitit sijoitetaan nykyinen puusto ja arvopuut huomioiden, jotta vaikutukset säilytettävään metsään olisivat mahdollisimman pienet.

Plootukallion lisäksi Muurassa muutetaan nykyisiä kenttäalueita rakennetuiksi puistoiksi (Kahinapuisto ja Aurtuapuisto), mikä lisää vettäläpäisevän pinnan ja kasvillisuuden määrää ja parantaa näin koko alueen hulevesien hallintaa sekä istutettavan puuston myötä vaikuttaa pienilmastoon positiivisesti. Luoteisosan nykyisiä metsälaikkuja pyritään säästämään ja vahvistamaan sekä Aurtuapuiston että KTY-korttelin alueella (KTY-korttelissa alue puin ja pensain istutettavaa aluetta).

Toimivan viherverkoston muodostamiseksi suunnittelualueella huolehditaan viheryhteyksien muodostamisesta puistoalueiden välille sekä myös alueen ulkopuolella sijaitseville virkistys- ja puistoalueille. Muuran ja Huberilan väliin, Lentoasemantien yli rakennettava Muuran puistosilta on merkittävin koko Veromiehen viherverkostoa ja yhteyksiä parantava suunnitteluratkaisu. Sillasta on tarkoitus tehdä vähintään 15 m leveä puistosilta, jonne saadaan runsaasti kasvillisuutta. Näin se voi toimia myös pienempien eläinten kulkuyhteytenä.

Asemakaavaluonnoksen kortteli- ja autopaikkaratkaisut mahdollistavat suojaisien sisäpihojen rakentamisen. Jalankulun reitit yhdistävät pihat lähipuistoihin ja laajempiin virkistysaluekokonaisuuksiin. Myös kaupunkikylien aukiot on pyritty yhdistämään puistoalueisiin toimivin reitein.

Kaavaluonnoksen myötä nykyinen Plootukallion puistoalue pienenee, mutta kaavaluonnoksessa osoitetaan muita uusia alueita puistoalueiksi. Uusien jalankulun ja pyöräilyn reittien avulla yhteydet muihin virkistys- ja piha-alueille lisääntyvät. Hanke on VAT:n mukainen.

Liikenne

Alueen yleisimpänä kulkutapamuotona on tällä hetkellä autoilu. Voimassa oleva asemakaava suurine kortteleineen ja vaatimattomine kaupunkikuvineen vahvistaisi toteutuessaan nykyisiä liikku mistapoja. Suunnitelman mukainen toteutus parantaa huomattavasti kävelyn ja pyöräilyn edelly tyksiä. Suunnitelmassa on erityisesti kiinnitetty huomiota riittäviin tilavarauksiin kävelyn ja pyöräi lyn reitille, läpiajoliikenteen vähentämiseen ja autoilun keskittämiseen pääosin kokoojakaduille, jol loin saadaan suurin osa alueesta rauhoitettu kävelijöille ja pyöräilijöille. Kortteleiden väliset ja sisäi set reitit muodostavat alueelle tiheän kävelyn ja pyöräilyn reitistön aukioineen ja parantavat ole massa olevaa jalankulun ja pyöräilyn reitistöä ja verkostoa selvästi. Suunnitellut pyöräilyn laatukäy tävät/baanat parantavat pyöräilyn mahdollisuuksia ja sujuvuutta sekä alueen sisällä että alueen ul kopuolelle. Lyhyet etäisyydet ja sujuvat reitit etenkin Muuran keskustaan, kaupallisiin ja julkisiin palveluihin, puistoihin ja joukkoliikenteen pysäkeille lisäävät kestävien kulkutapojen houkuttele vuutta ja edellytyksiä alueella.

Muuran alue on monipuolisesti saavutettavissa joukkoliikenteellä ja alue kytkeytyy jo olemassa ole vaan bussiliikenteen ja raideliikenteen verkkoon. Kaavaluonnos mahdollistaa Muuran alueelle en tistäkin paremman joukkoliikennepalveluiden palvelutason. Kaavaluonnoksessa osoitetut joukkolii kennekadut sujuvoittavat joukkoliikenteen toimivuutta. Toisensavun eteläosa rauhoitetaan koko naan joukkoliikennekaduksi, jolla kulkee linja-autoliikennettä sekä tuleva Vantaan ratikkaa. Muu ranraitio on puolestaan varattu pelkästään ratikan käyttöön. Muuran keskustaan, kaava-alueen ete läosaan sijoittuvat tulevan Vantaan ratikan Muuran pysäkki ja bussiliikenteen pysäkit. Tässä

joukkoliikenteen solmukohdassa voi sujuvasti vaihtaa liikennemuodosta toiseen. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Tikkurilantien pohjoispuolella sijaitsee linjan seuraava Vantaan ratikan pysäkki, Aviapolis eteläinen. Samassa kohtaa on myös Kehäradan juna-asema, Aviapolis. Muura on siis hyvin joukkoliikenteen saavutettavissa sekä bussi-, ratikka- että junayhteyksin.

Suunnitellut liikenteelliset muutokset tukevat kaupungin kestävä kehityksen mukaisia tavoitteita. Kaavaluonnoksella edistetään myös VAT:n mukaisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

Vesihuolto

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen sekä Aviapoliksen alueen voimakas kehittyminen ja raitiotielinjan sijoittuminen alueelle edellyttävät olemassa olevien vesihuoltoverkostojen siirtämistä, kapasiteetin kasvattamista sekä uusien verkostojen rakentamista koko kaavaluonnosalueella. Tarvittavia toimenpiteitä on esitetty Destian laatimassa Muuran alustavassa kunnallisteknisessä yleisuunnitelmassa sekä Afryn tekemässä Muuran alueen paineipiiriraja selvityksessä. Näiden selvitysten ratkaisut eroavat joiltain osin toisistaan, joten jatkosuunnittelussa tulee vielä yhteensovittaa nämä tehdyt suunnitelmat.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

AK-, C-, Y-, KTY- kortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään vihertehokkuutta luomaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen. AK-, C- ja KTY-kortteleihin toteutetaan lisäksi taskupuistoja, jotka vahvistavat etenkin jalankulun reittien vehreyttä. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeitä ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Veromiehen alueella kehitetään viherverkkoa lisäämällä kaupunkiympäristöön puustoa ja suunnittelemalla korttelipihoista vehreitä sekä niittyviherkattojen rakentamisella. Muuran suunnittelu on näiden tavoitteiden mukaista.

Kaavaluonnoksen myötä muutetaan nykyisiä vettäläpäisemättömiä kenttiä puistoalueiksi ja alueen luoteisosan metsäsaarekkeitä säilytetään sekä Aurtuapuiston että KTY-korttelin alueella. Tikkurilantien varren KTY-korttelissa metsäsaarekkeesta osa sijoittuu kaavaluonnoksessa alueen osalle, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita. Tavoitteena on vahvistaa uusilla puustutuksilla nykyistä metsää. Istutusalue sijoittuu myös kiinni Aurtuapuistoon ja siten osaltaan leventää tällä kohtaa alueen puistomaisuutta.

Plootukallion nykyinen metsäalue pienenee, koska paine toteuttaa kaupunkirakenteellisesti oleellista rakentamista aseman välittömään läheisyyteen ei mahdollista koko Plootukallion säilyttämistä metsänä. Metsäaluetta on kuitenkin säilytetty mahdollisimmin suurelta osin ja kaavaluonnoksessa lähivirkistysaluetta on sekä laajennettu etelään päin nykyiselle teollisuustontin rakentamattomalle osuudelle että muutettu suunnitelmaa siten, että yksi kortteli jätettiin pois Huminatievarrelta. Luontoselvityksessä määritelty linnustoalue säilyy pääosin (ratikan rakentamisen osuudelta se pienenee). Myös kaavaluonnoksessa osoitetut ulkoilureitit hyödyntävät nykyistä tiepohjaa ja uuden pohjois-eteläsuuntaisen reitin linjaus on suunniteltu arvokkaiksi kartoitetut puut huomioiden. Myös puiston uudet toiminnot sijoitetaan nykyiselle puustottomalle kenttäalueelle, jotta nykyinen puusto säilyy mahdollisimman koskemattomana. Kartoitetut kallion reunat säilyvät kokonaisuudessaan Plootukallion kaavaluonnoksen mukaisella virkistysalueella. Jatkosuunnittelussa on tarkoitus tutkia, miten paljon arvokkaita puita voidaan säilyttää kortteleiden puolella.

Suunnitelma edellyttää uutta yhdyskuntatekniikkaa. Kaikkien katualueiden mitoituksessa on varauduttu katupuiden istuttamisen vaatimaan tilantarpeeseen. Kokoojakaduista toteutetaan viherkatuja, joiden normaalimitoitusta leveämmille istutuskaisioille mahtuu hyvin sekä puut että hulevesien viivytys. Kävelyn ja pyöräilyn reiteillä sekä aukioille varataan tilaa reheville istutuksille sekä hulevesien viivyttämiseksi.

Lahokaviosammal

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia lahokaviosammalen elinvoimaisuuteen tai suotuisan suojelun tasoon Vantaalla tai valtakunnallisesti. Vantaalta tunnetaan vuonna 2020 valmistuneen Lahokaviosammaleen esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelman (Faunatica 2020) mukaan 107 lahokaviosammalen ydinaluetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 1071 ha. Ydinalueista n. 3/4 (86 % niiden yhteispinta-alasta), itiöpesäkkeistä n. 3/4 ja itiöpesäkkeiden kasvupaikoista n. 2/3 sijaitsee nykytilanteessa hyvin tai kohtalaisesti turvatuilla kohteilla. Uhattuja kohteita on 30 kpl (yhteispinta-alasta n. 14 %). Lisäksi Vantaalla on edelleen kartoittamatta n. 100 lajille potentiaalisesti soveliaista aluetta (n. 1 412 ha).

Kaava-alue kuuluu esiintymisselvityksessä lahokaviosammalelle potentiaaliseen alueeseen, jolla on korkea uhka häviä. Veromiehessä vastaavanlaisia potentiaalisia alueita on yhteensä 5. Näitä potentiaalisia korkean uhkan alueita ei ole huomioitu suotuisan suojelutason määrittelyssä. Eli vaikka nämä kohteet eivät säilyisi kokonaan, jokainen niistä säilytettäväksi saatava uusi esiintymä vahvistaa osaltaan lahokaviosammaleen suojelun tasoa.

Lahokaviosammalta esiintyy kaavaluonnoksessa sekä Plootukallion lähivirkistykseen varatulla alueella, katualueella sekä AK- ja KTY-korttelialueilla. Kaavaratkaisun kortteli- ja katualueilla lahokaviosammal häviää, sillä niiden rakentaminen ei ole toteutettavissa lahokaviosammalen elinympäristöt säilyttäen. Plootukalliolla säilyvä lahokaviosammaleen esiintymä on osoitettu kaavaluonnoksessa suojeltavan alueen osan merkinnällä ja lisäksi määräys edellyttää lahopuujatkumon varmistamisen lahokaviosammaleen elinvoimaisuuden säilyttämiseksi. Säilyvän esiintymän voidaan katsoa osittain kompensoivan tilannetta sekä vahvistavan suotuisan suojelun tasoa koko Vantaalla.

Mikäli kaikki korttelialueet, joilta lahokaviosammalta on löydetty, säilytettäisiin nykyisellään, täytyisi kaavaratkaisun kokonaiskerrosalaa vähentää noin 125 500 k-m² (asuminen 57 500 k-m², työpaikat 68 000 k-m²). Kyseinen kaavaratkaisun muutos vähentäisi alueelle sijoittuvan rakennusoiden rahallista arvoa noin 48,2 milj. euroa. Muutos tarkoittaisi myös noin 1 150 asukkaan ja n. 1400 työpaikan vähennystä. Muutoksesta aiheutuisi merkittäviä taloudellisia ja kaupunkirakenteen toimivuutta ja palveluita heikentäviä vaikutuksia. Kehäradan (Aviapoliksen eteläinen asema) jo tehty mittava investointi on perustunut kaupunkikeskittymiin. Samoin Vantaan ratikka ja muut joukkoliikenneyhteydet perustuvat suureen käyttäjämäärään. Jos Aviapolis-aseman välitön ympäristö jätettäisiin rakentamatta edellä mainittujen hankkeiden taloudellinen kannattavuus heikkenisi. Jos Vantaan ratikkaa ei voitaisi linjata Muuran kautta olisi sillä vaikutuksia myös koko Veromiehen kaupunkirakenteen kehittymiseen ja joukkoliikenteen toimivuuteen.

Muuran pohjoispuolelle Aviapoliksen keskustaan on rakentumassa paikallisia palveluita tuottava liikekiinteistö, johon on tulossa mm. päivittäistavarakauppa sekä kivijalkaliiketilaja, joiden toiminnot perustuvat tiettyyn ostovoimaan. Aviapolikseen tehdyn kaupallisen selvityksen mukaan Muuraan tulevalle, aseman läheisyyteen rakennettavalla asuinrakentamisella on suuri merkitys myös Aviapoliksen keskustan palveluiden ostovoimaan. Jos siis nämä korttelit jäisivät rakentamatta vaikutus ulottuisi Tikkurilantien pohjoispuolisen Aviapoliksen keskustan alueen toteutukseen ja vetovoimaan ja vaarantaisi palveluiden toteutumisen ja sitä kautta vaikuttaisi koko Aviapoliksen alueeseen. Tiukka sammaltulkinta estäisi myös koko Aviapoliksen vetovoimaisuutta nostavan yleisö-magneettihankkeen rakentamisen Muuraan, millä olisi merkittävä negatiivinen vaikutus koko Aviapoliksen alueen kehitykselle.

Muuran Tikkurilantien kortteleiden rakentamatta jättämisellä olisi myös kaupunkirakenteellisia ja -kuvallisia vaikutuksia. Aseman läheisyyteen ei muodostuisi yhtenäistä kaupunkia ja Muuran alue jäisi irralleen Aviapoliksen keskustasta metsäsaarekkeen taakse. Tämä vaikuttaisi Muuran alueen asuinkortteleiden vetovoimaan, asuntojen myyntihintaan ja rakentamisaikatauluihin ja hidastaisi koko Muuran alueen kehitystä merkittävästi. Tätä myötä myös asukasmäärien kehitykseen perustuvien julkisten hankkeiden kuten koulun ja päiväkotien toteutus todennäköisesti viivästyisi. Jos alueen toista kokoojakatua, Plootukatua ei voitaisi rakentaa suunnitellusta, jouduttaisiin alueen liikenteellinen toimivuus tutkimaan uudestaan ja koko Muuran alue voitaisiin joutua suunnittelemaan uudestaan.

Mikäli Plootukallion pohjoisosan metsä, jossa laho-kaviosammalta on havaittu eniten, säilytettäisiin, täytyisi kaavaratkaisun kokonaiskerrosalaa vähentää asuinkerrosalaa noin 44 900 k-m². Kyseisen kaavaratkaisun muutos tarkoittaisi rakennusoikeuden rahallisen arvon vähenemistä noin 24,4 milj. sekä noin 990 asukkaan vähennystä. Rakentamatta jäisivät asuinkorttelit, jotka sijaitsevat lähimpänä (n. 150 m) Aviapoliksen juna-asemaa. Muutoksesta aiheutuisi pitkälti samoja edellä kuvattuja merkittäviä, myös koko Aviapolikseen vaikuttavia taloudellisia ja kaupunkirakenteen toimivuutta heikentäviä vaikutuksia.

Vähentyvää rakennusoikeutta ei ole mahdollista sijoittaa kaavan alueella muualle, sillä alue on jo suunniteltu tehokkaaksi (asuinkortteiden tehokkuus on keskimäärin $e=2,8$) ja asuinrakennusten kerrosluvut ovat pääosin VI-VIII. Rakennusoikeuden sijoittaminen kaavaratkaisun mukaisille viheralueille ei myöskään ole mahdollista, sillä viheralueita ei ole tähän tarkoitukseen riittävästi. Lahokaviosammalta esiintyy kaavassa virkistysalueeksi varatulla Plootukalliolla, jolla on myös muita ekologisia ja maisemallisia arvoja. Kaavaluonnos varmistaa tämän esiintymän säilymisen sekä aluerajauksella että määräyksellä, jossa tulee varmistaa alueen lahopuujatkumo.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaluonnosalueen maankäyttö tulee muuttumaan merkittävästi nykyisestä. Osittain kuitenkin muutos on parempaan suuntaan, kun nykyisiä asfalttikenttiä muuntuu asumisen pihoiksi ja istutukset muutenkin lisääntyvät. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia maanpäällisiä ratkaisuja.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista kortteli- ja katualueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Huleveden käsittely suunnitellaan korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus-sadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin taseus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulva-mitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelman tulee sisältää suunnitelma työnaikaisesta hulevesien hallinnasta.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Toteuttamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Vaikka rakentaminen samoin kuin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen osalta lisäävätkin kasvihuonekaasupäästöjä, suunnitelma parantaa oleellisesti kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä. Suunnitelman

toteutuminen tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, tukeutuu osittain olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin ja sijoittuu kattavien, olemassa olevien kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Alue tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

Tulevien asemakaavan muutosten yhteydessä laaditaan hiilineutraalisuuselvitykset, joissa tutkitaan tarkemmin millä keinoin kyseisellä kaava-alueella voidaan mm. vähentää päästöjä, edistää sähköautoilua, hyödyntää uusioenergiaa tai esim. käyttää resurssiviisaita rakennusmateriaaleja.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja pilaantuneet maat on käsitelty tarkemmin kohdassa 2.1.3. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

Liikenteen melu ja pienhiukkaset

Asemakaavaluonnos sijoittuu pääosin yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle 3, L_{DEN} 50-55 dB, mikä ei aseta rajoitteita alueiden käytölle. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on rakennusjärjestyksen mukaan oltava $\Delta L \geq 32$ dB. Luoteiskulma ulottuu lentomelualue 2:lle, L_{DEN} 55-60 dB, jonne kaavaluonnoksessa on osoitettu vain KTY ja T-alueita.

Liikennemeluselvitys alueelle laadittiin tuoko-kesäkuussa 2022. Selvitysten tulokset on otettu huomioon asemakaavan kaavamääräyksissä mm. rakentamisen vaiheistuksen ja väliaikaisen melusuojaus- ja suojauksen sekä asuntojen suuntaamisen osalta sekä ulkokuoren ääneneristävyyden yleismääräyksessä. Kaavakartalla on tarkennettu kortteleiden osat, joissa tarvitaan suurempi ulkokuoren ääneneristävyys.

Tulevissa asemakaavan muutoksissa kortteleiden suunnittelu vielä tarkentuu mm. asuntojen pohjien ja avautumisen sekä parvekkeiden sijoittumisen osalta ja näissä huomioidaan meluselvityksen tulokset. Alueen umpikorttelirakenne sekä omaehtoisen pelastautumisen periaate (toinen poistumisporras) voi kuitenkin vaikeuttaa läpitalon asuntojen sijoittamiseen esim. kortteleiden kulmiin. Tästä syystä kaavamääräyksissä annetaan näihin tilanteisiin vaihtoehdoksi tekniset ratkaisut, joista on Vantaalla mittauksin toimivaksi todettu ja esimerkkikohteita.

Kaavamääräyksillä tavoitellaan myös asukkaiden oleskelua, esim. kattopuutarhoja sijoitettavaksi kattopinnoille, jotta voidaan lisätä mm. aurinkoisten oleskelualueiden määrää. Koska meluselvityksessä tutkittiin vain muutaman pysäköintitalon kattopintojen melutilanne, tulee tulevissa asemakaavan muutoksissa varmistaa uusin meluselvityksin, että näillä katoilla sijoitettavilla oleskelukatoilla alitetaan ohjearvon mukainen melutaso. Myös omasisääntelytisten maantasa-asuntojen etupuutarhojen melutasoja tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Toisensavun ja Aurtuakadun kulmaukseen sijoittuvan yhtenäiskoulun massoitte- ja pihatoimintojen sijoittelua tarkennetaan tulevassa asemakaavaehdotuksessa. Tavoitteena on suojata kaikki piha-alueet rakennusmassoin melusteiden sijaan. Jatkosuunnittelussa tutkitaan myös piha-alueiden sijoittuminen siten, että niissä kaikissa alittuu ohjearvo 55 dB. Kaavaluonnoksen viitesuunnitelmassa oli esitetty oppilaiden oleskelua myös Toisensavun ja Aurtuakadun kulmauksen aukiolle, mutta melun vuoksi aukio ei sovellu siihen.

Asemakaavaehdotusvaiheessa tulee tutkia lisäksi tarkemmin asuinkortteleiden rakentamisen vaiheistusta ja kortteleiden rakennusmassojen vaikutusta etenkin Ropinaraitin päiväkodin pihan melutasoihin. Tarvittaessa tulevassa asemakaavan muutoksessa määrätään päiväkodin pihaa suojaavien rakennusten rakentamisen ajoittamisesta suhteessa päiväkodin toteuttamiseen siten, että ne suojaavat päiväkodin pihaa melulta.

Tieliikenteen aiheuttamat pienhiukkaset on huomioitu asemakaavassa sijoittamalla asumista riittävän etäälle mm. Kehä III ja Lentoasemantiestä. Tikkurilantien varrella jäädään pikkuisen alle suositusetaisyys, mutta tarkoitus on muuttaa Tikkurilantien luonnetta katumaisemmaksi ja sen vuoksi korttelirakennetta on haluttu tuoda lähemmäs katua. Myös Virkatien varrella on muutama kohta, jossa korttelit ovat pieneltä osuudelta suositusetaisyttä lähempänä kadun reunaa. Näistä syistä kaavassa määrätään, että Tikkurilantien ja Virkatien suuntaan avautuvat asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta tai pihan puolelta, mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Kumpikin kaavaluonnoksen Y-kortteli sijoittuu suositusetaisyys katu- ja liikennealueista. Tästä syystä niille ei määrätty erityistä määräästä ilmanvaihtoon ja pienhiukkasiin liittyen.

Pilaantuneet maat

Koska alueella on ollut toimintoja, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän likaantumista ja alueelle on osoitettu asuinrakentamista sekä koulu ja 2 päiväkotia, asemakaavaluonnoksessa määrätään, että maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista. Tulevien asemakaavaehdotusten laadinnan yhteydessä tehdään tarvittaessa maaperätutkimuksia pilaantumisen selvittämiseksi.

Tärinä ja runkomelu

Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjaus kulkee Muuran läpi Plootukatua ja Muuranraitiota pitkin Muuran keskustaan ja sieltä edelleen Toistasavua Osumatielle. Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan Muuran alue on runkomelun osalta riskialuetta. Selvityksessä ei ole huomioitu Muuraan suunniteltua rakentamista, ja tämän vuoksi tulevaisuudessa asemakaavaehdotuksissa tulee laatia tarkemmat runkomeluselvitykset. Kaavamääräyksissä on tuotu esille mihin kortteleihin runkomelua voi kohdistua.

Alueen luoteiskulman läpi kulkee myös kehäradan tunneli. Radan rakentamisvaiheessa ja rakenteissa ei ole todennäköisesti huomioitu sitä, että alueelle tulisi asumista, joten tämän vuoksi myös kehäradan tärinä- ja runkomelu tulee selvittää tämän alueen asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä. Kaavamääräyksissä on tuotu esille, mihin kortteleihin kehäradan runkomelua tai tärinää voi kohdistua. Kehäradan huomioimisesta rakentamisessa on oma määräyksensä.

Tärinä- ja runkomeluselvityksiä ei laadittu kaavaluonnosvaiheessa, koska ne kohdistuvat vain tiettyille alueille ja katsottiin että ne on järkevin laatia tarkempien rakennussuunnitelmien pohjalta. Tästä syystä myös kaavamääräykset tärinän ja runkomelun osalta ovat vielä yleispiirteisiä ja niitä tarkennetaan asemakaavan muutoksien määräyksiin.

4.6 NIMISTÖ

Mikko Sandström teki keväällä 2018 Vantaan kaupunkisuunnittelulle selvityksen Veromiehen uudesta nimistöstä. Selvityksessä Veromiehen nimistön aihepiireiksi ehdotetaan

- ilmailua (myös mm. fyysiset ilmiöt kuten aerodynamiikka),
- verotusta,
- nimiä, joiden taustalla on perinnäinen paikannimi (vanhoilta kartoilta),
- uusia paikkaa kuvaavia nimiä ja muistonimiä.

Veromiehen eri osa-alueille ehdotetaan niin ikään omia aihepiirejään. Muurassa on jo nykyisellään sekä verotukseen että vanhoihin rahoihin liittyvää nimitystä: Tulokuja, Toinensavu, Ensimmäisen-savu ja Plootu. Asemakaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä päätettiin säilyttää kokoojakatujen, Muuran keskustan ja kaupunkikylien ulkopuolisilla alueilla nykyistä nimitystä ja paikannimitystä. Näiden alueiden uusissa nimissä jatketaan samaa verotuksen ja vanhojen rahojen aihepiiriä (kuten aurtua). Muuran keskustassa ja ratikkaan liittyvissä nimissä käytetään koko alueen nimeä Muuraa: Muuranaukio, Muuranraitti, Muuranraitio.

Kaupunkikylien vuodenaikateema haluttiin tuoda osaksi myös kadunnimiä. Kylien aukoiden nimet sekä kadunnimet perustuvat vuodenaikojen ääniin. Nimitystä varattiin myös vielä kaavoittamatta jäävälle talvikylän alueelle. Talvikylässä nimet ovat jään ääniä: pauke, ritinä, helinä ja kilinä, kevät-kylässä veden ääniä: solina, lorina ja lirinä, kesäkylässä tuuleen liittyviä ääniä: humina, havina ja suhina ja syyskylässä sateen ja syksyn ääniä: ropina ja kahina. Lisäksi yleisömagneettiin liittyvät kadunnimet ovat saaneet oman äänen: pauhu. Kaupunkikylien aukioilla käytetään päätteenä -pi-haa, joka korostaa kylien yhteisöllisyyttä ja kotoisuutta: Ritinäpiha, Solinapiha, Huminapiha ja Ropinapiha.

Kaupunkikyliä yhdistävä kaupunkiraitti näkyy myös nimityksessä -raittipäätteenä: Aurtuaraitti, Ritinäräitti, Muuranraitti ja Ropinaraitti.

Nimitysryhmä käsitteli Muuran nimiä kokouksessaan 10.5.2022, mutta ruotsinnokset jäivät osittain vielä auki. Suomenkielisistä nimityksistä on kuitenkin jo nimitysryhmän päätös. Alla perusteluita osaan nimityksiä.

Suunnittelualueen uusia nimiä

Aurtuakatu / Örtugsgatan

Aurtuapuisto / Örtugsparken

Aurtuaraitti / Örtugsstråket

Äyritynen eli aurtu eli myöhemmin aurtua on vanha hopearaha, joka tuli käyttöön 1370-luvulla ja jota lyötiin Turussa 1400-luvulla. Sen arvo oli 1/3 äyriä. Aurtuoita on löydetty Kirkonkylän kaivauksissa.

Havinapolku

Helinäkuja / Klinggränden (kolikoista Skramgränden)

Helinäpolku / Klingstigen

Huminapiha / Surrgården

Huminatie / Surrvägen

Kahinapuisto / Prasselparken

Kahinaraitti / Prasselstråket

Kilinäpolku / Klingstigen (vertaa Helinä-)

Lirinäpolku / Sorlstigen

Lorinapolku / Porlstigen

Muuranaukio / Mureplatsen

Muuran puistosilta / Mure parkbro

Muuranraitti / Murestråket

Muuranraitio / Murestråket

Raitiotien katu. Raitio merkitsee raittia. Sanaa on käytetty Vantaalla myös Tikkurilanraitio, Rivieranraitio, Helsingissä Pasilanraitio ja Espoossa Lahdenpohjanraitio. Nimetty Nr 8.9.2020.

Pauhukuja / Larmgränden

Pauhupolku / Larmstigen

Helsingissä on Jyrinäkuja / Dundergränden.

Paukepolku / Smällstigen

Plootukatu / Plåtmyntsgatan

Plootukallio / Plåtmyntsberget

Plootupuiistikko / Plåtmyntsparken

Nimetty 2009. Nimi ei liity verotukseen vaan vanhoihin rahoihin.

Ritinäpiha / Knastergården

Ritinäräitti / Knasterstråket

Ropinakuja / Smattgränden

Ropinapiha / Smattgården

Ropinaräitti / Smatterstråket

Solinapiha / Porlgården (vertaa Lorina-)

Solinakuja / Porlgränden

Solinapolku / Porlstigen

Suhinapolku / Susstigen

Toinensavu / Andra röken

Nimetty 1970, oikeinkirjoitus 2013. Nimi liittyy verotukseen.

Tulokuja / Inkomstgränden

Nimetty 2016, liittyy verotukseen.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaluonnokseen liittyy kaikkien maanomistajien kanssa laadittavat yhteistyösopimukset. Yhteistyösopimusten käsittelyn ja allekirjoitusten sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen käynnistetään Muuran ensimmäiset asemakaavan muutokset, joihin liittyen laaditaan tarkemmat maankäyttö- ja rakennussopimukset. Alueen rakentaminen käynnistyy näillä näkymin, kun ensimmäiset asemakaavat saavat lainvoiman.

KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavaluonnosvaiheessa:

Sponda Oy:

Tapio Järvi

Jouko Pöyhönen

Martti Savenius

Avia Real Estate Oy:

Juha Jaakola (3.1.2022 asti)

Niina Puumalainen (3.1.2022 lähtien)

Sagax Finland:

Tomi Hatakka

Pasi Heikkonen

Logicor Oy:

Jorma Lehtonen

Ramboll:	Sirpa Lindholm Mikko Väisänen	
VVT Kiinteistösijoitus:	Jan Olin (1.7.2021 asti)	
EVLI Rahastoyhtiö Oy:	Heidi Launo (1.7.2021 lähtien) Elina Gröning (1.7.2021 lähtien)	
Arco:	Arno Stenbäck Henrik Kaasinen Maija Gulin Assi Lindholm Tom Cederqvist Anne Landsdorff (30.9.2021 asti) Sara Frankenhaeuser (1.10.2021 lähtien)	
Inaro:	Ville Mellin Sami Heikkinen Anna-Kaisa Aalto Janina Virtanen	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Johanna Rajala Charlotta Tanner Päivi Veijola Vuokko Rova Anna-Liisa Vanhala Elina Ekroos	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko maisema-arkkitehti
Toimiala: Kadut ja puistot:	Arja Lukin Paula Luomala Harri Keinänen Elina Kettunen Juuso Kauppinen Heidi Hellgren-Suomalainen Sirpa Mäkilä	projektijohtaja vesihuollon suunnittelu vesihuollon suunnittelu vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri liikenneinsinööri maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen Ifa Kytösaho	lupa-arkkitehti vastaava lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri ympäristösuunnittelija
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö Elisa Ranta	tonttipäällikkö asumispalveluiden päällikkö
Tilakeskus:	Eija Kivineva Laura Malinen	hankepäällikkö hankekehitysarkkitehti
Kasvatus ja oppiminen:	Hannu Haarala Janne Myllylä	palveluverkkoasiantuntija palveluverkkoasiantuntija

Liikuntapalvelut:	Satu Turunen	palveluverkkoasiantuntija
	Anu Jokela	liikuntapäällikkö
	Jari Lärkä	liikuntapäällikkö
	Ari Asikainen	suunnitteluinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö/Asemakaavoitus

Vantaalla, 23. päivänä elokuuta 2022

Charlotta Tanner
asemakaava-arkkitehti

Päivi Veijola
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.07.2022
Kaavan nimi	052600 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	01.03.2018	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092052600	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	51,9940	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	51,9940
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	51,9940	100,0	421650	0,81	0,0000	243882
A yhteensä	9,1022	17,5	252000	2,77	9,1022	252000
P yhteensä						
Y yhteensä	3,2750	6,3	16250	0,50	3,2750	16250
C yhteensä	0,7920	1,5	22000	2,78	0,7920	22000
K yhteensä	4,8250	9,3	89000	1,84	4,8250	89000
T yhteensä	6,7945	13,1	42400	0,62	-22,8336	-135368
V yhteensä	4,9683	9,6	0		-0,9006	0
R yhteensä						
L yhteensä	22,2370	42,8	0		7,5677	0
E yhteensä	0,0000		0		-1,8277	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]	
Yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset			Suojeltujen rakennusten muutos		
	[lkm]	[k-m²]		[lkm +/-]	[k-m² +/-]	
Yhteensä						

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	51,9940	100,0	421650	0,81	0,0000	243882
A yhteensä	9,1022	17,5	252000	2,77	9,1022	252000
AK	9,1022	100,0	252000	2,77	9,1022	252000
P yhteensä						
Y yhteensä	3,2750	6,3	16250	0,50	3,2750	16250
Y	3,2750	100,0	16250	0,50	3,2750	16250
C yhteensä	0,7920	1,5	22000	2,78	0,7920	22000
C	0,7920	100,0	22000	2,78	0,7920	22000
K yhteensä	4,8250	9,3	89000	1,84	4,8250	89000
KTY	4,8250	100,0	89000	1,84	4,8250	89000
T yhteensä	6,7945	13,1	42400	0,62	-22,8336	-135368
T	6,7945	100,0	42400	0,62	-22,8336	-135368
V yhteensä	4,9683	9,6	0		-0,9006	0
VP	0,3662	7,4	0		-5,5027	0
VL	3,5806	72,1	0		3,5806	0
VU	1,0215	20,6	0		1,0215	0
R yhteensä						
L yhteensä	22,2370	42,8	0		7,5677	0
Kadut	11,5938	52,1	0		2,5418	0
Joukkol.kadut	1,1870	5,3	0		1,1870	0
Pihakadut	0,1169	0,5	0		0,1169	0
Katuauk./torit	0,8942	4,0	0		0,8942	0
Kev.liik.kadut	1,4503	6,5	0		1,4503	0
LT	5,2777	23,7	0		-0,3396	0
LPA	1,7171	7,7	0		1,7171	0
E yhteensä	0,0000		0		-1,8277	0
EV	0,0000		0		-1,8277	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 052600	Päiväys Datum 23.8.2022
Vantaan kaupunki MUURAN KAUPUNKIKYLÄT Kaupunginosa 52, Veromies Asemakaavan muutosluonnos Korttelit 52104, 52132-52155 ja osa korttelia 52101 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet. 1:2000	Vanda stad MURE STADSBYAR Stadsdel 52, Skattmans Utkast till detaljplaneändring Kvarteren 52104, 52132-52155 och de av kvarteret 52101 samt gatu-, torg-, rekreations- och trafikområden. 1:2000
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Asuinkerrostalojen korttelialue. Yleistä Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunki-mainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin. Noin 20 metrin välein tulee julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin. Korttelialueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Rakennusoikeus. Yhteistiloja ja ulkoiluvälinevarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia. Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa vähintään 1,5 % kokonaisrakennusoikeudesta. Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa keskitetysti asuinkerrokseen tai kerrosalan estämättä vesikaton alapuolelle rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia. Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäksi kerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia. Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Asukkaiden yhteiset saunatilat saa sijoittaa suurimman salitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila. IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för flervåningshus. Allmänt 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. I fasaden eller kanten av kvarteret ska det längs gångsträket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande. Utöver boende får affärs-, kontors-, arbets- och service-lokalerna placeras i kvartersområdet. Byggrätt. Gemensamma utrymmen och förråd för friluftsutrustning får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum. På minst 1,5 % av den totala byggrätten ska det byggas klubb- och hobbyutrymmen för invånarna. Utöver byggrätten får bostadsvisa förråd för lös egendom placeras så att de koncentreras till bostadsvåningarna eller under yttertaket oberoende av våningstalet. Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönska byggas. De räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum. Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggs-våningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum. Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver det egentliga trapphuset. Gemensamma bastuutrymmen för de boende får placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse. Utöver byggrätten får ett ventilationsmaskinrum byggas under yttertaket oberoende av våningstalet.

Korttelit

Kortteleiden tulee olla pääosin umpikortteleita, joissa rakennukset ovat korttelin sivun pituudelta kiinni toisissaan.

Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa yli III-kerroksiin rakennuksiin vähintään kahden kerroksen korkeuksina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastavia rakenteita. Arkadin kohdalla kulkuaukko saa tästä poiketen olla arkadin korkuinen.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten maantasoon sijoittuvien asukkaiden yhteistilojen ja liiketilojen sijoittumisen sekä kattomuotojen osalta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä.

Kortteliin tulee laatia koko kortteliä koskeva värisuunnitelma ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Värisuunnitelmien tulee perustua vuodenaikojen kiertoon asemakaavan erillisenä liitteenä olevan Muuran konseptin mukaisesti.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko kortteliä koskeva yhtenäinen phasusuunnitelma sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahdesta erilaisesta julkisivuratkaisusta.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee sijoittua ja avautua ensisijaisesti aukioiden ja/tai jalankulkureittien varrelle.

Kortteleiden maantasokerrokseen tulee sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Huoneistoihin tulee olla oma pääsisäänkäynti ensisijaisesti kadulta tai toissijaisesti korttelipihalta.

Kortteliin 52133 tulee varata tila palovesiasemaa varten.

Jättilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai LPA-kortteliin pysäköintialueen keskitettyinä.

Vesihuolto tulee toteuttaa korttelialueen yhteisenä tonttijaosta huolimatta, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle.

Melu ja ilmanlaatu

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tie-liikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.

Oleskeluparvekkeet, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee lasittaa.

Kortteleiden vaihteittain rakentamisessa tulee huomioida keskeneräisten kortteleiden oleskelupihojen riittävä väliaikainen melusuojaus.

Kortteleiden 52133, 52137, 52138, 52139, 52141, 52142, 52143, 52144, 52152 ja 52153 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Kortteleiden 52152 ja 52153 suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.

Tikkurilantien ja Virkatien suuntaan avautuvat asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta tai pihan puolelta, mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Kvarter

Kvarteren ska huvudsakligen vara slutna kvarter där byggnaderna är fast i varandra längs kvarterets längd.

De passager som märkts ut i detaljplanen ska förverkligas i byggnader som är över III våningar så att de är minst två våningar höga och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras. Vid arkaden får passagen i avvikelse från detta vara lika hög som arkaden.

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglövet utarbetas en helhetsplan med avseende på de gemensamma utrymmena för invånarna som placeras i byggnadernas markplan samt placeringen av affärslokaler och takformerna.

En färgplan som gäller hela kvarteret ska göras upp för kvarteret i samband med det första bygglövet. Färgplanerna ska basera sig på årstidernas kretslopp i enlighet med det koncept för Mure som medföljer som en separat bilaga till detaljplanen.

För varje kvarter ska en enhetlig plan över gården utarbetas som gäller hela kvarteret samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två olika fasadlösningar.

Gemensamma utrymmen för de boende, cykelförråd och hobbyutrymmen ska placeras så att de huvudsakligen är koncentrerade till kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska i första hand placeras och öppna upp längs öppna platser och/eller gångstråk.

I kvarterens markplansvåning ska bostäder som öppnar upp mot gatan placeras. Lägenheterna ska ha en egen huvudingång i första hand från gatan eller i andra hand från kvartersgården.

I kvarteret 52133 ska plats reserveras för en släckvattenstation.

Soprum ska placeras i bostadshuset eller så att de är koncentrerade till LPA-kvarterets parkeringshus.

Vattenförsörjning ska ordnas gemensamt för kvartersområdet oberoende av tomtindelningen, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Kvarterets privata vattenförsörjningsledningar, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.

Buller och luftkvalitet

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Bostäderna ska planeras antingen så att de inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid, eller så ska det säkerställas i planeringen att bullernivån vid fasaden minskar genom tekniska åtgärder.

De vistelsebalkonger som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska inglasas.

Vid etappvist byggande av kvarteren ska man beakta att det temporära bullerskyddet är tillräckligt på de ofullbordade kvarterens vistelsegårdar.

Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren 52133, 52137, 52138, 52139, 52141, 52142, 52143, 52144, 52152 och 52153 ska behovet av att bekämpa stombuller och vibrationer tas i beaktande.

I planeringen av kvarteren 52152 och 52153 ska ringbanan under markytan tas i beaktande, liksom eventuella nedre gränser för de brytningsarbeten som den kräver.

De bostadsbyggnader som vänder sig mot Dickursbyvägen och Tjänstevägen ska förses med mekanisk till- och frånluftsventilation, där tilluften ska tas från taknivån eller från gårdssidan på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen ska utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Rakennukset

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvultaan korkealuokkaisia.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaoituksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla toteutetun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Alueella kaupunkitilaa hallitsevan kattomuodon tulee olla harjakatto.

Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä. Värisävyjen tulee olla murettuja ja maanläheisiä.

Jokaisessa asunnossa, jossa on vähintään kaksi huonetta, tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone. Yhden asuinhuoneen asunnoissa tulee olla vähintään ranskalainen parveke.

Kadun ja aukoiden puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma. Aukoiden ja pääkatujen varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

Kadun tai aukion puoleisten parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai parvekkeiden tulee olla ripustettuja.

Ulokeparvekkeet saavat ulottua rakennusalan yli katualueen/aukion puolelle enintään 2,2 m. Vapaan korkeuden parvekkeen alla tulee olla vähintään 5 m.

Julkisivulla, jolle rakennetaan arkadi tai arkadimainen parvekejulkisivu, tulee parvekkeiden etupinnan ja pilareiden muodostaa yhtenäinen julkisivu.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Kivijalka

Kadun ja/tai aukion puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu toimintoihin kadulle/jalankulkureittien suuntaan.

Kadun/aukion varressa kivijalkakerroksen tulee olla asuin-kortteleissa vähintään 4 m korkea tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma. Muuran keskustakortteleissa kivijalkakerroksen korkeuden tulee tästä poiketen olla vähintään 5 m.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Katualueen ja/tai aukion puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora sisäänkäynti kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Asuintalojen, maantasaasuntojen, liiketilojen, palveluiden ja toimistojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin sekä valaistuksella.

Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa. Asukkaiden yhteis-tilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön.

Byggnader

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Kvarterens gatufasader ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är byggda på platsen. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. Gavel- och hörnlagheterna och dessas huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger ska öppnas upp i minst två väderstreck.

I området ska den dominerande takformen i stadsrummet utgöras av sadeltak.

Plana tak ska huvudsakligen utgöras av gröntak och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som betjänar invånarnas vistelse. På taket får tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

Byggnadernas fasader ska vara färgglada. Färgnyanserna ska vara brutna och jordnära.

Varje bostad med minst två rum ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrums. Bostäder med ett bostadsrum ska ha minst en fransk balkong.

Balkonger mot gatan och de öppna platserna ska huvudsakligen vara indragna eller ge intryck av att vara indragna balkonger. Utmed de öppna platserna och huvudgatorna ska en del av byggnadsfasadens yta utgöras av varm vägggita.

Enskilda utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade får byggas i byggnadens fasad mot gatan.

De bärande konstruktionerna i balkongerna mot gatan eller den öppna platsen ska byggas som pelare på markplanet eller så ska balkongerna vara upphängda.

De utskjutande balkongerna får sträcka sig högst 2,2 meter över byggnadsytan på gatuområdets/den öppna platsens sida. Den fria höjden under balkongen ska vara minst 5 meter.

På en fasad som det byggs en arkad eller en arkadliknande balkongfasad på, ska balkongernas framsida och pelare bilda en sammanhängande fasad.

Trapphusens entréer ska framhävas genom arkitektoniska medel.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Stenfot

Mot gatan och/eller den öppna platsen ska en öppen och funktionell stenfotsväning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som med sina funktioner öppnar sig mot gatan/gångstråken.

I bostadskvarteren ska stenfotsväningen utmed gatan/den öppna platsen vara minst 4 meter hög eller så ska stenfotsfasad ge ett intryck av att bestå av två våningar. I Mures centrumkvarter ska stenfotsväningens höjd i avvikelser från detta vara minst 5 meter.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets och/eller den öppna platsens sida ska ha en direkt ingång från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Bostadshusens, markplansbostädernas, affärslokalernas, servicens och kontorens huvudingångar och portgångar ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.

Stenfotsväningen ska byggas flexibelt så att lokalerna kan sammankopplas och delas upp. De gemensamma utrymmena för invånarna ska vara sådana att de vid behov på en gång kan tas i bruk som affärslokaler.

Pihat

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvuolosuhteilla ja lajivalinnoilla.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katu-tilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon.

Asuntokohtaisia sisäntulopihoja / etupuutarhoja saa rakentaa kadun suuntaan. Pihat tulee rajata katualueesta istutuksin tai rakenteellisin keinoin.

Tontteja ei saa aidata ja korttelipihan tulee olla yhteiskäytössä.

Pihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Pihoille ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristö-rakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

Asuminen: 2 pp/asunto
Liiketilat: 1 pp/50 k-m²
Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52132, 52133, 52140, 52147 ja 52151.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:

Asuminen: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m².

Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²
Toimisto: 1 ap/50 k-m²

Korttelin 52133 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52133.

Korttelien 52137 ja 52138 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52132.

Gårdar

Mälsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglövsansökan tillsammans med planen över gården.

Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande och grönskande helhet oberoende av tomtindelningen.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtnuderlag och val av arter.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.

Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata och/eller öppen plats och gatuområdet och/eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan och/eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.

Bostadsvisa entrégårdar / entréträdgårdar får byggas i gatans riktning. Gårdarna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar eller konstruktioner.

Tomterna får inte inhägnas och kvartersgården ska användas gemensamt.

Det ska gå att passera genom gårdarna och kvarterets passager får inte stängas.

På gårdarna är det inte tillåtet att placera parkering eller lyftplatser som behövs för räddning.

Klimatneutralitet

Bygandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomtens och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggnad. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Boende: 2 cp/ bostad
Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 cp/80 m²-vy.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser får placeras i LPA-området i kvarteren 52132, 52133, 52140, 52147 ja 52151.

Miniminormen för bilplatser är: Boende:

1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bilplats per tre bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna är ommarkerade. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och parkering för hemtjänst.

Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 bp/50 m²-vy.

Bilplatserna för kvarteret 52133 placeras i kvarteret 52133 i LPA-området.

Bilplatserna för kvarteren 52137 och 52138 placeras i kvarteret 52132 i LPA-området.

Y

Kortteleiden 52139, 52141 ja 52142 autopaikat sekä osa korttelin 52143 autopaikoista sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52140.

Osa korttelin 52144 autopaikoista sijoitetaan kortteliin 52135 rakennettavaan pysäköintialueeseen.

Kortteleiden 52145, 52146, 52147 ja 52148 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52147.

Kortteleiden 52150, 52152 ja 52153 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52151.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Yleistä

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukseen saa sijoittaa liitetilaa.

Kortteliin tulee sijoittaa taidetta.

Rakennukset

Rakennus tulee jakaa toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua.

Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeisiin paikkoihin; Toisensavun ja Aurtuakadun kulmaukseen sekä Ropinapihan laidalle.

Rakennuksen maantasokerroksen tilojen tulee avautua kadun ja aukion suuntaan suurin ikkunoin ja/tai sisäänkäynnin.

Toisensavun ja Aurtuakadun kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai vaihtoehtoisesti näkösuojata istutuksin ja/tai rakenteellisesti.

Katolle saa sijoittaa oppimista tukevaa toimintaa ja taukutiloja.

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakennuksilla ja niiden välisillä rakenteilla on muodostettava korttelin melutasoltaan ohjearvon mukainen suojattu piha-alue. Mahdolliset piharakennukset ja meluaidat tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Vaihteittain rakentamisessa tulee huolehtia mahdollisista tilapäisjärjestelyistä ohjearvon mukaisen melutason saavuttamiseksi vähintään osalla korttelin piha-alueesta.

Korttelin 52136 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Pihat

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Toisensavun ja Aurtuakadun kulmaukseen tulee toteuttaa aukiomainen sisääntulopiha.

Aurtuakadun ja Aurtuaraitin puoleisille tontin reunoille tulee sijoittaa suuri- ja keskikokoisia puita. Aurtuakadun puolella puut tulee istuttaa viheryhteyttä vahvistavaksi puuriviksi.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

Pysäköintialueita tulee jäsentää ja rajata puu- ja pensasistutuksin.

Bilplatserna för kvarteren 52139, 52141 och 52142 samt en del av bilplatserna i kvarteret 52143 placeras i kvarteret 52140 i LPA-området.

En del av bilplatserna för kvarteret 52144 placeras i det parkeringshus som byggs i kvarteret 52135.

Bilplatserna för kvarteren 52145, 52146, 52147 och 52148 placeras i kvarteret 52147 i LPA-området.

Bilplatserna för kvarteren 52150, 52152 och 52153 placeras i kvarteret 52151 i LPA-området.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Allmänt

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

I byggnaden får affärsutrymme placeras.

Konst ska placeras i kvarteret.

Byggnader

Byggnaden ska delas in i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande former och detaljer, våningstal och de färger och material som används.

Utrymmen som lämpar sig för allmänhetens bruk ska placeras på stadsbildsmässigt viktiga platser; i hörnet av Andra röken och Örtuggatan samt i kanterna av Småttälgården.

Utrymmena på byggnadens markplansvåning ska öppna upp mot gatan och den öppna platsen med stora fönster och/eller entréer.

Hörnet av Andra röken och Örtuggatan ska framhållas med arkitektoniska medel.

Soprummen ska placeras i byggnaden eller alternativt skyddas mot insyn med planteringar och/eller konstruktioner.

Verksamhet som stödjer inlärning och pausrum får placeras på taket.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i byggnadens ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Med byggnader och mellanliggande konstruktioner ska ett till sin bullernivå skyddat gårdsområde bildas för kvarteret. Eventuella gårdsbyggnader och bullerstaket ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur.

Vid etappvist byggande ska det sörjas för eventuella provisoriska arrangemang så att bullernivån uppnås enligt riktvärdet i kvarterets gårdsområden som är avsedda för vistelse och lärande.

Vid planeringen av byggnaderna i kvarteret 52136 ska behovet av att bekämpa stombuller och vibrationer tas i beaktande.

Gårdar

Målsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglövsansökan tillsammans med planen över gården.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuumrådet ska stengäddas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högtklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

I hörnet av Andra röken och Örtuggatan ska det byggas en öppen entrégård.

I kanterna till tomten mot Örtuggatan och Örtugsträket ska storvuxna träd placeras. Träden på Örtuggatans sida ska planteras som en trädad som förstärker grönförbindelsen.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Parkeringsområdet ska indelas och avgränsas med träd- och buskplanteringar.



Hiilineutraalisuus

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituksessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristö-rakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennus-luvan yhteydessä.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja tulee osoittaa korttelin 52149 toiminnolle vähintään 46 kpl ja korttelin 52136 toiminnolle vähintään 28 kpl.

Y-korttelin 52136 autopaikkoja voidaan sijoittaa korttelin 52135 pysäköintialueeseen.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava kortteliin 52149 vähintään 450 kpl ja kortteliin 52136 vähintään 28 kpl. Osan pyöräpaikoista tulee sijoittaa katoksissa.

Keskustatoimintojen korttelialue.

Yleistä

Kortteliin saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike-, palvelu- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja tuotantotiloja sekä julkisen hallinnon tiloja.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Noin 20 metrin väleihin tulee julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunistaa ja kiln-nostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.

Rakennusoikeus.

Yhteistiloja ja ulkoiluvälinevarastoja saa rakentaa asema-kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa vähintään 1,5 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa keskitetysti asuin- ja kerrosalan estämättä vesikaton alapuolelle rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnon valoisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden yhteiset saunatilat saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosalun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila.

IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosalun estämättä vesikaton alapuolelle.

Korttelit

Kortteleiden tulee olla pääosin umpikortteleita, joissa rakennukset ovat korttelin sivun pituudelta kiinni toisissaan.

Klimatneutralitet

Vid planeringen och byggandet av de byggnader som ska uppföras på tomten ska särskild vikt fästas vid lösningar som förbättrar energiprestandan.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska placeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Parkering

Minst 46 parkeringsplatser ska anvisas för funktionerna i kvarteret 52149 och minst 28 för funktionerna i kvarteret 52136.

Bilplatserna i Y-kvarteret 52136 kan placeras i parkeringshuset i kvarteret 52135.

Minst 450 cykelplatser ska förverkligas i kvarteret 52149 och minst 28 i kvarteret 52136. En del av cykelplatserna ska vara placerade under takkonstruktioner.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Allmänt

I kvarteret är det tillåtet att placera bostads-, kontors-, affärs-, service- och utställningslokaler, arbets- och produktionslokaler som inte stör miljön samt lokaler för offentlig förvaltning.

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.

I fasaden eller kanten av kvarteret ska det längs gångsträket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.

Byggrätt.

Gemensamma utrymmen och förråd för friluftsutrustning får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

På minst 1,5 % av den totala byggrätten ska det byggas klubb- och hobbyutrymmen för invånarna.

Utöver byggrätten får bostadsvisa förråd för lös egendom placeras så att de koncentreras till bostadsvåningarna eller under yttertakets oberoende av våningstalet.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönnrum byggas. De räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillätna tilläggs-våningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver det egentliga trapphuset.

Gemensamma bastuutrymmen för invånarna får placeras ovanför det högsta tillätna våningstalet. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse.

Utöver byggrätten får ett ventilationsmaskinrum byggas under yttertakets utan att våningstalet hindrar det.

Kvarter

Kvarteren ska huvudsakligen utgöras av slutna kvarter där byggnaderna är fast i varandra utmed hela kvarteret.

Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa yli III-kerroksiin rakennuksiin vähintään kahden kerroksen korkeuksina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastavia rakenteita. Arkadin kohdalla kulkuaukko saa tästä poiketen olla arkadin korkuinen.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten maantasoon sijoittuvien asukkaiden yhteistilojen ja liiketilojen sijoittumisen sekä kattamutojen osalta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä.

Kortteliin tulee laatia koko korttelia koskeva värisuunnitelma ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Värisuunnitelmien tulee perustua vuodenaikojen kiertoon asemakaavan erillisenä liitteenä olevan Muuran konseptin mukaisesti.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelia koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma tontijaosta riippumatta.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahdesta erilaisesta julkisivuratkaisusta.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrasteilat tulee sijoittaa keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee sijoittua ja avautua ensisijaisesti aukoiden ja/tai jalankulkureittien varrelle.

Kortteleiden maantasokerrokseen tulee sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Huoneistoihin tulee olla oma pääsisäänkäynti ensisijaisesti kadulta tai toissijaisesti korttelipihalta.

Jättilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai pysäköintitaloon keskitettyinä.

Kortteliin 52134 Muuranraitin varteen tulee rakentaa päivittäistavarakauppa. Tilaa saa käyttää väliaikaisesti myös muussa liiketiläkäytössä tai asukkaiden yhteistilana.

Korttelin 52134 Muuranraitin varteen sijoittuvan liiketilan huoltoyhteys tulee toteuttaa Ropinakujan kautta.

Korttelin 52134 Muuranraitin varteen sijoittuvan liiketilan katolle voidaan osoittaa korttelin asukkaiden oleskelutiloja sekä kattoterasseja istutuksineen.

Vesihuolto tulee toteuttaa korttelialueen yhteisenä tonttijaosta huolimatta, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle.

Melu ja ilmanlaatu

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisien ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutasoa vähentäminen.

Oleskelu-parvekkeet, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee lasittaa.

Korttelin 52135 pysäköintitalon katolle osoitettavalle asukkaiden oleskelupihalle tulee toteuttaa riittävä melusuojaus.

Kortteleiden vaihteittain rakentamisessa tulee huomioida keskeneräisten kortteleiden oleskelupihojen riittävä väliaikainen melusuojaus.

Kortteleiden 52134 ja 52135 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Virkatien suuntaan avautuvat asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta tai pihan puolelta, mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

De passager som märkts ut i detaljplanen ska förverkligas i byggnader som är över III våningar så att de är minst två våningar höga och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras. Vid arkaden får passagen i avvikelse från detta vara lika hög som arkaden.

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovets utarbetas en helhetsplan med avseende på de gemensamma utrymmena för invånarna som placeras i byggnadernas markplan samt placeringen av affärslokaler och takformerna.

För kvarteret ska i samband med det första bygglovets göras upp en färgplan som gäller hela kvarteret. Färgplanerna ska basera sig på årstidernas kretslopp i enlighet med det koncept för Mure som medföljer som en separat bilaga till detaljplanen.

För varje kvarter ska en enhetlig plan över gården utarbetas som gäller hela kvarteret samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två olika fasadlösningar.

Gemensamma utrymmen för de boende, cykelförråd och hobbyutrymmen ska placeras så att de huvudsakligen är koncentrerade till kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska i första hand placeras och öppna upp längs öppna platser och/eller gångstråk.

I kvarterens markplansvåning ska bostäder placeras som öppnar upp mot gatan. Lägenheterna ska ha en egen huvudingång i första hand från gatan eller i andra hand från kvartersgården.

Soprum ska placeras så att de är koncentrerade till bostadshuset eller parkeringshuset.

I kvarteret 52134 utmed Murestråket ska det byggas en dagligvarubutik. Utrymmet får tillfälligt också användas som annan affärslokal eller som gemensamt utrymme för de boende.

Serviceförbindelsen för den affärslokal som ligger i kvarteret 52134 utmed Murestråket ska byggas via Smattergården.

På taket till den affärslokal som ligger i kvarteret 52134 utmed Murestråket kan vistelseutrymmen anvisas för de boende samt takterrasser med planteringar.

Vattenförsörjning ska ordnas gemensamt för kvartersområdet oberoende av tomtindelningen, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Kvarterets privata vattenförsörjningsledning, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.

Buller och luftkvalitet

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i byggnadens ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Bostäderna ska planeras antingen så att de inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid, eller så ska det säkerställas i planeringen att bullernivån vid fasaden minskas genom tekniska åtgärder.

De balkonger som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska inglasas.

Den vistelsegård för invånarna som anges på taket till parkeringshuset i kvarteret 52135 ska förses med tillräckligt bullerskydd.

Vid etappvist byggande av kvarteren ska man beakta att det temporära bullerskyddet är tillräckligt på de ofullbordade kvarterens vistelsegårdar.

Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren 52134 och 52135 ska behovet av att bekämpa stombuller och vibrationer tas i beaktande.

De bostadsbyggnader som vänder sig mot Tjänstevägen ska förses med mekanisk till- och frånluftsventilation, där tilluften ska tas från taknivån eller från gårdssidan på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Rakennukset

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaoituksen ja väriyksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla toteutetun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Alueella kaupunkitilaa hallitsevan kattomuodon tulee olla harjakatto.

Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä. Värisävyjen tulee olla murrettuja ja maanläheisiä.

Jokaisessa asunnossa, jossa on vähintään kaksi huonetta, tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone. Yhden asuinhuoneen asunnoissa tulee olla vähintään ranskalainen parveke.

Kadun ja aukoiden puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma. Aukoiden ja pääkatujen varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

Kadun tai aukion puoleisten parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai parvekkeiden tulee olla ripustettuja.

Ulokeparvekkeet saavat ulottua rakennusalan yli katualueen/aukion puolelle enintään 2,2 m. Vapaan korkeuden parvekkeen alla tulee olla vähintään 5 m.

Julkisivulla, jolle rakennetaan arkadi tai arkadimainen parvekejulkisivu, tulee parvekkeiden etupinnan ja pilareiden muodostaa yhtenäinen julkisivu.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Kivijalka

Kadun ja/tai aukion puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu toimintoneen kadulle/jalankulkureittien suuntaan.

Kadun/aukion varressa kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 5 m korkea tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Katualueen ja/tai aukion puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora sisäänkäynti kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Asuintalojen, maantasoasuntojen, liiketilojen, palveluiden ja toimistojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin sekä valaistuksella.

Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa. Asukkaiden yhteistilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön.

Byggnader

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Kvarterens gatufasader ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är byggda på platsen. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. Gavel- och hörlägenheterna och dessas huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger ska öppnas upp i minst två väderstreck.

I området ska den dominerande takformen i stadsrummet utgöras av sadeltak.

Plana tak ska huvudsakligen utgöras av gröntak och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som betjänar invånarnas vistelse. På taket får placeras tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi.

Byggnadernas fasader ska vara färgglada. Färgnyanserna ska vara brutna och jordnära.

Varje bostad med minst två rum ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrums. Bostäder med ett bostadsrum ska ha minst en fransk balkong.

Balkonger mot gatan och de öppna platserna ska huvudsakligen vara indragna eller ge intryck av att vara indragna balkonger. Utmed de öppna platserna och huvudgatorna ska en del av byggnadsfasadens yta utgöras av varm väggyta.

Enskilda utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade får byggas i byggnadens fasad mot gatan.

De bärande konstruktionerna i balkongerna mot gatan eller den öppna platsen ska byggas som pelare på markplanet eller så ska balkongerna vara upphängda.

De utskjutande balkongerna får sträcka sig högst 2,2 meter över byggnadsytan på gatuområdets/den öppna platsens sida. Den fria höjden under balkongen ska vara minst 5 meter.

På den fasad som det byggs en arkad eller en arkadliknande balkongfasad på ska balkongernas framsida och pelare bilda en sammanhängande fasad.

Trapphusens entréer ska framhävas genom arkitektoniska medel.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Stenfot

Mot gatan och/eller den öppna platsen ska en öppen och funktionell stenfotsväning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som med sina funktioner öppnar sig mot gatan/gångstråken.

Utmed gatan/den öppna platsen ska stenfotsväningen vara minst 5 meter hög eller så ska stenfotens fasad ge ett intryck av att bestå av två våningar.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets och/eller den öppna platsens sida ska ha en direkt ingång från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Bostadshusens, markplansbostädernas, affärslokalernas, servicens och kontorens huvudingångar och portgångar ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.

Stenfotsväningen ska byggas flexibelt så att lokalerna kan sammankopplas och delas upp. De gemensamma utrymmena för invånarna ska vara sådana att de vid behov på en gång kan tas i bruk som affärslokaler.

Pihat

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon.

Asuntokohtaisia sisääntulopihvoja / etuputarhoja saa rakentaa kadun suuntaan. Pihat tulee rajata katualueesta istutuksin tai rakenteellisin keinoin.

Tontteja ei saa aidata ja korttelipihan tulee olla yhteiskäytössä.

Pihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Pihoille ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälklaskelmaa.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristö- ja rakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

Asuminen:	2 pp/asunto
Liiketilat:	1 pp/50 k-m ²
Toimistotilat:	1 pp/80 k-m ²

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa kortteliin 52135 rakennettavana pysäköintitaloon.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:

Asuminen: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m².

Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²

Toimisto: 1 ap/50 k-m²

Kortteleiden 52134 ja 52135 autopaikat sijoitetaan kortteliin 52135 rakennettavaan pysäköintitaloon.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Yleistä

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhaiiröitä aiheuttamatonta tuotantotilaa sekä palvelu-, liikunta- ja opetustiloja sekä asumiseen ja edellä mainittuihin pääkäyttötarkoituksiin liittyviä varastotiloja.

Gårdar

Mälsättningsstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglövsansökan tillsammans med planen över gården.

Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande och grönskande helhet oberoende av tomtindelningen.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planeras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.

Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata och/eller öppen plats och gatuområdet och/eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan och/eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.

Bostadsvisa entrégårdar / entréträdgårdar får byggas i gatans riktning. Gårdarna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar eller konstruktioner.

Tomterna får inte inhägnas och kvartersgården ska användas gemensamt.

Det ska gå att passera genom gårdarna och kvarterets passager får inte stängas.

På gårdarna är det inte tillåtet att placera parkering eller lyftplatser som behövs för räddning.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomt och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggnad. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Boende:	2 cp/ bostad
Affärslokaler:	1 cp/50 m ² -vy.
Kontorslokaler:	1 cp/80 m ² -vy.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser får placeras i det parkeringshus som byggs i kvarteret 52135.

Miniminormen för bilplatser är:

Boende: 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bilplats per tre bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna är omärkade. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och parkering för hemtjänst.

Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy.

Kontorslokaler: 1 bp/50 m²-vy.

Bilplatserna i kvarteren 52134 och 52135 placeras i det parkeringshus som byggs i kvarteret 52135.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Allmänt

I området får det placeras affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, produktionslokaler som inte ger upphov till miljöstörningar samt service-, idrotts- och undervisningslokaler samt lagerlokaler i anslutning till boende och ovan nämnda huvudanvändningsändamål.

KTY

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Mahdolliset varasto- ja tuotantotilat tulee keskittää pääosin korttelin 52155 länsiosaan.

Varastotilojen yhteyteen tulee toteuttaa toimistotilaa, show-room-tilaa ja/tai muita asiakastiloja, jotka avautuvat suurin ikkunoin ja sisäänkäynnein katujen ja jalankulkureittien suuntaan.

Korttelit

Korttelin 52104 suunnittelussa tulee varmistaa yleisömagneetin visuaalinen yhteys sekä sujuvat kävelyn ja pyöräilynreitit Aviapolis-aseman suuntaan.

Lentoasemantien varteen sijoittuvat rakennukset tulee suunnitella siten, että ne muodostavat mahdollisimman yhtenäisen, asuinkortteleita melulta suojaavan rakennusmassan.

Lastaus- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulko-varastointia ei sallita.

Työpaikkaravintolat tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennuksen kivijalkaan.

Korttelialueiden sisäiset yleiselle jalankululle osoitetut reitit tulee toteuttaa.

Melu ja ilmanlaatu

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Kortteleiden 52154 ja 52155 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Kortteleiden 52154 ja 52155 suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.

Rakennukset

Kortteleiden kivijalkakerroksen tiloja tulee avata sisäpihan sekä kadun, ja jalankulkureittien suuntaan ikkunoin ja sisäänkäynnein.

Korttelin 52132 Virkatien ja Lentoasemantien kulmausta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Pihat

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Kortteliin 52132 tulee rakentaa kadulle päin avautuva sisäpiha.

Kortteliin 52104 tulee rakentaa vehreä sisääntuloaukio Pauhukujan ja Suhinapolun risteykseen.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Kortteleiden 52154 ja 52155 maantasopysäköintialueita tulee jäsentää ja rajata puu- ja pensasistutuksin.

Rakennukset

Kortteleiden kivijalkakerroksen tiloja tulee avata sisäpihan sekä kadun, ja jalankulkureittien suuntaan ikkunoin ja sisäänkäynnein.

Korttelin 52132 Virkatien ja Lentoasemantien kulmausta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Pihat

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Kortteliin 52132 tulee rakentaa kadulle päin avautuva sisäpiha.

Kortteliin 52104 tulee rakentaa vehreä sisääntuloaukio Pauhukujan ja Suhinapolun risteykseen.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Kortteleiden 52154 ja 52155 maantasopysäköintialueita tulee jäsentää ja rajata puu- ja pensasistutuksin.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

Eventuella lager- och produktionslokaler ska huvudsakligen koncentreras till den västra delen av kvarteret 52155.

I anslutning till lagerlokalerna ska det byggas en kontorslokal, en showroom-lokal och/eller andra kundlokaler som öppnar upp mot gator och gångstråk med stora fönster och ingångar.

Kvarter

Vid planeringen av kvarteret 52104 ska man säkerställa den visuella kontakten till publikmagneten samt smidiga gång- och cykelleder mot Aviapolis station.

De byggnader som placeras utmed Flygstationsvägen ska planeras så att de bildar en så enhetlig byggnadsmassa som möjligt för att skydda bostadskvarteren mot buller.

Utrymmen för lastning och underhåll ska placeras i en byggnad. Utomhuslagring tillåts inte.

Arbetsplatsrestaurangerna ska i första hand placeras i byggnadens stenfot.

Leder som anvisats för allmän gångtrafik inom kvartersområdena ska anläggas.

Buller och luftkvalitet

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i byggnadens ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren 52154 och 52155 ska behovet av att bekämpa stombuller och vibrationer tas i beaktande.

I planeringen av kvarteren 52154 och 52155 ska ringbanan under markytan tas i beaktande, liksom eventuella nedre gränser för de brytningsarbeten som den kräver.

Byggnader

Lokalerna i kvarterens stenfotsvåning ska öppnas upp med fönster och ingångar mot innergården, gatan och gångstråken.

Tjänstevägens och Flygstationsvägens hörn i kvarteret 52132 ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Gårdar

Målsättningsstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglövsansökan tillsammans med planen över gården.

I kvarteret 52132 ska det byggas en innergård som öppnar sig mot gatan.

I kvarteret 52104 ska det byggas en grönskande öppen entréplats i korsningen av Larmgränden och Susstigen.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.

Parkeringsområdena i markplan i kvarteren 52154 och 52155 ska indelas och avgränsas med träd- och buskplanteringar.

Byggnader

Lokalerna i kvarterens stenfotsvåning ska öppnas upp med fönster och ingångar mot innergården, gatan och gångstråken.

Tjänstevägens och Flygstationsvägens hörn i kvarteret 52132 ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Gårdar

Målsättningsstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglövsansökan tillsammans med planen över gården.

I kvarteret 52132 ska det byggas en innergård som öppnar sig mot gatan.

I kvarteret 52104 ska det byggas en grönskande öppen entréplats i korsningen av Larmgränden och Susstigen.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.

Parkeringsområdena i markplan i kvarteren 52154 och 52155 ska indelas och avgränsas med träd- och buskplanteringar.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria ja katolle sijoitettaessa ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristö-rakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

Liiketilat: 1 pp/40 k-m² (alle 2000 k-m²)
 Liiketilat: 1pp/50 k-m² (yli 2000 k-m²)
 Toimistotilat: 1 pp/50 k-m²

Autopaikkoja tulee varata vähintään:

Liiketilat: 1 ap/180 k-m² (alle 2000 k-m²)
 Liiketilat: 1 ap/120 k-m² (yli 2000 k-m²)
 Toimisto: 1 ap/100 k-m²

Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Korttelin 52132 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52132.

Korttelin 52104 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52104.

Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Tikkurilantien varteen, kortteliin 52140 sijoittuvan pysäköintilaitoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan näyttävä ja rakennukseen tulee liittää taidetta ja/tai valotaidetta.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa. Kattopinta-alasta vähintään 80 % tulee olla kasvikattoa/luonnonmonimuotoisuutta tukevaa niittykattoa ja/tai asukkaiden oleskelua ja liikuntaa palvelevia toimintoja. Aurinkokeräimet ja -paneelit sallitaan.

Pysäköintilaitoksen julkisivuille, jotka ovat jalankulkureittien varrella, tulee sijoittaa katutilaa aktivoivia toimintoja, kuten asukkaiden yhteistiloja tai polkupyörän säilytys- ja huoltotiloja ja/tai muodostaa kivijalasta visuaalisin keinoin mielenkiintoinen ja avoin.

Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, kuten polkupyörän säilytys- ja huoltotiloja, jätetiloja sekä myös muita liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Etelään ja länteen suuntautuvilla sekä asukkaiden pihaa rajaavilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja/tai kapeakasvuisia puita ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat riitärakenteet.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Klimatneutralitet

Byggnad ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggnad. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Affärslokaler: 1 cp/40 m²-vy. (under 2000 m²-vy)
 Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy. (över 2000 m²-vy)
 Kontorslokaler: 1 cp/50 m²-vy.

Bilplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Affärslokaler: 1 bp/180 m²-vy. (under 2000 m²-vy)
 Affärslokaler: 1 bp/120 m²-vy. (över 2000 m²-vy)
 Kontor: 1 bp/100 m²-vy.

Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i samband med bygglovet.

Bilplatserna för kvarteret 52132 placeras i kvarteret 52132 i LPA-området.

Bilplatserna för kvarteret 52104 placeras i kvarteret 52104 i LPA-området.

Kvartersområde för bilplatser.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos bostadshusens fasader. På gårdssidan ska parkeringsanläggningarnas vägg förhindra störningar från parkeringen för bostadshusen och kvartersgården.

Parkeringsanläggningen i kvarteret 52140 utmed Dickursbyvägen ska vara arkitektoniskt spektakulär och till byggnaden ska konst och/eller ljuskonst anknytas.

Parkeringsanläggningens översta våning ska övertäckas. Minst 80 % av kvartersområdets takyta ska utgöras av gröntak/ängstak som stöder den biologiska mångfalden och/eller funktioner som betjänar de boendes möjligheter till vistelse och motion. Solfångare och solpaneler tillåts.

Vid parkeringsanläggningens fasader utmed gångstråken ska placeras funktioner som aktiverar gaturummet, såsom gemensamma utrymmen för invånarna eller utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar och/eller göra stenfoten intressant och öppen med hjälp av visuella medel.

I parkeringsanläggningarna får gemensamma utrymmen för de boende placeras, såsom utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar, soprum och även andra affärs- och serviceutrymmen som betjänar mobilitet och delningsökonomi.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddstolpar för elbilar.

Fasader i sydlig och västlig riktning och fasader som avgränsar bostadsgårdar ska förses med klättrväxter och/eller smala träd och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag och nödvändiga gallerkonstruktioner reserveras.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

I området får det utöver huvudanvändningsändamålet placeras affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler.

LPA

T

	Puisto.	Park.
	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
	Maantien alue.	Område för landsväg.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52149	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
AURTUAKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
13250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+kl 300	Liiketilaja varten osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätten för affärslokaler i kvadratmeter våningsyta.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketilaja.	Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Katoksen tulee muodostaa maamerkki Muuran keskusta- arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin. Katoksen alikuukor- keuden tulee olla vähintään 5 m raitiotien kohdalla.	Riktgivande byggnadsyta där ett skärmtak. Takkonstruktionen ska utgöra ett landmärke för Mure cent- rum med hjälp av arkitektoniska och/eller konstnärliga medel. Takkonstruktionens underfart ska ha en fri höjd på minst 5 meter vid spärvägen.
	Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gardsdäck.

	Maanalainen rautatietunneli.	Underjordiskt järnvägstunnel.
	Uloke.	Utsprång.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi. Arkadin tulee olla vähintään 3 m leveä ja vähintään 5 m korkea. Arkadin tulee olla läpikuljettava.	Fasad i vilken en arkad ska placeras. Arkaden ska vara minst 3 meter bred och minst 5 meter hög. Det ska gå att passera genom arkaden.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 33 dB.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen pallokenttä.	Riktgivande bollplan.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som skall planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue. Alue tulee rakentaa julkisena tai puolijulkisena puistomaisena tilana eli taskupuistona.	Område som ska byggas som ett enhetligt stadsrum. Området ska byggas som ett offentligt eller halvoffentligt parklikt rum, dvs. som en fickpark.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/tori.	Öppen plats/torg.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
	Joukkoliikenteelle varattu katu.	För kollektivtrafik reserverad gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gatan eller trafikområde.
	Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys. Alue varataan puistosillalle, jonka vähimmäisleveys on 15 m. Puistosillalle tulee istuttaa runsaasti kasvillisuutta.	Gång- och cykelförbindelse som går över gatan eller trafikområdet. Området reserveras för en parkbro som har en minimibredd på 15 meter. På parkbron ska det planteras rikligt med växtlighet.

	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(52132,52137)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Suojeltava alueen osa. Alueella tulee varmistaa lahoppuujatkumo lahokaviosamman leen elinvoimaisuuden säilyttämiseksi.	Del av område som skall skyddas. I området ska man säkerställa kontinuiteten av murkna träd för att bevara livskraften hos den gröna sköldmossan.
	Maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.	Jordmånens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.
	TONTTIIAKO	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 Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Kunnallistekniikan alustava yleissuunnitelma





17 § Asemakaavan muutos 002495 ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Luhtimäki 1 ja 2 / TeA

VD/10333/10.02.04.00/2021

TeA/TLA/TKA/AKH/VIK/JT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Luhtitien katukuvan kokonaisvaltainen kehitys ja monimuotoisten asuinkorttelien rakentaminen. Asuinalueella sekoittuvat samassa korttelissa sekä pientalo- että kerrostaloasuminen vihreässä ja viihtyisässä ympäristössä. Suurimmat kerrosluvut ovat kerrostalotonteilla kolme ja viisi, pientalotonteilla kaksi. Uutta rakennusoikeutta tulee 7 315 k-m².

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 14101 ja 14105 sekä katualuetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Tonttijaon muutos korttelit 14101 ja 14105.

Alue sijaitsee osoitteissa Luhtimäki 1 ja 2.

Hakija

VAV Asunnot Oy.

Maanomistus

Tonttien osalta VAV Asunnot Oy. Katualueen osalta Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina HML Arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa alue on asuinaluetta A.

Nykytilanne

Luhtimäki 1:n korttelista on purettu huonokuntoiset rakennukset, joten tontti on rakentamaton. Rakennusoikeus on 5 065 k-m², e = 0,30, suurin kerrosluku on II (kaksi).

Luhtimäki 2:n korttelissa on asuinkerrostaloja 1970-luvulta, rakennusoikeus 7 073 k-m², e = 0,50, suurin kerrosluku on ½II (puoli + kaksi).

Naapurissa on Variston asuntomessualue vuodelta 1977, eteläpuolella Vapaalan liikuntapuisto.

Valmistuva Luhtitie yhdistää Pähkinärinteen kerrostaloalueen Louhelan asemaan ja Myyrmäen keskusta. Luhtitietä kulkee bussirunkolinja 300 Elielinaukiolta Myyrmäkeen ja bussit Aviapolikseen.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos sisältää asuinrakennusten korttelialueen Luhtimäki 1 sekä kerrostalokorttelin Luhtimäki 2 ja Luhtimäen katualueen. Suunnitelmalla haetaan monimuotoista tiivistyvää asuinkorttelien rakentamista sekä vihreää ja viihtyisää asuinaluetta. Asemakaavamuutosehdotus koskee näiden kortteleiden lisärakennusoikeutta; Luhtimäki 1:n kortteliin kaavaillaan 9 400 k-m² kerrosalaa, josta 4 335 k-m² on lisärakennusoikeutta. Luhtimäki 2:n korttelin lisärakennusoikeus käsittää yhden uuden



2 870 k-m2 kerrostalon olemassa olevien 7 811 k-m2 kerrostalojen lisäksi. Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen alueen ympäristön arvoja kunnioittaen, tiivistäen ja uudistaen.

Luhtimäki 1:n korttelissa sijainneet messutalot on purettu huonokuntoisina. Niiden tilalle on tavoitteena rakentaa monimuotoista asumista, jossa samassa korttelissa sekoittuvat sekä pientalo- että kerrostaloasuminen. Luhtitien uudistuvaa katukuvaa katsotaan kokonaisuutena ja jo rakenteilla olevien kaavojen katukuvaa jatketaan 3-5 kerroksisilla kerrostaloilla. Aittariviä rajaavat 1-2-kerroksiset pientalot, jotka tyyliltään ja materiaaleiltaan viittaavat vanhaan messualueeseen. Luhtimäen varrelle on sijoitettu 2-3-kerroksisia townhouse-tyyppisiä kaupunkipientaloja ja keskeltä korttelialuetta löytyy erillispientaloja.

Luhtimäki 2:n korttelissa tavoitteena on rakentaa Luhtitien varteen yksi uusi 3–5-kerroksinen kerrostalo nykyisen kerrostalon parkkipaikan paikalle. Parkkipaikan syöttö ja taloon ajo on siirretty Luhtimäelle. Lisäksi nykyisen liiketilan paikalle korttelin pohjoisosaan rakennetaan lisää parkkipaikkoja. Parkkipaikat alueella on tarkoitus suunnitella keskeisenä osana pihasuunnitelmaa, vehreinä ja muuntojoustavina alueina. Nykyiset asuintalot ja leikkipaikka säilyvät. Liikesiipi puretaan.

Luhtimäki 1:n korttelissa 14105 asuntorakennusten korttelialue A4 muuttuu eteläosaltaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja pohjoisosaltaan pientalo- ja erillispientalokortteleiksi AP ja AO.

Luhtimäki 2:n korttelissa 14101 yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue ALK muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamääräys sallii päiväkotitiloja maantasoon.

Alueelle sijoittuu asuinrakennusoikeutta yhteensä 19 660 k-m2, josta uutta 7 315 k-m2. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,63$, ja se vaihtelee eri alueilla $e = 0,23 \dots 0,81$.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 4.3.2022.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021 ja 5.3.2022.

Kaavatilaisuus pidettiin 23.3.2022.

Mielipiteitä saatiin 9 kpl.

Niissä huomautettiin etenkin rakentamisen korkeudesta.

- Uudet monimuotoiset kerrostalot luovat vaihtelevaa ilmettä uuden pääkadun varrelle.

Mielipiteet ovat erillisenä liitteenä sekä tiivistelminä vastineineen kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu VAV:n maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 7 315 k-m2.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostekannukset maksaa hakija VAV Asunnot Oy. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 320 €), yhteensä 15 320 €.



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002495 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Luhtimäki 1 ja 2,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 320 €), yhteensä 15 320 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002495 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Luhtimäki 1 ja 2,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 320 €), yhteensä 15 320 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunginhallituksen yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Kaavamääräyksissä edellytetään Luhtitien varren kerrostaloilta kaupunkimaisuutta. Kaupunginhallitus esittää yhteisenä toiveenaan, että asemakaavamerkintöjä- ja määräyksiä päivitetään niin, että kaupunkimaisuuden sijaan edellytetään Luhtitien varren talojen sopeutuvan paremmin ympäröivään pientaloympäristöön. Kerrostalomaisuuden sijaan on korostettava pientalomaisia ratkaisuja, kuten esimerkiksi ”kartanonkoskimaista” ullakkorakentamista.”

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 23.8.2022
- Mielenpitoet 23.8.2022

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132



asemakaava-arkitehti Annakaisa Haanpää, p. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002495 LUHTIMÄKI 1 JA 2

VARISTO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 23.08.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002495. Kaavoitus on tullut vireille 06.03.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Luhtitien katukuvan kokonaisvaltainen kehitys ja monimuotoisten asuinkorttelien rakentaminen. Asuinalueella sekoittuvat samassa korttelissa sekä pientalo- että kerrostalo asuminen vehreässä ja viihtyisässä ympäristössä.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavan muutos:

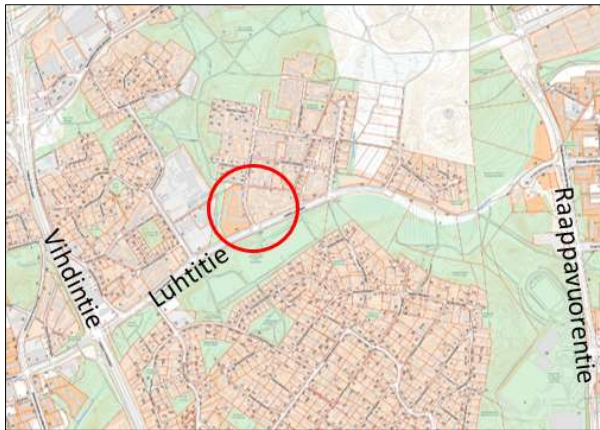
Vantaan kaupunginosassa Varisto 14. Luhtimäki 2 kortteli 14101 ja Luhtimäki 1 kortteli 14105.

Tonttijaon muutos:

Luhtimäki 2 kortteli 14101 ja Luhtimäki 1 kortteli 14105.

Kaavan laatija: Annakaisa Haanpää, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
annakaisa.haanpaa@vantaa.fi, puh. 0438268456

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaan Varistossa. Alue rajoittuu pohjoisesta Kehä III:en, idästä Hämeenlinnan moottoritien sekä lännestä Vihdintien rajaaman alueen sisälle. Variston eteläpuolella on Vapaalan asuinalue, lännessä Pähkinärinne ja idässä muuan muassa Martinlaakso, Louhela ja Myyrmäki.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavoitus tuli vireille 06.03.2021 ja sai numeron 002495.
- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 15.10.2021.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 04.03.2022.
- Hankkeesta järjestettiin 23.03.2022 asukastilaisuus.
- Mielipiteet pyydettiin 15.04.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	3
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	13
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	24
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	26
4.1 Kaavan rakenne	28
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
4.3 Aluevaraukset.....	29
4.4 Kaavan vaikutukset.....	34
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	38
4.6 Nimistö	38
4. Asemakaavan toteutus	39
5. Kaavatyöhön osallistuneet	39
6. Asemakaavan seurantalomake.....	40
7. Asemakaavakartta ja –määräykset	42
8. Muu suunnitelma-aineisto	50

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- LIITE 1: Mielenpitoet

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavaehdotus sisältää asuinrakennusten korttelialueen Luhtimäki 1 sekä kerrostalokorttelin Luhtimäki 2 ja niihin liittyviä puisto- ja katualueita. Suunnitelmalla haetaan monimuotoista tiivistystä asuinkorttelien rakentamista sekä vihreää ja viihtyisää asuinaluetta. Asemakaavamuutosehdotus koskee näiden kortteleiden lisärakennusoikeutta; Luhtimäki 1 kortteliin kaavaillaan 9400 k-m² kerrosalaa, josta 4,335 k-m² on lisärakennusoikeutta. Luhtimäki 2 korttelin lisärakennusoikeus käsittää yhden uuden 2870 k-m² kerrostalon olemassa olevien 7811 k-m² kerrostalojen lisäksi. Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen alueen ympäristön arvoja kunnioittaen, tiivistäen ja uudistaen.

Luhtimäki 1 korttelissa sijainneet messutalot on purettu huonokuntoisina. Niiden tilalle on tavoitteena rakentaa monimuotoista asumista, jossa samassa korttelissa sekoittuvat sekä pientalo- että kerrostalo asuminen. Luhtitien uudistuvaa katukuvaa katsotaan kokonaisuutena ja jo rakenteilla olevien kaavojen katukuvaa jatketaan 3-5 kerroksisilla kerrostaloilla. Aittariviä rajaavat 1-2-kerroksiset pientalot, jotka tyyliltään ja materiaaleiltaan viittaavat vanhaan messualueeseen. Luhtimäen varrelle on sijoitettu 2-3-kerroksisia *Townhouse* tyyppisiä kaupunkipientaloja ja keskeltä korttelialuetta löytyy erillispientaloja.

Luhtimäki 2 korttelissa tavoitteena on rakentaa Luhtitien varteen yksi uusi 3–5-kerroksinen kerrostalo nykyisen kerrostalon parkkipaikan paikalle. Parkkipaikan syöttö ja taloon ajo on siirretty Luhtimäentielle. Lisäksi nykyisen liiketilan paikalle korttelin pohjoisosaan rakennetaan lisää parkkipaikoja. Parkkipaikat alueella on tarkoitus suunnitella keskeisenä osana pihasuunnitelmaa, vehreinä ja muuntojoustavina alueina.



2. LÄHTÖKOHDAT



Ortokuva 2019

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuutosalue sijaitsee Vantaan Varistossa vuoden 1977 Asuntomessu alueella. Etelässä alue rajoittuu Luhtitiehen ja Vapaalan liikuntapuistoon, idässä Orsipolkuun. Lännessä aluetta reunustaa Varistonjoja ja Varistonniittyn alue, pohjoisessa Aitarivi sekä Variston vuoden 1977 Messualue.

Kaava-alue on pääosin pienimittakaavaista asuinrakennusten aluetta, joka on rakentunut varsin tiiviisti vuosina 1975-1982. Alue on vehreä.

Kaavoitettavassa korttelissa Luhtimäki 2 on nykyisin 3-kerroksisia kerrostaloja sekä liiketila. Korttelissa Luhtimäki 1 rakennukset on purettu huonokuntoisina.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Ennen rakentamista Variston ympäristö oli pääasiassa alavaa savista peltoaluetta. Alkuperäistä luonnonmaisemaa ei kuitenkaan ole enää juuri havaittavissa.

Kaava-aluetta rajaa Luhtitien eteläpuolella urheilu- ja virkistyspalvelualue sekä ekologinen runko-yhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti. Alueen länsipuolella on Varistonjoja ja sen purokäytävää seuraava ekologinen yhteys, joka on huomioitava suunnittelussa. Kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Varistonojan valuma-alueeseen. Varistonoja johtaa vedet pohjoisen suuntaan alittaen Kehä III:n ja Vihdintien. Vihdintien alituksen jälkeen vedet purkavat Pikkujärveen. Pikkujärvestä vedet virtaavat etelän suuntaan alittaen Kehä III:n uudelleen ja laskien Pitkäjärveen.

Luhtimäki 1 on nykyisellään pääasiassa avointa maata, sillä tontilta on purettu vanhat rakennukset, piha-alueet ja parkkipaikat pois. Luhtimäki 2:n puolella vanhat kerrostalot jäivät ennalleen, samoin niiden pysäköintialue, joka kaavamutoksen myötä tiivistyy ja täydentyy uudella kerrostalolla.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Alueen maaperä on täyttömaata. Tonteilla on tai on ollut rakennuksia ja pysäköintialueita. Rakennusluvanyhteydessä tehdään rakennuspaikkakohtaiset maaperätutkimukset.

Topografia

Alue on hyvin tasainen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Varisto on Vantaan Myyrmäen suuralueeseen kuuluva 2288 asukaan kaupunginosa. Variston väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, lapsiperhekeskeinen elämä, ikäihmisten määrän runsas nousu ja keskiarvoa suurempi työttömyysaste.

Viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana väkiluku on tasaisesti laskenut noin 15 %, yli 400 hengellä. Väestön muutoskäyrä selittyy aikuisten 16–64-vuotiaiden muuttoliikenteellä. Vuonna 2000 Varistossa oli aikuisia 82.5 % Vuosina 2000–2020 se laski tasaisesti yli 20 %.

Lapsiperheitä väestöstä on noin 41 %. Määrä on tasaisesti laskenut viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana noin 7 %.

Pienten- ja kouluikäisten lasten prosentuaalinen jakauma on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. 0–6-vuotiaiden lasten määrä on ollut tasaisesti noin 4 % luokkaa vuosina 2000–2010. Pienten lasten määrä kasvoi lähes 2 % vuodesta 2010 vuoteen 2020. Vuonna 2021 heitä oli 6.1 % väestöstä. Kouluikäisten 7–15 vuotiaiden lasten määrä on ollut vuosina 2000–2015 tasaisesti 5–6% luokkaa ja määrä kasvoi vuodesta 2015 vuoteen 2020 lähes 2%. Vuonna 2021 heitä oli 8 % väestöstä.

Ikäihmisiä, yli 65-vuotiaita Varistossa oli vuonna 2000 7.7 % Määrä on tasaisesti kasvanut viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana noin 16 %. Vuonna 2021 eläkeläisiä oli 23.6 % väestöstä.

Väestön ennustetaan pysyvän samoissa luvuissa vuoteen 2025 saakka. Vuodesta 2025 vuoteen 2030 väestön ennustetaan kasvavan noin 20 %.

Asuminen

Kaava-alueen pohjois- ja itäpuolella on Variston vuoden 1977 asuntomessualue, joka koostuu pääasiassa yksi- ja kaksikerroksisista rivitaloista ja omakotitaloista. Luhtitie 2 korttelissa on kolme kolmekerroksista kerrostaloa. Luhtitie 1 kortteli on kuulunut asuntomessualueeseen, mutta asunnot on purettu huonokuntoisina vuonna 2019.

Asuntotuotanto on kasvanut Varistossa vuosina 2000–2018 noin 9 %, mutta jos halutaan valmistautua odotettuun väestön kasvuun, tarvitaan alueelle lisää täydennysrakentamista. Viime vuosina Luhtitienvarteen on valmistunut useampi kaavamuutos ja mm. Varistotie 2 korttelissa rakennetaan 3-kerroksisia kaupunkitaloja.

Palvelut ja työpaikat

Variston kaupunginosassa on päiväkoteja, kouluja ja opistoja, sekä palvelutalo. Yksi päiväkodeista sijaitsee Luhtimäki 2 korttelissa, Hämeenkyön koulu ja palvelutalo sijaitsevat viereisellä tontilla. Varistosta löytyy kauppakeskus Viisari ja K-supermarket. Varistossa on myös Neste-K-huoltoasema, jonka yhteydessä on pikaravintoloita. Uudenmaan maakuntakaavassa Petikko – Variston yritysalue on määritelty merkitykseltään seudulliseksi vähittäiskaupan suuryksiköksi. Kirjastopysäkki on Luhtitiellä kaava-aluetta vastapäätä.

Suunnittelu-alueelta on noin 1,7 km Martinlaakson ja Myyrmäen keskustoihin kevyen liikenteen väyliä pitkin, joista löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita.

Varistossa oli noin 2300 työpaikkaa vuonna 2016. Työpaikkojen määrä on pysynyt samana Varistossa viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suurin osa työpaikoista on tukku- ja vähittäiskaupassa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on vehreä pientaloalue, joka on vuoden 2020 yleiskaavassa asuinalue A. Luhtitie on tärkeä paikallista liikennettä palveleva väylä. Sen valmistuminen syksyllä 2022 Varistosta Myyrmäen Raappavuorentielle tuo paremmat joukkoliikennepalvelut alueelle ja aloittaa siirtymän autovyöhykkeestä joukkolinjavyöhykkeeksi. Yhteys tulee myös laajentamaan Myyrmäen kaupunkikeskustan asuinalueita Raappavuorentien länsipuolelle.

Kaupunkikuva

Luhtitien rakentaminen yhdistää alueen kaupunkikeskustoihin ja alueen katukuvaa kehitetään kokonaisvaltaisesti. Katukuva uudistuu monipuolisena, tiiviinä asuinalueena ja tien varteen rakennetaan kaupunki- ja kerrostaloja. Katuosuutta päivitetään myös rytmittämällä sitä erilaisilla kasvillisuustyypeillä.

Virkistys

Varistossa on erinomaiset lähivirkistyspuitteet: alueelta löytyy Vapaalan liikuntapuisto, Varistonintyön ulkoilu- ja urheilukentät sekä Raappavuoren kuntoilupaikat. Metsässä on tiheä polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistys- ja latureittejä, minkä vuoksi alue on suosittua ulkoilualueita.

Liikenne

Luhtitie on tärkeä paikallista liikennettä palveleva väylä. Luhtitien uusi tieosuus yhdistää Vihdintien Raappavuorentiehen ja syksystä 2022 reittiä alkaa kulkea uusi runkolinja 300. Se liikennöi Myyrmäen kautta Pähkinärinteeseen ja edelleen Vihdintieltä Helsinkiin Elielinaukiolle. Lisäksi Luhtitien molemmiin puolin rakennetaan kevyen liikenteen väylät. Luhtitien on pääpyöräreitti. Muut pyöräreitit yhdistävät alueella olevia virkistysalueita.

Luhtitietä kulkevat myös bussilinjat 583/584 Aviapolis – Louhela – Perusmäki/Kalajärvi, joilla on vaihtomahdollisuus junaan Louhelan asemalla. Kaava-alueelta Louhelan juna-asemalle on noin 1,9 kilometriä.

Vesihuolto

Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö. Paine-
tasot vaihtelevat alueella välillä +93.00 ... +95.00 mvp. Vesijohtoverkoston on Luhtimäellä ja Orsi-
polulla.

Kaava-alueella on jätevesiviemärointi Luhtimäellä ja Orsipolulla. Alueen jätevedet johdetaan Va-
paalan pumppaamolle. Pumppaamolta vedet ohjataan Hämeenkyän ja Hämevaaran kaupungin-
osien kautta Espooseen. Espoossa jätevedet johdetaan puhdistettavaksi Suomenojan jäteveden-
puhdistamolle.

Kaava-alueen ympärillä on hulevesiviemäriä Luhtitiellä, Luhtimäellä, Orsipolulla, Aittarivillä. Or-
sipolon ja Luhtimäen hulevesiviemärit liittyvät Luhtitien hulevesiviemäriin, joka purkaa vedet kaa-
va-alueen länsipuolella virtaavaan Varistonjoaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Luhtimäen ja Aittarivin katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Luhtimäen ja Aittarivin varressa.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on lentomeluviyöhykkeellä 3. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita
asunto- ja palvelurakentamista. Koska lentomelun ennakoita kasvavan, lentomelun osalta kaa-
va-alueella sovelletaan yleiskaavaluonnoksessa esitettyä lentokoneiden laskeutumisviyöhykkeen
ääneneristävyytsvaatimuksia. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien ra-
kennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähin-
tään 35 dB.

Kaava-alueella on tieliikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Luhtitien nykyisen
liikenteen aiheuttama melu ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) lä-
himpänä tietä sijaitsevilla nykyisten asuinrakennusten oleskelupihoilla. Luhtitien länsiosan sekä
Vihdintien liikennemäärien kasvusta johtuen melutaso nousee ennustetilanteessa nykyisestä run-
saan 2 dB Luhtitien länsipäässä Vihdintien ja Varistontien välillä. Luhtitien varteen suunnitellut
uudisrakennukset tuovat suojaa nykyiselle asutukselle.

2.1.4 Maanomistus

VAV Asunnot Oy omistaa Luhtimäki 1&2 korttelit.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

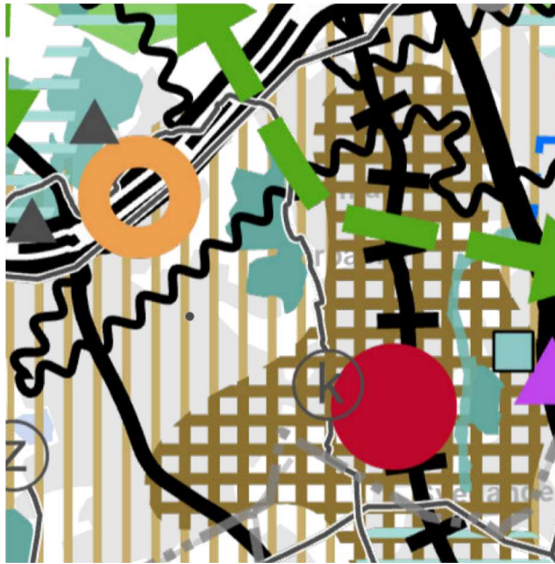
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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, sillä kaavamuutoksella vahvistetaan yhdyskuntarakenteen ja kaupunkikuvan eheyttä. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Merkittävät uudet asuinalueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä kehittämistä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava



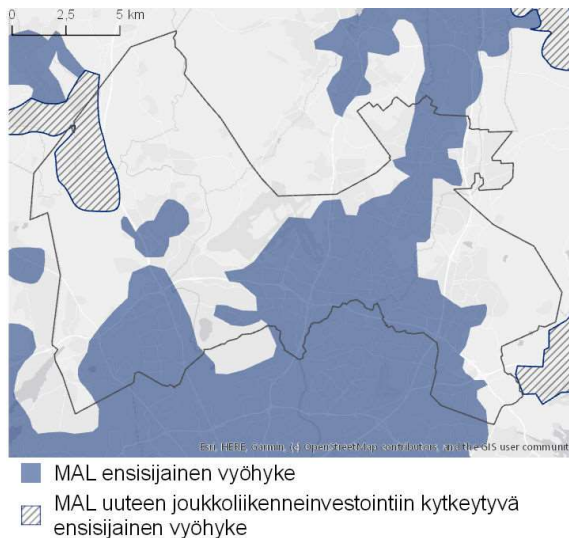
Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

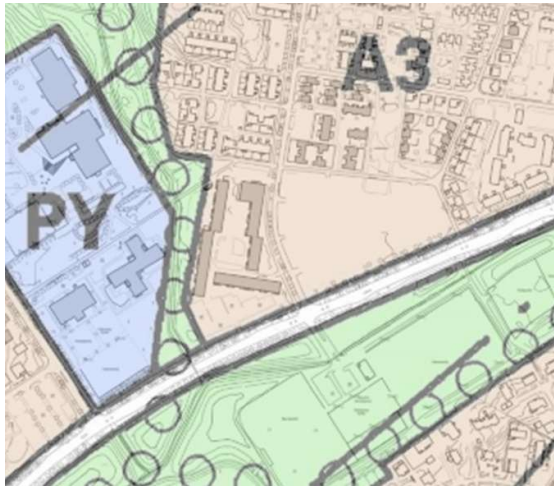
Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan 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 kumoa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

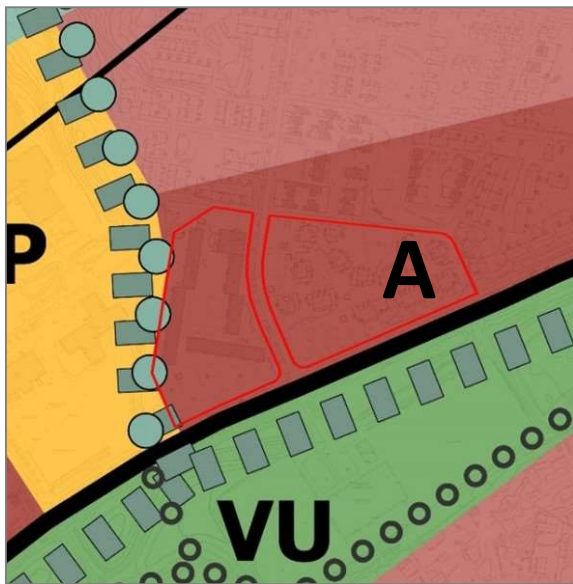


Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) 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. Kaava-alue sijaitsee ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä.

Voimassa oleva yleiskaava 2007

Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on merkitty pientaloalueeksi A3. Luhtitien eteläpuolella on lähivirkistysalue.

Yleiskaava on yleispiirteinen. Luhtitiehen liittyvällä kaava-alueella on jo nyt kerrostaloja yleiskaavan pientaloalueella.

Hyväksytty yleiskaava 2020

Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa.

Alue on merkitty asuinalueeksi A, joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

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

Luhtitie on merkitty tärkeäksi paikallista liikennettä palvelevaksi väyläksi. Joukkoliikennekaupunkia vahvistetaan yhteyksillä ja solmukohtilla. Yleiskaava on yleispiirteinen. Luhtitiehen liittyvällä kaava-alueella on jo nyt kerrostaloja yleiskaavan pientaloalueella. Myös Pähkinärinne on merkitty samalla kaavamerkinällä A. Jäljempänä on esitetty Luhtitielle muodostuva kokonaisuus.

Asemakaava

Kaava-alue on Variston vuoden 1977 asuntomessualueutta. Siellä on voimassa asemakaava 140200. Luhtimäki 1 kortteli on asuntorakennusten aluetta A4 ja Luhtimäki 2 kortteli yhdistettyjen liike- ja asuntorakennusten aluetta ALK (ajantasa-asemakaavassa AL).

Muut päätökset ja suunnitelmat

Suunnittelualueeseen liittyy aiemmin hyväksytty Luhtitien asemakaava ja katusuunnitelma 141100, jolla Luhtitietä on jatkettu Myyrmäkeen. Osoitteessa Varistontie 2 rakennetaan 3-kerroksisia kaupunkitaloja (kaava 002395). Avantiestä itään on kaavoitettu 3-kerroksisia kaupunkitaloja, joiden ullakoille saa sijoittaa asuintiloja (kaava 141100). Lisäksi Luhtitien itäpäähän on kaavoitettu 4 – 8 -kerroksisia kerrostaloja (kaavat 002049 ja 002156). Nämä muodostavat Luhtitien varrelle Myyrmäen ja Pähkinärinteiden välille laajemman kaupunkimaisen kokonaisuuden yhdessä nyt kaavoitettavien kortteleiden kanssa.



Luhtitie kaava 141100



Kelokuusenmäki kaava 002156



Raappavuorenpuisto kaava 002049

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLE-TULO

Hanke on alkanut maanomistaja VAV Asunnot Oy:n aloitteesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt hankkeen kaavoitusohjelmaan 12.1.2021. Kaavoituksen vireille tulo on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021. Kaavamuutoshakemus on saapunut kaupungille 15.10.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 04.03.2022. Asemakaavamuutosehdotuksesta järjestettiin asukastilaisuus 23.3.2022. Asemakaavasuunnittelija oli tavattavissa puhelimitse 30.3.2022. Mielenpitoja kuultiin 15.04.2022 asti.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

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.

Mielenpitoja asemakaavamuutoksesta saapui 6 kappaletta. Tässä selostuksessa on kuvattu kootusti asemakaavaan tulleet mielenpitoet. Mielenpitoet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä.

1. Asunto Oy Varistonpiha ja As. Oy Varistonrinne, 13.04.2022:

1. Rakennuskaavan mukaan alueelta häviää viheralueet. Alueelta on jo hävitetty ja joudutaan hävittämään suurin osa kasvillisuudesta, jos kaavamuutos toteutuu. Uusi suunnitelma ei kunnioita perintökohdetta mitoituksestaan ja vihersuunnitelma ei toteudu ympäristöön. Pientaloalueeksi luokiteltu alue häviää!

=>

Luhtimäki 1 korttelista on rakennukset ja puusto purettu huonokuntoisina. . Kyseessä ei ole ollut puisto, vaan aiemmin rakennettu tontti. Viher- ja pihasuunnitelma tulee olemaan oleellinen osa alueen kehittämistä ja alueelle tullaan istuttamaan uutta puustoa. Asuntomessukaavassa oleva keskuspuisto on alkuperäisen suunnitelman mukaisesti jatkettu istutusalueena Luhtimäki 1 kortteliin ja uusia kulkureittejä on luotu tonteille Luhtitielle ja Vapaalan liikuntapuistoon. Hyväksytyssä yleiskaavassa tontit ovat asuinalueita A.

2. 5-kerroksiset kerrostalot eivät sovi Luhtimäki 1&2 Varisto alueelle. Alue kuuluu pientaloalueeseen ja sinne ei kuulu 5-kerroksiset kerrostalot.

=>

Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuintontteja. Vuoden 2020 yleiskaavassa alue on merkitty tiiviiksi, monimuotoiseksi asuinalueeksi, jossa olemassa olevien pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat laaditaan riittävän laajoina kokonaisuuksina. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Luhtitien varteen sijoittuvat rakennukset tulevat toimimaan Luhtitien kokonaisvaltaista katukuvaa tukevana elementtinä. Luhtimäki 1 kortteliin on suunniteltu kaksi 3220 k-m² kerrostaloa ja Luhtimäki 2 kortteliin yksi 2870 k-m² kerrostalo. Tyypillisen modernin kerrostalon koko on yli 3000 k-m². Suunniteluissa rakennuksissa on polveileva kattomuoto. Harjakorkeudet on suunniteltu harkitusti niin, että korkeimmat hatut sijoittuvat pois päin pientaloalueesta. Rakennusmassan sijainti on myös arvioitu suhteessa Luhtitien eteläpuolen laajoihin kenttäalueisiin ja Luhtitien ryhdistyvään katukuvaan istuvana. Luhtitien ennustetun liikennemäärän mukaisen melusuojan tulisi olla vähintään 2m korkea. Kerrostalojen kerrosmäärä ei määräydy melusuojarakenteen mukaan.

Kerrostalot ja niiden polveileva massa on sijoitettu varjostusta ajatellen. Varjostusselvityksestä selviää (sivu 35), että ne varjostavat pääasiassa kerrostalojen parkkipaikkoja. Kun varjostus tilannetta verrataan olemassa olevaan tilanteeseen, ei kerrostalojen varjostus merkittävästi lisää pientalojen varjostusta. Luhtitie 1:n tontilla on ollut kaksikerroksisia rivitaloja ja puustoa, joka on varjostanut. Pientalojen varjostus muodostuu pääasiassa pientalo tonteilla olevista talousrakennuksista ja niiden puustosta.

Luhtitien varrella on kaksi uutta asemakaavaa: Varistotie 2 (002395) ja Luhtitien asemakaava (141100). Molemmissa on Luhtitien katukuvaan istutettu 3-kerroksisia kaupunkitaloja, joiden ullakkotilaan saa sijoittaa myös asuintiloja. Jokainen asemakaava tarkastellaan erikseen suhteessa yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön.

3. Variston alueella tehty tutkimus v. 2017 osoittaa, että ihmiset viihtyvät parhaiten viheralueilla ja pitävät pääasiassa aluetta viihtyisenä. Nyt kyseinen alue on suunniteltu todella tiiviiksi. Eihän siellä ole varsinaisia pientaloja kuin kolme kappaletta. Asuntojen määrää pitää reippaasti vähentää, jotta viher- rakentaminen toteutuu. Näin varmistuu alueen säilyminen viihtyisenä ja rauhallisina.

=>

Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuintontteja. Vuoden 2020 yleiskaavassa alue on merkitty monimuotoiseksi asuinalueeksi, jossa olemassa olevien pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat laaditaan riittävän laajoina kokonaisuuksina. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Suunnitelma sisältää 12kpl erillispientaloa omilla tonteillaan, neljän talon rivitalokokonaisuuden, kahdeksan townhouse-tyyppistä kaupunkipientaloa sekä kolme kerrostaloa.

4. Liikenne pitää suunnitella siten, että jalkakäytävät pysyvät jalkakäytävinä. On lasten kannalta erittäin vaarallista, jos Aittariviltä ohjataan kulku parkkipaikalle, kun aittarivi on koululaisten käyttämä kävelytie Hämeenkylässä kouluun. Aittarivin on pysyttävä kävelytienä.

=>

Liittymät tonteille tulevat sijoittumaan Luhtitien varteen. Kortteleiden sisäinen liikenne on suunniteltu pihatienä tonteille ajoksi. Huoltoajo käyttää Luhtitien liittymää ja on suunniteltu korttelinsisäiseksi. Aittarivi tulee pysymään kevyenliikenteen väylänä.

Suunnitelmassa on 95 autopaikkaa, josta sähköautopaikkoja 24. Laskennassa on käytetty hallitsevia normeja: 1 ap/100 kem2, Vieraspaidat 1/1500 ja Lyhytaikainen pysäköinti 1/5000 kem2. Parkkipaidat on suunniteltu läpäisevällä nurmikivetyksellä. Lisäksi suunnitelmissa on muuntojoustavia alueita, joita voidaan ottaa käyttöön tarpeitten mukaan. Muuntojoustaville alueille on osoitettu 32 autopaikkaa, josta sähköautopaikkoja 24. Parkkipaikkajen siirto kadun varteen ei ole yleiskaavan eikä kaupunkikuvan mukaista.

5. Alueellemme on nyt suunnitelman mukaan tulossa valtava määrä uusia asukkaita. Onko mietitty pelastussuunnitelmaa ja missä tulee olemaan väestönsuoja näille uusille asukkaille. Tietämämme mukaan entisille asukkaillekaan ei tule riittämään väestönsuojat tällä hetkellä, jos hätä tulee.

=>

Kukin kiinteistö huolehtii omasta väestönsuojastaan. Säännösten mukaan väestönsuoja tulee rakentaa, jos tontille rakennetaan yli 1200 k-2 asumista. Tässä asemakaavamuutoksessa näin ei ole, koska tontteja voidaan jakaa.

2. Asukaat A, 12.4.2022:

Miksi "Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 4.3.2022" alueen raja idässä on mainittu rajoittuvan Avaintiehen ja Pellaksenojaan? Onko suunnitelmassa tarkoituksellisesti rajattu tuo itäreuna VAVin hallinnoimien alueiden mukaan? Kun suunnitelmassa alueen raja us esitetään laajempa na kuin todellisuudessa onkaan, niin heräsi epäily s, tavoitellaanko myös Avaintien osalta korkeampia kerrostaloja, mutta niitä ei kuitenkaan haluta vielä tuoda esiin?

=>

Asemakaavamuutosehdotus perustuu VAV:in asemakaavamuutos hakemukseen ja koskee heidän omistuksessaan olevia Luhtimäki 1&2 kortteileita. Kaavamuutos tutkitaan kokonaisuutena ja suhteessa ympäristöönsä. Alueen sanallinen paikannus ei ole kaava-alueen raja us.

Luhtitie ja Avaintien itäpuoli on vuoden 2020 yleiskaavassa merkitty monimuotoiseksi asuinalueeksi, mutta alueella ei ole muita asemakaavamuutoshakemuksia vireillä. Jokainen asemakaava tarkastellaan erikseen suhteessa yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön.

Miksi suunnitelmassa on tällainen lause "Alueen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta"? Saisiko tähän jotain perustelujakin.

=>

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Maakuntakaavan tavoitteena on uuden asumisen keskittäminen ratojen ja joukkoliikennevyöhykkeiden yhteyteen. Kaavamuutos perustuu maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin.

Esitetyissä suunnitelmissa ollaan muuttamassa matalan rakentamisen Variston aluetta korkean rakentamisen alueeksi. tonteille 1 ja 2 on sallittu korkeintaan kolmikerroksisten rakennusten rakentaminen. perusteena tätä korkeammille rakennuksille, että nyt kun tontilla ei purkamisen jälkeen ole enää rakennuksia, ei kaavoista tarvitse välittää, ja että nyt voidaan rakentaa korkeampia rakennuksia.

Vantaan kaupungin ja tontin omistajan toimesta tavoitellaan ainakin tontille 1 jopa 5-kerroksisia kerrostaloja eikä välitetä siitä, että sillä ehdottomasti on vaikutusta alueella jo asuvien asumisviihtyvyyteen ja Varistoon alueen periaatteeseen matalan rakentamisen alueena. Ilmeisesti noita korkeampia rakennuksia kaavaillaan muuallekin Luhtien varteen.

=>

Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuintontteja. Vuoden 2020 yleiskaavassa alue on merkitty tiiviiksi, monimuotoiseksi asuinalueeksi, jossa olemassa olevien pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat laaditaan riittävän laajoina kokonaisuuksina. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin. Rakennusten purkulupa ei poista yleiskaavan eikä asemakaavan lainvoimaisuutta.

Nyt läpiajettavaksi rakennettava Luhtitie yhdistää Myyrmäen ja Pähkinärinteen kerrostaloalueet. Kaava-muutos on tutkittu kaavamuutosaluetta laajempänä kokonaisuutena koko Luhtitien varren osalta. Kerros-talot ovat kerrosluvuiltaan vaihtelevia. Luhtitien varteen sijoittuvat kerrostalot tulevat toimimaan Luhtitien kokonaisvaltaista katukuvaa tukevana elementtinä ja ne on suunniteltu Luhtitien ryhdistyvään katukuvaan istuvana. Asuinalueen viihtyvyys luodaan laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla.

Luhtitien varrella on kaksi uutta asemakaavaa: Varistotie 2 (002395) ja Luhtitien asemakaava (141100). Molemmissa on Luhtitien katukuvaan istutettu 3-kerroksisa kaupunkitaloja. Alueella ei ole muita hankkeita vireillä. Jokainen asemakaava tarkastellaan erikseen suhteessa yhdyskuntarakentamiseen, rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön.

Kaikkaa kehitetään ainoastaan uusien asukkaiden tai liikenteen toimijoiden näkökulmasta.

=>

Asemakaavoitus hankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun.

Kun Vantaan kaupunki aikanaan ajoi Luhtitien jatketta, Vantaan kaupunki vähät välitti kaavoituksessaan siitä, että Luhtitien vaikutusalueella asuvia suojeltaisiin tulevan läpiajoliikenteen aiheuttamalta melulta tai muilta haitoilta. Nyt kuitenkin Vantaan kaupunki perustelee esityksessään uusia Luhtitienvarren korkeita kerrostaloja sillä, että ne suojaavat Luhtien liikennemelulta. Miksi Vantaan kaupunki ei toimi tasapuolisesti näissä asioissa, kun yhdessä projektissa saman tien melua vähätellään ja toisessa projektissa saman tien melua käytetään perustelemaan kaavan vastaisia rakennuksia? Suojaako 5-kerroksinen rakennus juurikaan enempää kuin 2- kerroksinen rakennus liikenteen melulta?

=>

Luhtitien jatkaminen on ollut Vantaan yleiskaavoissa 1960-luvulta asti. Luhtitien katusuunnitelmissa liikenteenhäiriötekijöitä on pyritty minimoimaan muun muassa hidasteilla ja liikennenopeusrajoituksilla. Luhtitien ennustetun liikennemäärän mukaisen melunsuojan tulisi olla vähintään 2m korkea. Koska meluaidat ja muurimaiset rakenteet eivät ole yleiskaavan kaupunki- tai katukuvan mukaisia paikallisliikenteen

teen väylillä, asemakaavoituksessa pyritään rakennusten sijoittelulla turvaamaan riittävä melusuoja piha- ja oleskelualuille. Riittävä melusuojaus toteutuu rakennusten pihan puolella.

Luhtitien varteen sijoittuvat rakennukset tulevat toimimaan Luhtitien kokonaisvaltaista katukuvaa tukevana elementtinä ja ne on suunniteltu Luhtitien ryhdistyvään katukuvaan istuvana. Kerrostalojen kerrosmäärä ei määrydy melusuojarakenteen mukaan.

Kun tässä on jo vuosikymmenten ajan kertynyt kokemusta siitä, missä määrin tontilla 1 olleet 2-kerroksiset rakennukset ovat varjostaneet Orsipolun itäpuolen omakotitaloja varsinkin iltaa kohden, niin huolta aiheuttaa, missä määrin Luhtitien varteen suunnitellut aiempaa korkeamman kerrostalot huonontavat asumisviihtyvyyttä ja miten korkeiden rakennusten varjot vaikuttavat varjostamiensa rakennusten arvoon. Sallimalla tontilla 1 aiempaa korkeampia rakennuksia, niin suositetaan vain tontin 1 omistajia ja haitataan ympäröivien tonttien omistajia.

=>

Kerrostalot ja niiden polveileva massa on sijoitettu varjostusta ajatellen. Varjostusselvityksestä selviää (sivu 35), että ne varjostavat pääasiassa kerrostalojen parkkipaikkoja. Kun varjostus tilannetta verrataan olemassa olevaan tilanteeseen, ei kerrostalojen varjostus merkittävästi lisää pientalojen varjostusta. Pientalojen varjostus muodostuu kaksikerroksisista rivitaloista, sekä pientalo tonteilla olevista talousrakennuksista ja niiden puustosta.

Missä määrin Vantaan kaupunki on ohjeistanut VAVia toteuttamaan tontin 1 purkutyöt ja ilmoittamaan, että ei korjaaminen ei kannata ja ei tiedetä mitä tontille tullaan rakentamaan? Syntyi vaikutelma, että menettelyn tavoitteena vaikuttaisi mitä ilmeisimmin olleen hankkia tontille enemmän rakennusoikeutta ja/tai korkeampia rakennuksia? Varmaan kannattavuus ainakin tontin omistajalle lisääntyy, jos tontille tällaisella moraalittomalla menettelyllä on mahdollista saada enemmän rakennusoikeutta tai aikaisempaa korkeampia rakennuksia.

Tarkoittaako esittelijän perustelu, että kun miltä tahansa tontilla puretaan rakennukset ja sen jälkeen, kun tontilla ei enää ole rakennuksia, ei tonttia koskevista kaavamääräyksistä oikeastaan tarvitse välittää? Nyt siis VAV voi jatkossa purkaa esim. myös Avaintie 2:n talot ja perustuen tyhjiin tonttiin omistaja saa rakentaa samalla perusteella tilalle korkeampia rakennuksia? Tai puretaanko tontin 2 olemassa olevat 3-kerroksiset talot jollain aikataululla, ja tyhjälle tontille saadaan taas rakennettua samalla verukkeella korkeampi taloja. Entä muu Variston alue, suunnitellaanko muuallekin jo täyttä päättä korkeampaa rakennuksesta, kun tällainen menettely kerran on olemassa? Millä tavoin kaavojen ohjaava vaikutus toteutuu, jos poikkeamia sallitaan tuollaisilla kyseenalaisilla perusteilla?

=>

Tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen ovat yleiskaavan päätavoitteita. Luhtitie ja Avaintien itäpuoli on vuoden 2020 yleiskaavassa merkitty monimuotoiseksi asuinalueeksi. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin. Rakennusten purkulupa ei poista yleiskaavan eikä asemakaavan lainvoimaisuutta.

Rakennukset olivat silminnähden huonokuntoisia ja niille on myönnetty purkulupa vuonna 2019. Asemakaavamuutoshakemuksen rakennusmäärä perustuu maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin. Kaupunkia ei voida kehittää, jos asemakaavoja ei voida muuttaa.

Alueella ei ole muita asemakaavamuutoshakemuksia vireillä. Jokainen asemakaava tarkastellaan erikseen suhteessa yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön.

Tuhlaako Vantaan kaupunki asukkaiden verovaroja kaavoitustoimeen, kun se Vantaa kaupunki ei itsekkään noudata laatimiaan kaavoja?

=>

Kasvavan kaupungin kehittäminen ja kaavoitustoimi on tuottoisaa.

Perintökohdetta kunnioittaen tontille 1 tulisi ehdottomasti rakentaa korkeintaan 2-kerroksia rakennuksia, jopa samanlaisia kuin aiemmin.

Koska alue on aikoinaan ollut rakentamisen edelläkävijä, tulisi näin ison alueen uudelleen rakentamisessa huomioida tuo edelläkävijän periaate ja ottaa huomioon ilmastonäkökulma. Nyt kun tontin 1 talojen purkamisen kautta on lisätty ilmaston lämpenemistä, tulisi uudelleenrakentamisessa ehdottomasti kompensoida nuo purut ja tontin 1 uusilta rakennuksilta tulisi edellyttää ilmastonäkökulman huomioimista esim. edellyttämällä puurakentamista.

=>

Asuntomessualueen perintökohteiden läheisyyteen Aittariville rakennetaan kaksikerroksisia puutaloja. Alueelle rakennetaan tämän päivän arkkitehtuuria edustavia rakennuksia.

Alustaviin luonnoksiin on suunniteltu jonkinlainen yhteys tontilta 1 kevyen liikenteen väylille Aittarivi ja Orsipolku. Kaikenlainen ajoneuvoliikenne tms. noiden liittymien kautta noille kevyen liikenteen väylille, pitää ehdottomasti estää ja ajoneuvoliikenne pitää sallia tapahtuvan ainoastaan tien Luhtimäki kautta.

=>

Ajoliittymät tonteille tulevat sijoittumaan Luhtitien varteen. Kortteleiden sisäinen liikenne on suunniteltu pihatienä tonteille ajoksi. Huoltoajo käyttää Luhtitien liittymää ja on suunniteltu korttelinsisäiseksi. Aittariville ja Orsipolulle on varattu nykyiset kevyenliikenteen yhteydet.

Tontin 1 postilaatikoiden sijoittelu on tehtävä siten, että postin jako tontille 1 onnistuisi ilman kevyen liikenteen väylien käyttämistä ja varmistettava se, että Suomen Postilla ei rakennusten valmistumisen jälkeenkään tule tarvetta vaatia postilaatikoiden siirtämistä Orsipolun tai Aittarivin varteen väylien vieressä olevien yksityisten tonttien yhteyteen, kuten Suomen Posti vaati viime kesänä Orsipolun ja Aittarivin ympäristössä asuneilta.

=>

Liittymät tonteille tulevat sijoittumaan Luhtitien varteen. Kortteleiden sisäinen liikenne on suunniteltu pihatienä tonteille ajoksi. Lähtökohtaisesti postilaatikot ovat korttelin sisällä. Kaavoitus ei kuitenkaan voi vaikuttaa Suomen Postin toimintaan tulevaisuudessa.

Ilmeisesti tontin 1 ja 2 VAVin hallinnoimat rakennukset tulevat olemaan vuokra-asuntoja niin kuin tonteilla on aiemminkin ollut.

=>

Asuntojen hallintamuoto ei ole kaavoituskysymys.

3. Asukas B, 30.3.2022:

Alueen pysäköintipaikkojen määrä pitää olla mitoitettu riittäväksi niin asukkaiden omille autoille kuin vieraillekin. Hämeenkylläntien kiinteistöillä molemmilla (TA ja VAV) on kullakin 2 lyhytaikaista vieras pysäköintipaikkaa. Ympäristössä ei ole mitään laillista pysäköintimahdollisuutta lähitöillä. 2 vieraspaikkaa 100 asukasta kohden on yksinkertaisesti täysin alimitoitettu. Suunnitelmassa aliarvioidaan täysin yksityisautoliikenteen määrän lisääntyminen alueella. Pysäköintipaikat tulee myös suunnitella jo valmiiksi sähköautojen latausta silmällä pitäen.

=>

Rakentaminen sijoittuu uudelle joukkoliikennevyöhykkeelle. Autopaikkoja toteutetaan 95, josta sähköautopaikkoja 24. Lisäksi suunnitelmissa on muuntojoustavia alueita, joita voidaan ottaa pysäköintikäyttöön tarpeitten mukaan. Muuntojoustaville alueille on osoitettu 32 autopaikkaa, josta sähköautopaikkoja 24. Alueelle on tulossa seitsemän vieraspaikkaa (1/1500 kem²), kaksi paikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin (1/5000 kem²) ja lisäksi 8 'ylimääräistä' autopaikkaa Luhtimäen varteen, jotka eivät ole laskennassa mukana.

Alue on maantieteellisesti niin syrjässä, että julkisilla liikkuminen on hankalaa erityisesti Helsingin suuntaan. Alueen julkisten yhteyksien toimiminen sekä Myyrmäen että Helsingin keskustaan suuntaan pitää suunnitella tarkasti HSL:n kanssa

=>

HSL-kuntayhtymä vastaa Vantaan joukkoliikenteen suunnittelusta. Syksyllä 2022 aloittaa tiheästi liikennöivä bussirunkolinja 300 Elielinaukio – Pähkinärinne – Myyrmäki ja bussilinjat 583/584 Aviapolis – Louhela – Perusmäki/Kalajärvi, joilla on myös vaihtomahdollisuus junaan Louhelan asemalla.

Luhtimäen tyyppiset asuinalueet ovat liikenteellisesti tukossa, jos lunta tulee poikkeuksellisen paljon.

=>

Lumitilat huomioidaan uusien alueiden suunnittelussa.

Ihmettelen, että VAV ei ole edes ilmeisesti kartoittanut tätä (asumisoikeusasunto) asukassegmenttiä alueelle ollenkaan. Toivoisin, että VAV selvittäisi myös mahdollisuutta ASO-kohteisiin.

=>

VAV Asunnot rakennuttaa ja omistaa valtion tukemia ARA-asuntoja. VAV Yhtymä puolestaan rakennuttaa ja omistaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja VAV Palvelukodit palvelutaloja. Asumisoikeusasuntojen rakentaminen ei ole osa VAV Oy:n liiketoimintaa.

4. Asukas C, 13.04.2022:

Nyt suunnitellut 5-kerroksiset kerrostalot eivät edusta pientalotyyppisiä ja rikkovat kaavoitusta ohjaavaa voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Luhtimäki 1:n ja 2:n kaavoituksessa tulee noudattaa yleiskaavan ohjausta ja pitäytyä pientalojen rakentamisessa. Tarkasteltaessa asemakaavaa yleiskaavan vaatimusten mukaisesti riittävän laajana kokonaisuutena on hyvä tarkastella Varistoa viereisine asuinalueineen. Varistossa, Pellaksessa ja Variston puoleisessa Vapaalassa ei missään ole tällä hetkellä yli 3-kerroksisia rakennuksia. Tästä tarkastelulaajuudesta huomataan, että kyseiselle alueelle ei tule rakentaa yli 3-kerroksisia rakennuksia.

Luhtitien melun torjuminen ei edellytä yli 2-kerroksista rakentamista. 2-kerroksiset rakennukset riittävät torjumaan Luhtitien melun täysin riittävästi.

=>

Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita. Vuoden 2020 yleiskaavassa alue on merkitty monimuotoiseksi asuinalueeksi, jossa olemassa olevien pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat laaditaan riittävän laajoina kokonaisuuksina. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin. Luhtitien itäpäähän on kaavoitettu 4 – 8 -kerroksisia kerrostaloja (kaavat 002049 ja 002156). Nämä muodostavat Luhtitien varrelle Myyrmäen ja Pähkinärinteiden välille laajemman kaupunkimaisen kokonaisuuden. Luhtitien varteen sijoittuvat rakennukset tulevat toimimaan Luhtitien kokonaisvaltaista katukuvaa tukevana elementtinä ja ne on suunniteltu Luhtitien ryhdistyvään katukuvaa istuvana.

Luhtitien ennustetun liikennemäärän mukaisen melunsuojan tulisi olla vähintään 2m korkea. Kerrostalojen kerrosmäärä ei määräydy melusuojaratteen mukaan.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnon mukaan "Uusien suunnitelmien tulee kunnioittaa perintökohdetta mitoitukseltaan ja vihersuunnitelma tulee sovittaa ympäristöön." Nyt suunnitellut 5-kerroksiset kerrostalot ovat mitoitukseltaan täysin ristiriidassa kaupunginmuseon vaatimuksen kanssa.

=>

Vantaan kaupunki suunnittelun tavoite on, että uudet asunnot Variston asuntomessualueen läheisyydessä kunnioittavat kohdetta mitoitukseltaan. Kerrostalot sijoittuvat Luhtitien varteen. Vantaan kaupungin museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Yli 2-kerroksiset uudet rakennukset muuttaisivat radikaalisti asuntomessualueen yleisilmettä ja aiheuttaisivat merkittäviä maisemahaittoja. Niillä olisi myös merkittävä vaikutus naapurikiinteistöjen arvoon ja on odotettavissa, että naapurikiinteistöjen arvo laskisi kymmeniä prosentteja. Oikeuskäytännön mukaan kiinteistöltä, oman kiinteistön ulkopuolellekin, avautuva maisema muodostaa osan em. kiinteistön arvosta. Mikäli maisemahaitta on niin suuri, että se ylittää sietokynnyksen, siitä kiinteistön arvoon aiheutuva alennus on korvattava menettäjälle.

=>

Korttelin asuntomessutalot on purettu. Kaupunkia ei voida kehittää, jos asemakaavoja ei voida muuttaa. Kasvavissa kaupungeissa kiinteistöjen arvot nousevat.

Asuntomessualue, johon Luhtimäki 1 kuuluu, tulee käsitellä arvokkaana perinnemaisemana ja rakennettuna kulttuuriympäristönä.

=>

Luhtimäki 1&2 korttelialueet eivät ole asuntomessualueen rakennusperintökohteita.

Huoltoajoa Luhtimäki 1:een ei missään tapauksessa voi suunnitella Orsipolun kautta ja Aittariville ei myöskään tule lisätä huoltoajotarvetta. Kaavoituksessa on ehdottomasti huomioitava liikennetarkaisut ml. huoltoajo. Alueen liikennejärjestelyjen suunnittelussa on huomioitava myös Postin jakokäytännöt alueella. Alueen liikenne on suunniteltava niin, että rakentamisaikana ja sen jälkeen ei ole tarvetta käyttää Aittariviä liikennöintiin.

=>

Liittymät tonteille tulevat sijoittumaan Luhtitien varteen. Kortteleiden sisäinen liikenne on suunniteltu pihatienä tonteille ajoksi. Huoltoajo käyttää Luhtitien liittymää ja on suunniteltu korttelinsisäiseksi. Aittariville ja Orsipolulle on varattu kevyenliikenteen yhteydet. Aittarivi säilyy kevyenliikenteen reittinä.

Lähtökohtaisesti postilaatikat ovat korttelin sisällä. Kaavoitus ei kuitenkaan voi vaikuttaa Suomen Postin toimintaan.

Alueelle suunniteltu pysäköintipaikkojen määrä 1/100m² on liian pieni. Se tarkoittaa käytännössä, että läheskään jokaista asuntoa kohti ei ole varattu pysäköintipaikkaa. Tämän seurauksena on odotettavissa, että lain vastainen liikenne Aittarivillä kasvaa parkkipaikkaa etsivien toimesta aiheuttaen vaaratilanteita.

=>

Rakentaminen sijoittuu uudelle joukkoliikennevyöhykkeelle. Autopaikkoja toteutetaan 95 (1 ap/100 kem²). Lisäksi suunnitelmissa on muuntojoustavia alueita, joita voidaan ottaa käyttöön tarpeitten mukaan. Muuntojoustaville alueille on osoitettu 32 autopaikkaa. Alueelle on tulossa seitsemän vieraspaikkaa (1/1500 kem²), kaksi paikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin (1/5000 kem²) ja lisäksi 8 'ylimääräistä' autopaikkaa Luhtimäen varteen, jotka eivät ole laskennassa mukana.

5. Asukas D, 9.3.2022:

Vantaan kaupunki ei nykyiselläänkään pysty tarjoamaan länsivantaalla riittäviä palveluja nykyisillekään veroa maksaville asukkaille. Palvelut surkastuneet länsivantaalla 20 vuoden aikana huomattavasti, ei enää riittäviä terveyspalveluja, ei riittävää tukea koululaisille, koulut ahtaita isoille oppilasmäärille, ei tarpeeksi pienluokka oppimisvaikeuksista kärsiville, ei hammashoitoa ilman pitkää odotusaikaa ja kurgalla tuurilla aika annetaan mahdollittoman liikenneyhteyden päästä, on erittäin onnekas, jos saa lapsensa lähitarhaan ilman odottelua. Palvelut pankkeja myöten siirretty Tikkurilaan. Lähdehän sinne julkisilla, vaatii monta vaihtoa ja odottelua pysäkeillä, siihen o uhrautuu ainoa vapaa päivä konsanaan. Liikenneyhteydetkin ajoneuvottomalle huononevat alueellamme, kunhan luhtitien jatko toteutuu. Siltikin kaupunki haluaa kasvattaa asukasmäärää.

=>

Perusväestöennusteessa Vantaan väestön ennakoidaan kasvavan vuosien 2026, 2031 ja 2045 alkuun (1.1.) mennessä noin 259 300, 283 800 ja 335 600 asukkaaseen. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuintontteja. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita.

Palvelut järjestetään resurssiviisaasti kaupungin strategisia ja palvelullisia tavoitteita toteuttaen sovitujen määrärahojen puitteissa. Palvelut sijaitsevat pääsääntöisesti raideliikenteen ja joukkoliikenteen laatuikätyvien varsilla. Luhtitien uusi tieosuus yhdistää Vihdintien Raappavuorentiehen ja reittiä alkaa kulkea uusi runkolinja 300. Se liikennöi Myyrmäen kautta Pähkinärinteeseen ja edelleen Vihdintieltä Helsinkiin Elielinaukiolle tuoden palvelut helpommin saavutettavaksi.

Päiväkotien ja koulujen tonttien ja tilojen mitoituksessa ja suunnittelussa noudatetaan ensisijaisesti valtakunnallisia ohjeita. Lisääntyvään tilatarpeeseen vastataan yhteishankkeilla ja lisäämällä tilojen yhteiskäyttöä.

Tuota kaavoitusta, kun katsoo, se on mielestäni kaukana viihtyisyydestä vanhojen asukkaiden kantilta. Pientalo asukkaat ajetaan entistä ahtaammalle. Tontit pienenevät entisestään saatikka kuinka laskevat asunnon arvoa. Tonttien pienentäminenkin älytöntä, ei oteta huomioon, kuinka jo ennestään on lumisina talvina vaikeuksia löytää kolatulle lumelle sijoituspaikkaa, kummisikin lehdissä muistutellaan kaupungin puolesta, ettei lunta saa kolata kaupungin puolelle, vaikka itse kaupungin puolesta kaavoituksilla vaikutettu asiaan.

=>

Kaupungin kasvaessa kaupunki väistämättä tiivistyy. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys. Myös lumitilat huomioidaan uusien alueiden suunnittelussa. Kasvavissa kaupungeissa kiinteistöjen arvot nousevat.

Vantaan kaupungin asukaslehdessä saa lukea kaupunginjohtajan lausuneen mm, kuinka Vantaasta tehdään rohkea, rento ja viihtyisä. Vantaa on joskus ollut viihtyisä ja toimiva, ei kyllä enää vuosiin. Nykyään levoton paikkakunta.

=>

Vantaa on kasvanut voimakkaasti ja kasvaa edelleen. Tämä edellyttää jatkuvaa kaupungin kehittämistä. Vantaan yleiskaava sisältää myös laajat virkistys- ja luonnonsuojelualueet.

Mikäli ulkoniittykin kaavoitetaan, menee se vähäinenkin puusto, joka suojannut edes jotenkuten liikennemelulta ja saasteilta sekä viheralueen tuoma henkireikä. Mitenkä meidän 300-400 vuotta vanhojen mäntyjen nyt käy, jyrätäänkö nekin alas?

=>

Ulkoniitty ei kuulu tähän kaava-alueeseen. Ulkoniityn 002499 asemakaavamuutoksen suunnittelualue on voimassa olevan yleiskaavan mukaista täydennysrakentamisaluetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä kaupungin pientalotonttitarjontaa. Ulkoniitty-niminen puisto on kooltaan noin 3,1 hehtaaria ja siitä osoitetaan rakentamiseen noin 1,7 hehtaaria. Puistossa on ulkoilureittejä, jotka pyritään säilyttämään. Suunnittelun edetessä arvioidaan suhdetta luonnonmonimuotoisuuteen ja kasvi- ja eläinlajeihin. Suunnitelmaa arvioidaan myös suhteessa liikenteenmeluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hankkeesta on julkaistu 7.2.2022 ja mielipiteitä kuultu 14.03.2022 asti.

6. Asukas E, 9.3.2022:

Varistontie 1:een parastaikaa rakennettava puinen rivitalo on hyvin komea rakennus. Voisiko ajatella, että samaa ulkoasua tuotaisiin Luhtimäki 1&2 alueille?

=>

Varistotie 2 rakennukset ovat kolmikerroksisia townhouse-tyyppisiä kaupunkipientaloja tiiliverhoilulla. Luhtimäen varteen on suunniteltu saman tyyppisiä rakennuksia.

Lisäksi jos johonkin rakennettavaan rakennukseen saisi kioskin/kaupan tai kahvilan. Vastapäätä on Vapaalan urheilupuisto, joiden kävijät kuten myös lähialueen asukkaat arvostaisivat varmasti kioskia/kauppaa tai kahvilaa missä pistäytyä. Urheilupuistoonkin mahtuisi varmaan, jos kyljessä olevaa hiekkakenttää hyödynnetään Luhtitien varressa tai jos saisi uuden huoltorakennuksen urheilupuistoon mihin tulisi ko. liiketiloja.

=>

Luhtitien varteen tulevat kerrostalot ovat valtion tukemia ARA-asuntoja, joihin liittyy muista asuinrakennuksista poikkeavia rajoituksia. Liiketilojen sijoittaminen rakennuksiin on yksi näistä rajoitteista. Vapaalan liikuntapuisto on yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, jossa sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen.

Liiketilansijoittaminen alueelle olisi suotavaa. Asemakaavoitus selvittää mahdollisuuksia sijoittaa liiketilaa Urheilupuiston läheisyyteen.

Luhtitien eteläpuoli on vähän epämääräistä suttuista ryteikköä Vihdintien suuntaan. Voisiko eteläpuolelle rakentaa, vaikka townhouse -tyylistä taloa tien varteen urheilupuiston paikkeille saakka? Siistisi ympäristöä huomattavasti.

=>

Luhtitien eteläpuoli on yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, jossa sallitaan vain näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Alueella on myös laajoja virkistysalueita yhdistävä ulkoilureitti, jonka tulee olla jatkuva, sekä ekologinen yhteys ja liito-oravien yhdysreitti.

Martinkyläntielle jos saisi bussipysäkin rystypolun kohdille myös länteen päin nyt kun linjat uudistuvat. Pelican varaston viereen mahtuisi hyvin. Lähipysäkeille on hankalaa päästä, jos milloin tarvitsee liikkua toiseen suuntaan eikä länteen päin ole *jalkakäytävää*.

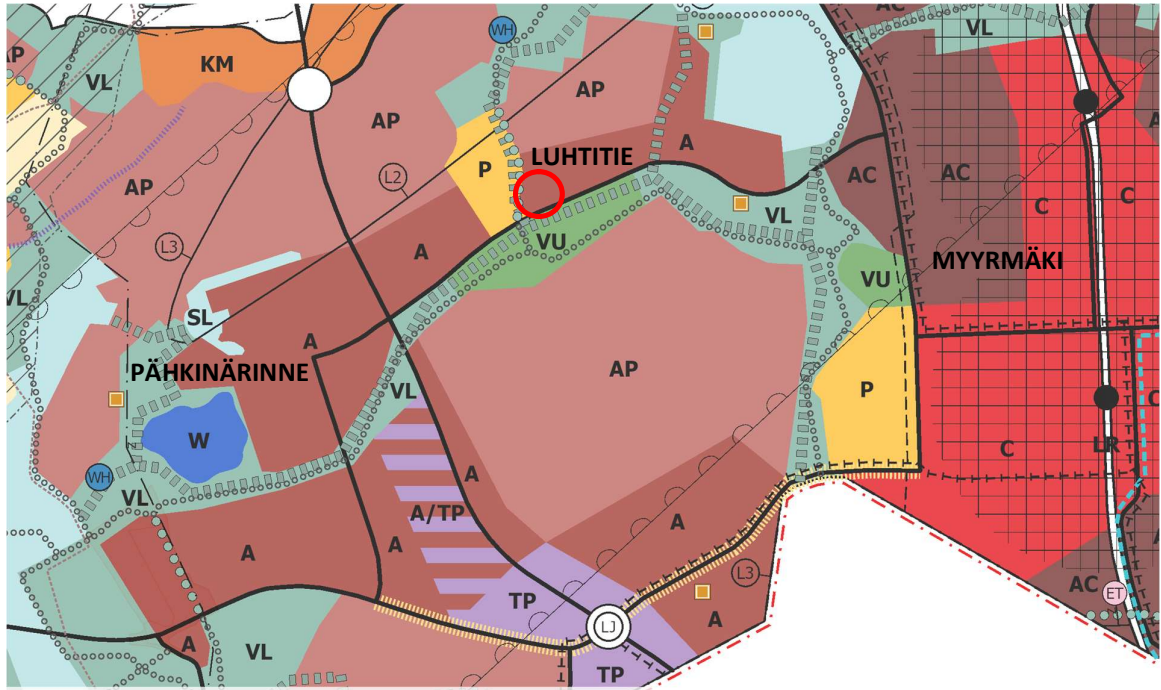
=>

Selvitämme mahdollisuutta ja tarvetta uudelle pysäkillä Martinkyläntielle. Huomioiden nykyisten pysäkkien V1417 Riihikuja ja V1421 Martinkyläntie 49 sijainnit uuden pysäkin rakentaminen Rystypolun länsipuolelle vaikuttaa epätodennäköiseltä. Vaikka uusi pysäkki lyhentäisi pysäkkiväliä merkittävästi, se vaikuttaisi esimerkiksi bussilinjojen liikennöintiaikoihin. Lisäksi on huomioitava, että jo nykyiset pysäkkijärjestelyt täyttävät HSL:n joukkoliikenteen suunnitteluohjeen mukaisen alueittaisen palvelutason kävelymatkojen osalta. Mikäli pysäkki päätettäisiin kuitenkin toteuttaa, olisi sen rakentaminen mahdollista aikaisintaan vuonna 2024.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Hyväksytty yleiskaava 2020



Hyväksytyssä yleiskaavassa on tavoitteena, että Pähkinärinne yhdistetään Luhtitiellä Myyrmäkeen sekä Louhelan rautatieasemaan. Luhtitie on merkattu Pähkinärinteestä Myyrmäkeen monimuotoisen asutuksen A alueena. Tavoitteena on, että Luhtitielle muodostuu tiivis kaupunkirakenne, joka perustuu myös Luhtitielle tulevaan bussirunkolinjaan. Bussilinjat 300, 583 ja 584 aloittavat liikennöinnin Luhtitiellä 15.8.2022.

Vastaavasti Luhtitien eteläpuolella on säilytetty laajoja virkistys- ja luonnonsuojelualueita, joilla varmistetaan alueen luonnonmonimuotoisuus.

Voimassa olevan yleiskaavan varaus yksinomaan pientaloille on ilmeisen vanhentunut (MRL 42 §) perustuen voimaan tulleeseen maakuntakaavaan, hyväksyttyyn yleiskaavaan, alueella jo olevaan kerrostalotonttiin, alueelta purettuun rakentamiseen, rakenteilla olevaan yhdyskatuun ja kadulle tulevaan bussirunkolinjaan. MRL 39 §:n sisältövaatimusten mukaisia selvityksiä ovat voimaan tulleet maakuntakaava, hyväksytty yleiskaava, laaditut katusuunnitelmat sekä tämän kaavaselostuksen selvitykset. Asemakaavamuutos sopeutuu voimassa olevan yleiskaavan kokonaisuuteen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa (MRL 42 §). Yleiskaava on yleispiirteinen. Maankäyttö tutkitaan tarkemmin asemakaavassa.

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. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

MAL-tavoitteet:

Nykyinen MAL-aiesopimus (Helsingin seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus) kattaa vuodet 2020-2031, ja sen mukaan Vantaan asuntotuotanto tavoite sopimuskaudelle 2020–2023 on yhteensä 260 000 k-m² (kerrosneliömetriä) eli noin 2640 asuntoa vuodessa.

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

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

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vihreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A: 3-kerroksiset kerrostalot

Vaihtoehdossa A on hienosti ymmärretty paikan merkitys kaupunkirakenteessa ja kortteliratkaisu on hoidettu mallikkaasti. Toisaalta ehdotus luo lähiömäisen katukuvan luhtitielle.



Vaihtoehto B: 3-4-kerroksiset kerrostalot

Vaihtoehdossa B on hienosti ymmärretty paikan merkitys kaupunkirakenteessa ja kortteliratkaisu on hoidettu mallikkaasti. Toisaalta ehdotus luo lähiömäisen katukuvan luhtitielle.



Luhtimäki 1, Talo 1, Julkisivu Luhtitielle

Vaihtoehto C: 3-kerroksiset kerrostalot

Vaihtoehdossa C on hienosti ymmärretty paikan merkitys kaupunkirakenteessa ja kortteliratkaisu on hoidettu mallikkaasti. Toisaalta ehdotus luo muurimaisen katukuvan luhtitielle.



Vaihtoehto D: 3-5-kerroksiset kerrastalot

Vaihtoehdossa D on vahva kaupunkitilallinen ote ja se noudattaa aluesuunnittelun rakennetta. Luhtitien katukuvaa on aktivoitu porrastamalla rakennusten korkeudet ja vaihtelemalla harjanmuotoa. Rakennusten massa on suhteutettu laajempaan kaupunkikokonaisuuteen Pähkinärinteestä Raappavuorentielle. Aittarivin puoli on esitetty pienimittakaavaisempaan ja matalampana ottaen huomioon asuttomessualueen perintökohteet kaupunkikuvassa. Luhtimäen varressa massoittelu on suhteutettu naapuruston kerrastaloihin.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto D on onnistunut toteuttamaan korttelit monimuotoisella asumisella alueensuunnittelu rakenteeseen istuen. Rakennettu massa ja materiaalit ovat suhteessa ympäristöön ja tie- ja piha-alueet on suunniteltu vehreinä. Uudet kulkureitit sitovat korttelin lähialueisiin.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla jaetaan Luhtimäki 1 korttelin A4 asuinrakennusten korttelialue kolmeen eri asumismuotoon: AO erillispientalojen korttelialue, AP asuinpientalojen korttelialue ja AK asuinkerrostalojen korttelialue. Luhtimäki 2 yhdistetystä liike- ja asuinkerrostalojen kortteli alueelta AL poistuu liikerakennus ja alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

4.1.1 Mitoitus

Luhtimäki 1

Korttelin kokonaispinta-ala on 16,844 m². Rakennusoikeus on 9380 k-m², josta 4,343 k-m² on lisärakennusoikeutta. Tehokkuusluku $e = 0,555$.

AO erillispientalojen korttelialue rakennusoikeus on 590 k-m². Autopaikkoja: 1.5 ap/asunto.

AP asuinpientalojen korttelialue, tontti 11 rakennusoikeus on 1320 k-m². Autopaikkoja: 1.5 ap/asunto.

AP asuinpientalojen korttelialue, tontti 9 rakennusoikeus on 1025 k-m². Autopaikkoja: 1.5 ap/asunto.

AK asuinkerrostalojen korttelialue rakennusoikeus on 6445 k-m².

- autopaikkoja: 1 ap/100 asuntokerrosm²
- 1 ap/ 5000 k-m² lyhytaikainen pysäköinti
- 1 ap/ 1500 k-m² vieraspaikat
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ 30 k-m²

Luhtimäki 2

AK asuinkerrostalojen korttelialue, 14,189 m² alue. Rakennusoikeus on 10280 k-m², josta 2972 lisärakennusoikeutta. Tehokkuusluku $e = 0,73$.

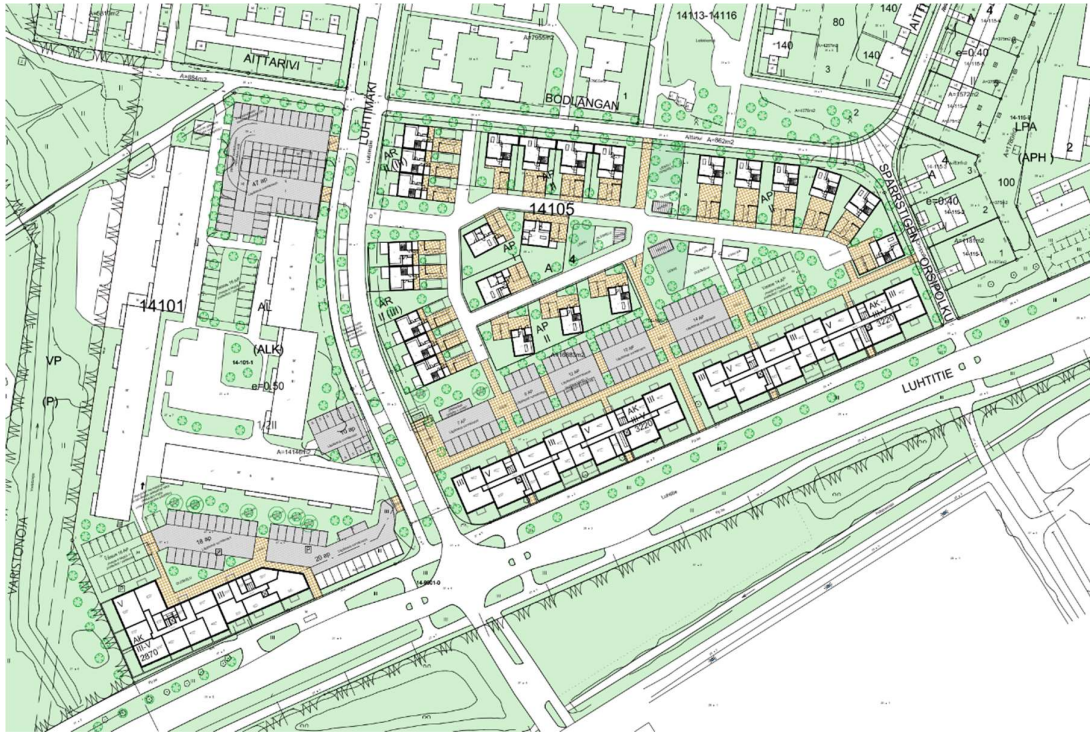
- autopaikkoja: 1 ap/100 asuntokerrosm²
- 1 ap/ 5000 k-m² lyhytaikainen pysäköinti
- 1 ap/ 1500 k-m² vieraspaikat
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Suunnittelualueella on käytetty monipuolisia istutuksia vihertehokkuuden saavuttamiseksi.

Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.



Asemapiirros HML Arkkitehdit Oy

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Luhtimäki 2:

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kerrostalot sijoittuvat Luhtitien varteen. Uuden rakennuksen rakennusoikeus on 2870 kerrosneliömetriä. Rakennusten kerroskorkeus on polveileva ja harjanmuoto vaihteleva. Viisikerroksinen hattu on sijoitettu tontin kulmaan. Kolmekerroksiset palat on vedetty sisään rakennusmassan aktivoimiseksi. 3-kerroksisten osien katoilla on terassi. Kaikilla asunnoista näkyvillä katto-osuuksilla tulee olla kasvikatto.

Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan maalattu tai rapattu betoni. Julkisivuvärien tulee vaihtua kerroskorkeuden vaihtuessa ja olla murrettuja, mutta värikylläisiä. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin. Viisikerroksisia osuuksia korostaa kaksikerroksinen tiilinen kivijalka. Sisäänkäynnit on selkeästi erotettu. Viisikerroksisten ja kolmikerroksisten osuuksien parvekkeet on artikuloitu eri tavoin: 5-kerroksiset parvekkeet ovat kevyitä ja auki kaikkiin suuntiin. 3-kerroksiset parvekkeet on kehystetty ja niissä voi olla umpinainen seinä.

Nykyinen parkkialue Luhtitien varressa puretaan ja siirretään tontin pohjoisosaan purettavan liikehuoneiston paikalle. Uuden rakennuksen tonttiliittymä ja pysäköintiin ajo tapahtuu Luhtimäen puolelta. Pysäköinti sijoittuu rakennusten eteen. Paikoitusalueet tehdään vehreäksi läpäisevää nurmikiveä, puustoa ja kasvillisuutta käyttäen. Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettyä. Autopaikat on rajattava katuja, toista tonttia ja puistoa vastaan kasvillisuudella. Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Alueella on myös suojeltavia puita, joita ei saa vahingoittaa. Luhtitien varteen tulee istuttaa matala pensas aita sekä puustoa.

Kortteli suunnitellaan kokonaisuutena olemassa olevat rakennukset huomioon ottaen: Vesihuoltoa, hulevesiä, jätehuoltoa, leikki- ja oleskelupihoja sekä paikoitusta varten laaditaan yhtenäinen suunnitelma.

Varistonojan varrelle on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelu alue. Tämä alue on tarkoitettu muuntojoustavaksi alueeksi, jota voidaan käyttää muun muassa lumitilana tai täyttämään lisäpaikoituksen tarvetta.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

Luhtimäki 1:

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kerrostalot sijoittuvat Luhtitien varteen. Rakennusoikeus on 6445 kerrosneliömetriä. Rakennusten kerrskorkeus on polveileva ja harjanmuoto vaihteleva. Viisikerroksiset hatut on sijoitettu keskelle korttelia. Kolmekerroksiset palat on vedetty sisään rakennusmassan aktivoimiseksi. 3-kerroksisten osien katoilla on terassi. Kaikilla asunnoista näkyvillä katto-osuuksilla tulee olla kasvikatto.

Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan maalattu tai rapattu betoni. Julkisivuvärien tulee vaihtua kerrskorkeuden vaihtuessa ja olla murrettuja, mutta värikylläisiä. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin. Viisikerroksisia osuuksia korostaa kaksikerroksinen tiilinen kivijalka. Sisäänkäynnit on selkeästi erotettu. Viisikerroksisten ja kolmekerroksisten osuuksien parvekkeet on artikuloitu eri tavoin: 5-kerroksiset parvekkeet ovat kevyitä ja auki kaikkiin suuntiin. 3-kerroksiset parvekkeet on kehystetty ja niissä voi olla umpinainen seinä. Sisäpihan puolella ykköskerroksen parvekkeet muodostavat yhtenäisen katoksen kulkuväylälle.

Tontille ja pysäköintiin ajo tapahtuu Luhtimäen puolelta. Pysäköinti sijoittuu rakennusten eteen. Paikotusalue tehdään vehreäksi läpäisevää nurmikiveä, puustoa ja kasvillisuutta käyttäen. Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettä. Autopaikat on rajattava katuja, toista tonttia ja puistoa vastaan kasvillisuudella. Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Luhtitien varteen tulee istuttaa matala pensas aita sekä puustoa.

Tontin itäpäähän on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelu alue. Tämä alue on tarkoitettu muuntojoustavaksi alueeksi, jota voidaan käyttää muun muassa lumitilana tai täyttämään lisäpaikoituksen tarvetta.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

AP, asuinpientalojen korttelialueet

Kahdeksan kolmekerroksista pienkaupunkitalo-tyyppistä rivitaloa sijoittuu Luhtimäen varteen tontille 10. Niiden rakennusoikeus on 1025 k-m². Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan tiili. Alueella tulee käyttää useita värejä ja julkisivuvärien tulee vaihtua asunnoittain. Pihat on rajattu matalalla tiili- tai muurikivi aidalla, jossa on metallinen pinnakaide. Tonttien välisellä rajalla sallitaan matala tiiliaita, joka istuu rakennuksen arkkitehtuuriin. Luhtimäen puoleisella pihalla on lisäksi kasvillisuutta näkösuojana. Asuntoihin ajo on järjestetty korttelin sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Ajoyhteydellä on ajo sekä johtorasite tonteille. Autopaikkoja on 1.5 ap/asunto, joista yksi tulee rakentaa katokseen. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

Tontilla 12 neljä kaksikerroksista rivitaloa sijoittuu Aittarivin itäpuolelle. Niiden rakennusoikeus on 635 k-m². Lisäksi kuusi kaksikerroksista pientaloa sijoittuu Aittarivin länsipuolelle ja osin orsipolun varteen. Niiden rakennusoikeus on 684 k-m². Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan puu. Julkisivuvärien tulee istua lähiympäristöön. Pihat on rajattu kasvillisuudella ja Aittariviä reunustaa pen-

sas aita. Tonttien väliselle rajalle ja Orsipolun puolelle voidaan rakentaa puuaita. Asuntoihin ajo on järjestetty korttelin sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Ajoyhteydellä on ajo sekä johtorasite tonteille. Autopaikkoja on 1.5 ap/asunto, joista yksi tulee rakentaa katokseen.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

AO, erillispientalojen korttelialueet

Kolme yksikerroksista pientaloa sijoittuu korttelin keskelle tontille 11. Niiden rakennusoikeus on 240 k-m². Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä suositetaan uusia innovatiivisia materiaaleja. Julkisivuvärien tulee istua lähiympäristöön. Tontit on rajattu aidalla ja kasvillisuudella. Asuntoihin ajo on järjestetty korttelin sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Ajoyhteydellä on ajo sekä johtorasite tonteille. Autopaikkoja on 1.5 ap/asunto.

Kolme kaksikerroksista pientaloa ullakkotilalla sijoittuu korttelin sisään. Niiden rakennusoikeus on 350 k-m². Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan puu sekä maalatut- ja rapatut pinnat. Julkisivuvärien tulee istua lähiympäristöön. Pihat on rajattu kasvillisuudella. Tonttien väliselle rajalle sallitaan puuaita. Asuntoihin ajo on järjestetty korttelin sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Ajoyhteydellä on ajo sekä johtorasite tonteille. Autopaikkoja on 1.5 ap/asunto.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

4.3.2 Muut alueet

Korttelialueen sisällä on pihatie alueita ja oleskelupihoja talousrakennuksineen. Tontille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja sekä nurmikkoa ja niittyä. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Alueella on myös säilytettävää puita, jotka tulee huomioida suunnitelmassa.



Luhtimäki 1 kerrostalojen sisäpihan julkisivu



Luhtitie 1&2 kerrostalojen katujulkisivut



Luhtitie 1 kerrostalon katujulkisivu - talo 1



Luhtitie 2 kerrostalon katujulkisivu



Luhtimäki 2 kerrostalojen sisäpihan julkisivu



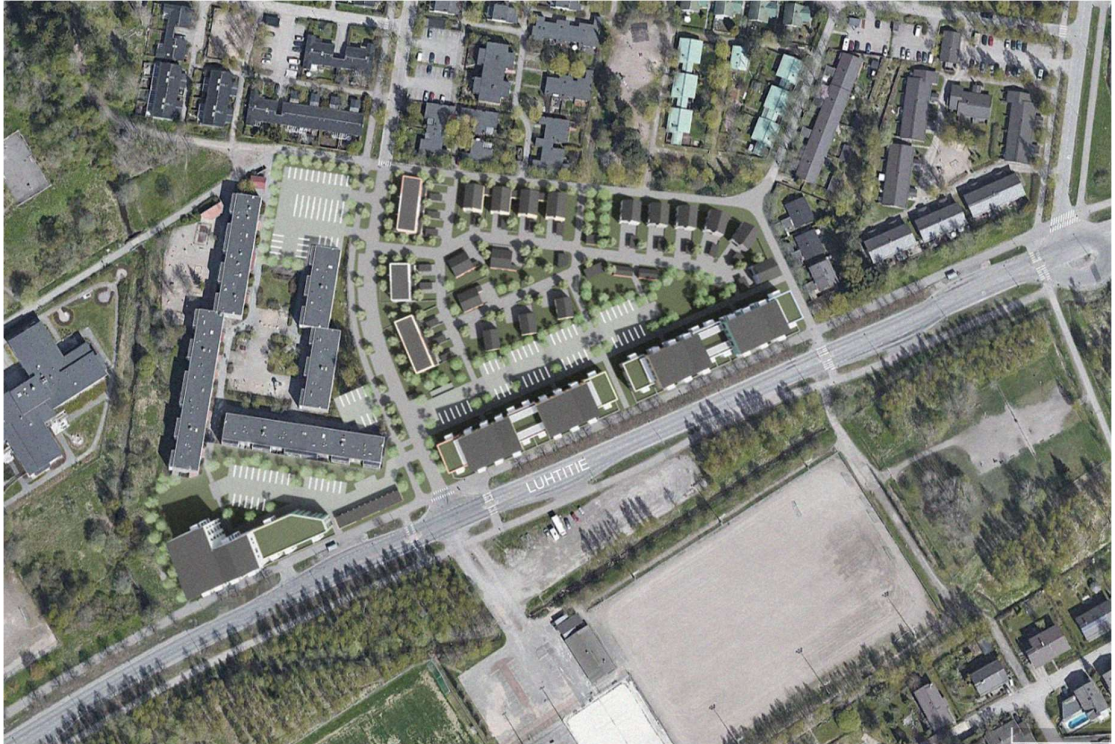
Luhtimäki 1 Townhouse-tyyppisten pienkaupunkitalojen julkisivu



Luhtimäki 1 Aittarivin pientalojen julkisivu



Luhtimäki 1 Aittarivin rivitalojen julkisivu



Luhtimäki 1&2 kaava-alueen ilmakuva

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä.

Väestön rakenne ja kehitys

Uusia pientaloja tulee 24 kappaletta ja kerrostaloasuntoja arviolta noin 259 kappaletta.

Kaava-alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja yleiskaavassa tiivistä asuntoaluetta. Kaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin tarpeeseen löytää tontteja joukkoliikennevyöhykkeiltä ja palveluiden läheisyydestä. Kaavamuutos täydentää Luhtitien kaupunkirakennetta ja yhdistää pientaloalueet Myyrmäkeen, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Täten tontille on perusteltua sijoittaa pientaloja ja Luhtitien varteen rakentaa tehokkaasti.

Yhdyskuntarakenne

Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajakenttämistä tai uusien asuinalueiden perustamista edullisempaa. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle pientaloalueelle kerrostalojen naapuriin. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle ja bussi-

pysäkit ovat kävelyetäisyyden päässä. Tontti liittyy valmiisiin katuihin ja valmiiseen kunnallistekniikkaan. Vieressä on laajoja puistoalueita.

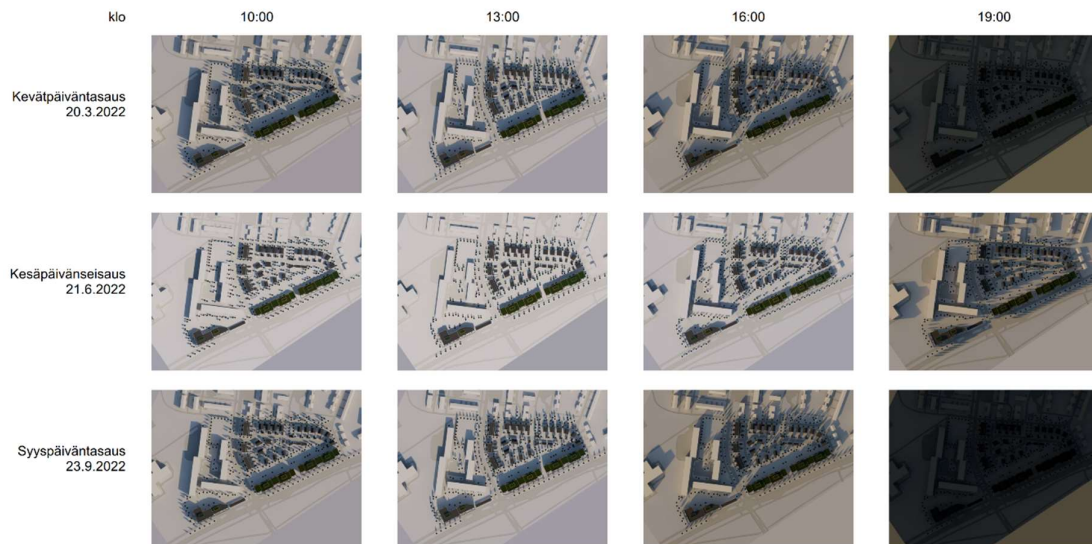
Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna ja monipuolinen rakennuskanta erottuu edukseen. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen: vuoden 1977 asuntomessujen perintökohteen läheisyyteen on sijoitettu rivitaloja, Luhtimäen kerrostalojen viereen kaupunkitaloja ja Luhtitien varteen kerrostaloja. Innovatiiviset julkisivut, materiaalit ja tekniikka vastaavat rakennetun ympäristön ja kulttuuriperintökohteen henkeä.

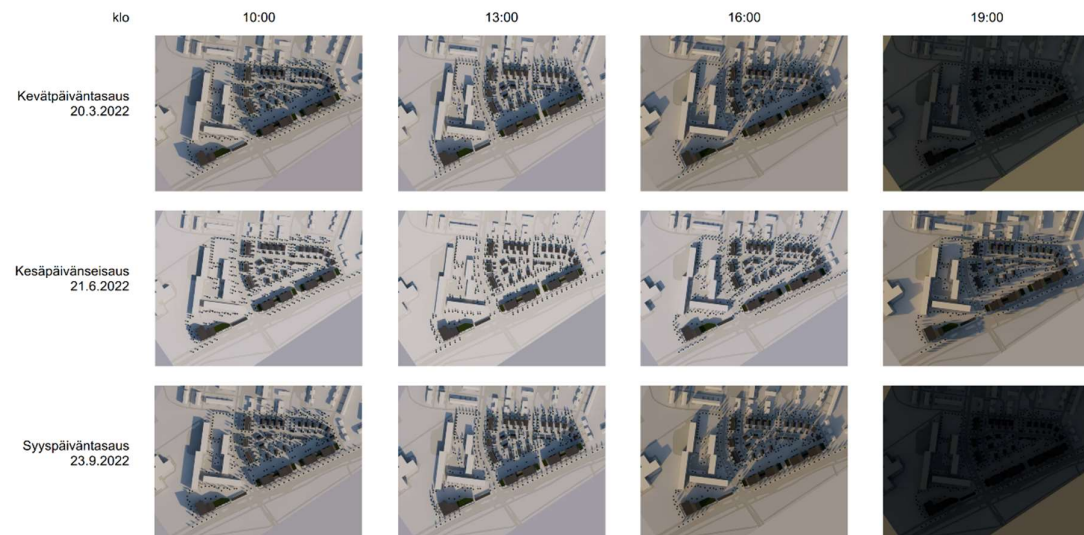
Asuntomessualueen puistoalueet jatkuvat oleskelualueena korttelin sisään kuten alkuperäisessä korttelissakin ja uudet kulkureitit yhdistävät alueen lähivirkistysalueisiin. Kortteleista saadaan vehreitä mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

Suunnitelmaehdotuksesta on tehty kaksi eri varjostusselvitystä, joissa tarkistettiin piha-alueiden ja tonttien valoisuus eri vuoden ja vuorokauden aikoina. Selvityksissä verrattiin kolme- ja viisikerroksisten kerrostalojen vaikutusta varjostukseen; korkeuden paikoittaisella lisäämisellä ei ole merkittävää vaikutusta varjostukseen. Korttelin sisällä parkkipaikat on sijoitettu strategisesti varjoisalle puolelle. Lähinaapuriston piha-alueiden varjostus ei merkittävästi muutu alkuperäisestä tilanteesta, jossa puusto ja talousrakennukset luovat hallitsevat olosuhteet.

Varjostusselvitys 3-kerroksiset kerrostalot



Varjostusselvitys 5-kerroksiset kerrostalot



Asuminen

Kaava-alueelle tulee 12 erillispientaloa, 12 rivi- tai pientaloasuntoa ja noin 259 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy nykyiset päiväkodin työpaikat. Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukkaiden lisäksi vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Variston palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Myyrmäen ja Martinlaakson työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki saa tontin myynnistä maanmyyntituloja eikä kaavamuutos aiheuta kadun tai kunnallistekniikan rakentamistarvetta. Kaupunki tuottaa asukkaille tarvittavat palvelut. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa asuntoja, joille on kysyntää, ja täyttää kaupungin asuntorakentamistavoitetta. Uudet asukkaat lisäävät palvelujen kysyntää. Rakentamisen tarjoaa työtä.

Virkistys

Alueella on poikkeuksellisen hyvät virkistymismahdollisuudet, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita, vaikka hanke uusine asukkaineen lisää Vapaalan liikuntapuiston, Varistoniityn urheilukenttien sekä Raappavuoren ulkoilupaikojen käyttöä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Luhtitiestä ja sinne tulevasta joukkoliikenteen runkoyhteisestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Luhtitiellä ja Luhtimäellä, mutta yhteydet Myyrmäen keskustaan ja Vihdintien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavasta ei aiheudu vesihuollon suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Kaavamuutoksen tontit liittyvät suoraan tai johtorasitteiden kautta Luhtimäen ja Orsipolun vesihuoltolinjoihin. Näin ollen kaavamuutoksen myötä vesihuoltoverkkoa ei tulla laajentamaan alueella.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA.

Meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä. Polkupyöräpysäköinnin määrä määrätään rakennusjärjestyksessä ja siitä on annettu pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen ohje.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Nykyisin pysäköintikäytössä oleva tontin osa tulee tiivistymään, kun tontille rakennetaan pysäköinnin lisäksi myös uusi kerrostalo. Lisäksi kerrostalon pihalle järjestetään kokonaan uusi pysäköintialue nykyiselle piha-alueelle, joka myös osaltaan lisää tiivistä pintaa. Myös nykyisellään tyhjänä oleva tontti tulee muuttumaan pääasiassa vettä läpäisemättömäksi pinnaksi, kun tontti jaetaan useammaksi tontiksi ja tonteille rakennetaan kerrostaloja, rivitaloja, paritaloja ja erillistaloja sekä näitä palvelevia ajoyhteyksiä ja pysäköintialueita. Osa pysäköintialueista on suunniteltu toteuttavan osittain vettä läpäisevänä nurmikiveyksenä vähentäen siten osaltaan muodostuvan huleveden määrää.

Tonttien tulee viivyttaa hulevedet ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkkoon. Rakennuslupaa haettaessa tulee laatia vihertehokkuuslaskelmat ja hulevesisuunnitelmat. Vihertehokkuuslaskurin avulla lasketaan viivytettävien hulevesien määrä. Vihertehokkuuslaskelmien yhteydessä laaditaan hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan missä ja miten hulevedet tonteilla viivytetään ja miten tulvatilanteessa hulevedet hoidetaan. Hulevesien hallinta toteutetaan useamman tontin yhteisenä järjestelmänä. Myös työmaa-aikainen hulevesien käsittely tulee ottaa huomioon suunnitelmissa.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaareilmiötä. Lisäksi kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaava ei muuta nykyistä nimistöä.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Osa tonteista myydään tai vuokrataan, kun kaava on tullut voimaan. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaava on kuulutettu voimaan ja hankkeelle on rakennuslupa.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
	Annakaisa Haanpää	arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Henri Hyttinen	vesihuollon suunnittelu
	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Vantaan kaupungin museo:	Anne Silanto	rakennustutkija

VAV Oy:	Jukka Aalto
	Anna Ritonummi
HML Arkkitehdit Oy:	Jukka Lahtinen

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 23. päivänä elokuuta 2022

Annakaisa Haanpää	Timo Kallaluoto
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

6.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	12.08.2022
Kaavan nimi	002495 Varisto 14 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.03.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3120	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3120

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

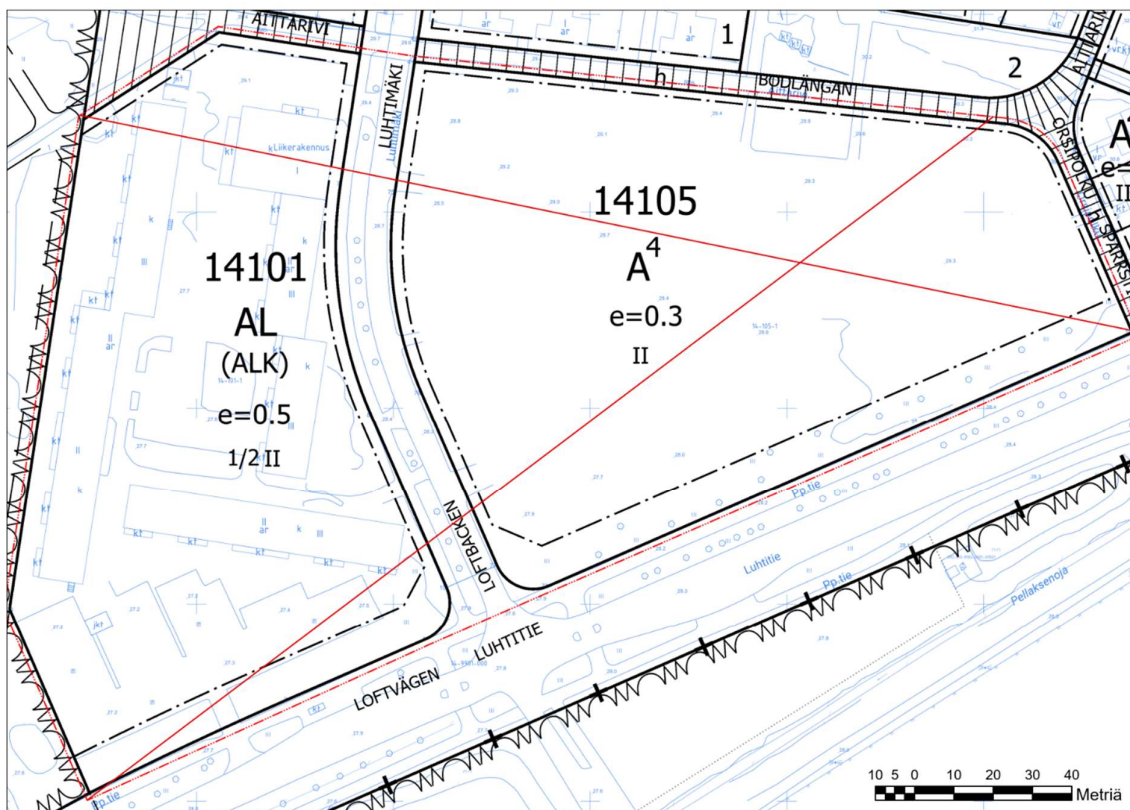
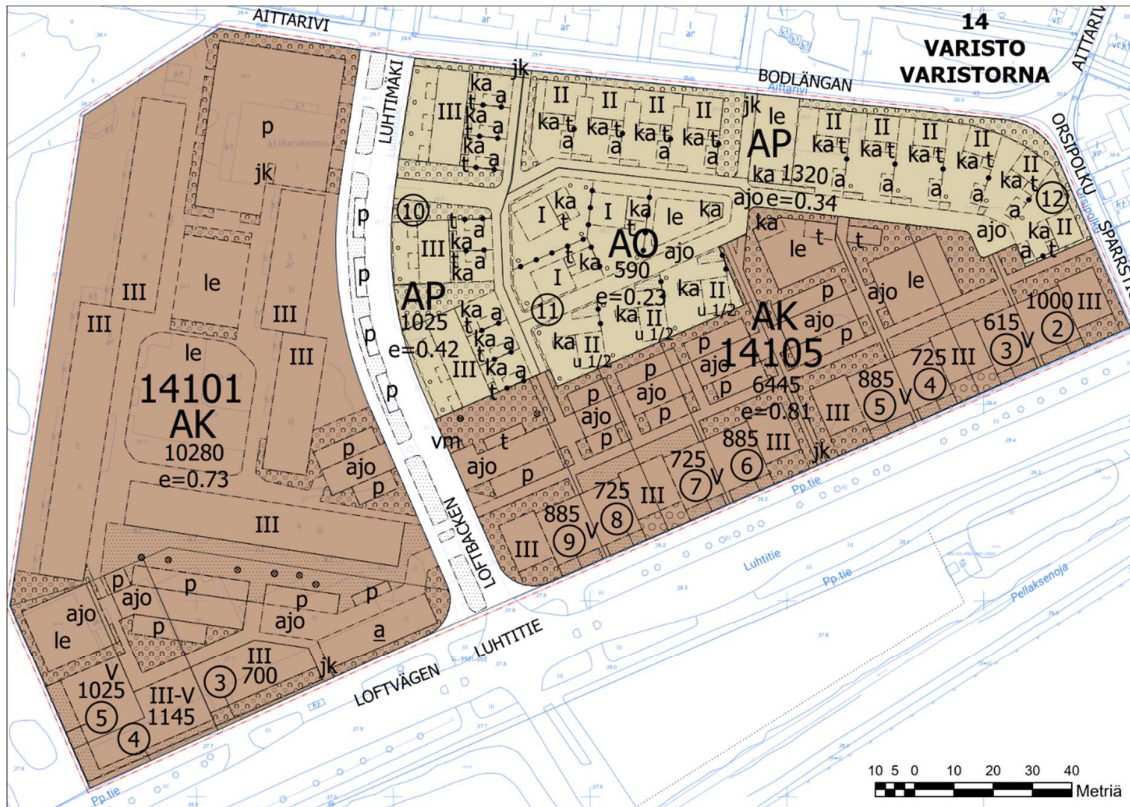
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3120	100,0	19660	0,59	0,0000	7522
A yhteensä	3,1032	93,7	19660	0,63	0,0000	7522
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2088	6,3	0		0,0000	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				

Asemakaavan alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3120	100,0	19660	0,59	0,0000	7522
A yhteensä	3,1032	93,7	19660	0,63	0,0000	7522
A	0,0000		0		-1,6844	-5065
AK	2,2100	71,2	16725	0,76	2,2101	16725
AP	0,6383	20,6	2345	0,37	0,6383	2345
AO	0,2549	8,2	590	0,23	0,2549	590
AL	0,0000		0		-1,4189	-7073
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2088	6,3	0		0,0000	0
L	0,2088	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002495	Päiväys Datum 23.08.2022
Vantaan kaupunki Luhtimäki 1 ja 2 Kaupunginosa 14, VARISTO Asemakaavan muutos Kortteli 14101 ja 14105 sekä katualuetta. Tonttijaonmuutos Kortteli 14101 ja 14105. 1:1000	 Vanda stad Loftbacken 1 och 2 Stadsdel 14, VARISTORNA Ändring av detaljplannen Kvarteren 14101 och 14105 samt gatuområde. Ändring av tomtindelningen Kvarteren 14101 och 14105. 1:1000

AK

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

Asuinkeuhkustalojen korttelialue.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa viihtyisä ja vehreä kokonaisuus.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista. Korttelialueiden arkkitehtuurin tulee korostaa niiden omaleimaisuutta korttelikohtaisilla materiaaleilla ja värityksellä.

Korttelialueen rakennukset, rakenteet ja aidat tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Rakennusten massoittelussa, kattomuodoissa, julkisivuissa ja julkisivumateriaaleissa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.

Rakennukset tulee jakaa pienempiin osiin. Vierekkäisten osien tulee selvästi erottua toisistaan. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivuväriä, rakennusosan korkeutta ja julkisivupinnan etäisyyttä katulinjasta.

Luhtien varrella viisikerroksisia osuuksissa kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan kahden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Kolme- ja viisikerroksisten rakennusosien parvekkeiden tulee olla arkkitehtonisesti eri ilmeisiä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla maalattuja, rapattuja tai niiden yhdistelmiä. Kivijalan tulee olla tiiltä.

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Ylemissä 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.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Asunnoista näkyville katoille sekä talousrakennusten, varastojen, autokatosten katoille tulee rakentaa kasvikatkoja.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat ja harrastetilat sekä säilytystilat, varastot ja kierrätyshuoneet sekä pihalla sijaitsevat talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en trivsam och grönskande helhet.

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ. Kvartersområdenas arkitektur ska framhäva områdenas särprägel med hjälp av kvartersvisa material och färgsättning.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner och staket skall byggas av högklassiga och hållbara material.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

I byggnadernas volymgestaltning, takformer, fasader och fasadmaterial ska uppmärksamhet fästas vid att gator och kvarter bildar varierande och intensiva rum av hög arkitektonisk kvalitet.

Byggnaderna ska delas in i mindre delar. Intilliggande delar ska tydligt skilja sig från varandra. Urskiljandet ska ske genom variationer i fasadmaterial och -färger, byggnadsdelarnas höjder och fasadytans avstånd från gatulinjen.

I femvåningssektionerna längs Loftvägen ska stenfotsvåningen ge ett intryck av att vara två våningar hög och den ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stötta upp från marken.

Balkongerna på byggnadsdelarna i tre- och fem våningar ska till sin framtoning vara arkitektoniskt olika.

Byggnadernas fasader ska vara målade, rappade eller en kombination av dessa. Stenfoten ska bestå av tegel.

Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.

De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Växttak ska byggas på tak som är synliga från lägenheter och på tak till ekonomibyggnader, lager och bilskydd.

I samband med bygglovet ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd förverkligas.

Gemensamma utrymmen för de boende, som tvättstugor, torkrum, bastur och hobbyrum samt förvaringsutrymmen, förråd och återvinningsrum samt ekonomibyggnader på gården får byggas utöver den i planen anvisade byggrätten.

Tonttiliittymä tulee järjestää Luhtimäen katualueelta.

Autopaikat tulee sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Luhtimäen katualueelle tulee sijoittaa 8 autopaikkaa.

Korttelin 14101 eteläosan nykyiset korvattavat autopaikat tulee sijoittaa korttelin pohjoisosaan osoitetulle pysäköintialueelle.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap/ 100 k-m², kun autopaikat ovat nimettyjä. Tästä saa vähentää 15% kun autopaikat ovat nimeämättömiä.

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Autokatoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja istua Luhtitien katukuvaan.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp/30 k-m².

Kortteli on rajattava Luhtitielle pensasaidalla.

Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vrehä, suojaista ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. 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 puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihtelyyn, on istutettava. Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Kunnallistekniikka tule järjestää Luhtimäen tai Orsipolun katualueilta. Kaikille tonteille johtavalla ajoyhteydellä on johtorasite.

Johtoja ja kaapeleita tulee sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Jätehuolto on toteutettava korttelikohtaisesti.

Rakennusten maantasokerrokseen saa sijoittaa liiketiloja ja päiväkodin.

Rakennusten kattomuotojen on oltava vaihtelevia ja 5-kerroksisten osuuksien kattojen on oltava kaltevia.

Kortteliin 14105 Luhtimäen varteen tulee varata tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi. Muuntamon tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen.

Tomtinfart ska ordnas från Loftbackens gatuområde.

Bilplatserna ska placeras oberoende av tomtindelningen.

8 parkeringsplatser ska placeras i gatuområdet i Loftbacken.

De befintliga parkeringsplatserna som ska ersättas i den södra delen av kvarter 14101 ska placeras på den anvisade parkeringsplatsen i den norra delen av kvarteret.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner och planteringar.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / 100 m²-vy, när bilplatserna är namngivna.

15 % kan dras från detta när parkeringsplatserna är namnlösa.

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice. Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Den täckta bilparkeringen ska hålla hög kvalitet till sin arkitektur och passa in i Loftvägens gatubild.

1 cp / 30 k-m² ska reserveras för cykelplatser.

Kvarteret ska avgränsas mot Loftvägen med en häck.

För bostadskvarterets gemensamma gård ska en enhetlig plan utarbetas. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsamt gemensamt gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. 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. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förse med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,9 i effektivitet för grönybyggnad.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Kommunaltekniken ska organiseras från Loftbackens eller Sparrstogens gatuområdena. Körförbindelsen som leder till alla tomterna har ett ledningsservitut.

Ledningar och kablar ska förverkligas oberoende av tomtindelningen.

Avfallshanteringen förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Affärslokaler och daghem får placeras på bottenvåningarna i byggnader.

Byggnadernas takformer ska vara varierande 5-våningssektionernas tak ska vara sluttande.

I kvarteret 14105 nära Loftbacken måste plats reserveras för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade byggrätten. Transformatorn ska vara arkitektoniskt högklassig.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa viihtyisä ja vihreä kokonaisuus.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista. Korttelialueiden arkkitehtuurin tulee korostaa niiden omaleimaisuutta korttelikohtaisilla materiaaleilla ja värityksellä.

Korttelialueen rakennukset, rakenteet ja aidat tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Korttelin 14105 tontilla 10 rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä tiiltä.

Korttelin 14105 tontilla 10 rakennusten kattojen tulee olla tasakattoja.

Korttelin 14105 tontilla 12 rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

Korttelin 14105 tontilla 12 rakennusten kattomuotojen on oltava pääosin kaltevia.

Kortteli on rajattava Luhtimäelle pensas- ja kiviaidalla. Aittariville istutetaan puita ja pensaita.

Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vihreä, suojaista ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tonttien hulevedet voidaan viivyttaa yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Uudisrakennusten tulee koon ja korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua ympäristössä olevaan vanhaan rakennuskantaan.

Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin, jonka saa rakentaa auton säilytyspaikan rakennuslupaa rakennusoikeuden lisäksi.

Tonttiliittymä tulee järjestää Luhtimäen katualueelta. Asuntopihoihin ajo tapahtuu korttelin sisältä.

Kunnallistekniikka tulee järjestää Luhtimäen tai Orsipolun katualueilta. Kaikkiin asuinrakennuksiin johtavalla ajoyletyksellä on johtorasite.

Korttelissa tulee käyttää useita värejä ja julkisivuvärien tulee vaihtua asunnoittain.

Kvartersområde för småhus.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en trivsamt och grön helhet.

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ. Kvartersområdenas arkitektur ska framhäva områdenas särprägel med hjälp av kvartersvis material och färgsättning.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner och staket skall byggas av högklassiga och hållbara material.

På kvarter 14105 tomt 10 tegel skall användas som huvudsakligt fasadmaterial i byggnaderna.

På kvarter 14105 tomt 10 ska byggnadernas tak vara plana.

På kvarter 14105 tomt 12 trä skall användas som huvudsakligt fasadmaterial i byggnaderna.

På kvarter 14105 tomt 12 byggnadernas takformer ska huvudsakligen vara sluttande.

Loftbacken ska avgränsas med en häck och stenmur. Vid Bodlängan planteras träd och buskar.

För bostadskvarterets gemensamma gård ska en enhetlig plan utarbetas. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsamt gemensamt gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,9 i effektivitet för grönbyggandet.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Nybyggna skall i fråga om storlek och höjd, färgsättning och fasadproportioner anpassas till områdets gamla byggnadsbestånd.

Minst 1 bilplats / bostad ska placeras i bilskydd eller i garage som får byggas på byggnadsytan för förvaringsplats för bil utöver byggnadsytan.

Tomtinfart ska ordnas från Loftbackens gatuumråde. Körningen till lägenhetsgården sker inifrån kvarteret.

Kommunaltekniken ska organiseras från Loftbackens eller Sparrstogens gatuumrådena. Körförbindelsen som leder till alla bostadshus har ett ledningsservitut.

Flera färger ska användas i kvarteret och fasadfärgerna ska ändras från lägenhet till lägenhet.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa viihtyisä ja vihreä kokonaisuus.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista. Korttelialueiden arkkitehtuurin tulee korostaa niiden omaleimaisuutta korttelikohtaisilla materiaaleilla ja väriyksellä.

Rakennusten kattomuotojen on oltava vaihtelevia ja kattojen on oltava pääosin kaltevia.

Korttelialueen rakennukset, rakenteet ja aidat tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla.

Tontti on rajattava pensasaidalla tai kasvillisuudella.

Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vihreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tonttien hulevedet voidaan viiyyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1.5 autopaikkaa/asunto.

Asuntoihin ajo tapahtuu korttelin sisäältä. Ajoyhteydellä on ajo- ja johtorasite.

Kvartersområde för fristående småhus.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en trivsamt och grönskande helhet.

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ. Kvartersområdenas arkitektur ska framhäva områdenas särprägel med hjälp av kvartersvisa material och färgsättning.

Byggnadernas takformer ska vara varierande och taken ska huvudsakligen vara sluttande.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner och staket skall byggas av högklassiga och hållbara material.

Tomten skall avgränsas med häckar eller plantering.

För bostadskvarterets gemensamma gård ska en enhetlig plan utarbetas. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsamt gemensamt gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förse med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,9 i effektivitet för grönybygget.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Minimiantalet bilplatser är 1.5 bilplatser/bostad.

Körningen till lägenhetsgården sker inifrån kvarteret. Körförbindelsen som leder till alla bostadshus har ett ledningsservitut.

Katu.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Gata.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.	Byggnadsyta där ett skärmtak.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen tulee olla muuntojoustava ja soputua tarvittaessa lumitilaksi tai tilapäiseen pysäköintiin.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse. Området ska vara flexibelt att förändra och anpassas till snögård eller tillfällig parkering vid behov.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa	För lek och utevistelse reserverad del av område
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa	För områdets interna gångtrafik reserverad del av område
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita.	Del av område där träd skall planteras.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Istutettava pensasaita.	Häck som ska planteras.
	Rakennettava aita. Aidan tulee olla osa rakennuksen arkkitehtuuria.	Ett staket som ska byggas. Staketet skall bilda en del av byggnadens arkitektur.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
_____ Timo Kallaluoto Aluearkkitehti / Områdesarkitekt			
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda ___.20__ _____ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___.20__		Godkänd av stadsfullmäktige ___.20__	
23.08.2022 KALA			AKH

8. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

002495 LUHTIMÄKI 1&2
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

ASEMAKAAVASELOSTUS 23.08.2022

LIITE 1 - MIELIPITEET

Oikaisupyyntö Asemakaavamuutos NRO 002495 Luhtimäki 1& 2 / Varisto

Kommentit asiakastilaisuudessa saatuihin tietoihin/suunnitelmiin kaavamuutoksesta

Sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaan Varistossa vuoden 1977 Asuntomessu alueella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Luhtitien risteyksessä sijaitsevat korttelit 14101 Luhtimäki 2 ja 14105 Luhtimäki 1. Etelässä alue rajoittuu Luhtitiehen ja Vapaalan liikuntapuistoon, Idässä Avaintiehen ja Pellaksenojaan. Lännessä aluetta reunustaa Varistonoja ja Varistonniittyn alue, pohjoisessa Aitanporras sekä Variston Messualue.

Mitä alueella suunnitellaan?

Asemakaavaehdotus sisältää pientalokorttelin Luhtimäki 1 sekä kerrostalokorttelin Luhtimäki 2 ja niihin liittyviä puisto- ja katualueita. Luhtimäki 2 korttelin arvioitu lisärakennusoikeus on 2,500-3,000 k-m2 ja Luhtimäki 1 kortteliin kaavaillaan noin 8,000-10,000 k-m2 kerrosalaa.

Kommentti

Rakennusoikeuden lisäys tarkoittaa sitä, että Luhtimäki 1 alueelle tulee esityksen mukaan kaksi kappaletta 5-kerroksista kerrostaloa. Yhdessä kerrostalossa on kaksi 5-kerroksista tornia ja tornien välissä on 3-kerroksisia osuuksia. Todellisuudessa piirustuksessa Luhtimäki 1:ssä kerrostalo vastaa kahta 5-kerroksista taloa. Eli Luhtimäki 1 alueelle tulisi ikään kuin neljä 5-kerroksista taloa. Luhtimäki 2 alueelle tulisi yksi 5-kerroksinen talo.

Nyt rakennettavat 5-kerroksiset talot kaavamuutoksen ansiosta tulisivat sijoittumaan Luhtitien varteen. Asukastilaisuudessa annettiin ymmärtää useampaan kertaan, että ne on tarkoitettu melusuojaksi liikenteeltä? Se on erittäin huono perustelu, kun alueesta tuleekin yhtä äkkiä kohde, jonne tullaan jatkossakin rakentamaan suuria kerrostaloja, jos kaavamuutos toteutuu. Meluesteenä toimii yhtä hyvin matalammat rakennukset. Luhtitien liikenteelle tulee 40 kilometrin tuntinopeus.

Jos kerrosneliömetrit kasvavat 10,000 k-m2, tarkoittaa se sitä, että huoneistojen määrä kasvaa moninkertaiseksi verrattuna alkuperäiseen (65 asuntoa) rakennusmäärään. Ei voida enää puhua pientalorakentamisesta, koska asukasmäärä tulee kasvamaan myös moninkertaisesti. Onko 5-kerroksinen kerrostalorakentaminen pientaloalueen rakentamista? Rauhattomuus tulee lisääntymään tällä alueella.

Kaupunkisuunnittelun keskeiset tavoitteet

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen alueen ympäristön arvoja kunnioittaen tiivistäen ja uudistaen.

Suunnitelmalla haetaan monipuolista pientalorakentamista ja vihreää ja viihtyisää asuinaluetta. Viher- ja pihasuunnitelma on keskeinen osa kaavasunnitelmaa.

Oikaisupyyntö Asemakaavamuutos NRO 002495 Luhtimäki 1& 2 / Varisto

Tonttiliittymien ja liikenteen tulee keskittyä Luhtimäelle. Korttelin sisäinen liikenne on pääasiassa pihateitä ja jaettuja teitä. Katunäkymät suunnitellaan kiintopisteitä käyttäen ja niiden tulee päätyä rakennuksiin tai viherkohteisiin. Paikotus noudattaa 'vihreän paikoituksen' periaatteita.

Kommentti

Korttelin sisäinen liikenne tarkoittaa sitä, että katumelu tulee sisäpihalle ja ei voida olettaa, että parkkipaikat ovat viheraluetta, niin kuin se on kaavakarttaan piirretty vihreällä. Meillä ei ole tietoa siitä, minkä kokoisia asuntoja sinne tulee. Joten emme myöskään tiedä miten paljon autopaikkoja on suunniteltu. Kuitenkin autoliikenne tulee olemaan sisäpihalla (Aikaisemmin parkkipaikat oli tontin reunassa Luhtimäentien puolella).

Kerrostalojen tulee mittakaavaltaan istua pientaloalueeseen. Kerrostalot tulee sijoittaa Luhtitien varteen ja talojen sijoittelussa ja julkisivuvalinnoilla tulisi pyrkiä suojaamaan sisäpiha alueita tienmelulta. Kohteessa kaikkien asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoero vaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella yksinomaan lentoliikenteestä.

Kommentti

Alue kuuluu messualueeseen, joka on määritelty pientaloalueeksi, Nyt rakennettavalle alueelle ei voida rakentaa 5-kerroksisia rakennuksia siksi, koska alueen luonne muuttuu. Kerrostalojen ympärillä olevat pientalojen asukkaat joutuvat muuttamaan asumistottumuksia, jotta yksityisyys säilyy. Lisäksi kerrostalot pimentävät pientalojen pihaja, eikä aurinko enää pääse paistamaan.

Rakennusperintö

Vantaan Kaupunginmuseo on inventoinut lähikortteleissa (14102-14104 ja 14106-14116) sijaitsevat rakennukset rakennusperintö kohteiksi luokassa R2. Niiden rakennusarvot ja ympäristöarvot tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Uusien suunnitelmien tulee kunnioittaa perintökohdetta mitoitukseltaan ja vihersuunnitelma tulee sovittaa ympäristöön. Perintökohde oli aikoinaan rakentamisen edelläkävijä. Viitteenä historiaan ja rakennusperintöön, alueen suunnittelussa haetaan innovatiivisia ratkaisuja ja uusissa suunnitelmissa tuetaan modernia rakentamista sekä uudistuvaa kaupunkikuvaa tukevia ratkaisuja.

Luhtimäki 1

Luhtimäki 1 korttelissa sijainneet messutalot on purettu huonokuntoisina. Niiden tilalle on tavoitteena rakentaa monimuotoista asumista, jossa samassa korttelissa sekoittuvat sekä pientalo- että kerrostalo asuminen. Luhtitien uudistuvaa katukuvaa jatketaan ja 3-5 kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Luhtitien varteen ja toimivat melusuojana piha-alueelle. Aittariviä puolestaan rajaavat 1-2-kerroksiset pientalot, jotka tyyliltään ja materiaaleiltaan viittaavat vanhaan messualueeseen. Luhtimäen varrelle on sijoitettu 2-3-kerroksista Townhouse tyyppisiä kaupunkipientaloja ja keskeltä korttelialuetta löytyy erillispientaloja. Tavoitteena on varmistaa korttelialueen riittävä vehreys ja korostaa kasvillisuutta osana katu- ja piha-alueita.

Oikaisupyyntö Asemakaavamuutos NRO 002495 Luhtimäki 1& 2 / Varisto

Luhtimäki 2

Luhtimäki 2 korttelissa tavoitteena on rakentaa Luhtitien varteen yksi uusi 3–5-kerroksinen kerrostalo nykyisen kerrostalon parkkipaikan paikalle. Parkkipaikan syöttö ja taloon ajo on siirretty Luhtimäentielle.

Lisäksi nykyisen liiketilan paikalle korttelin pohjoisosaan rakennetaan lisää parkkipaikkoja. Parkkipaikat alueella on tarkoitus suunnitella keskeisenä osana pihasuunnitelmaa, vehreinä ja muuntojoustavina alueina.

Kommentti

Suuri vaara uudessa kaavasuunnitelmassa on liikenne. Kävelyteitä ei missään nimessä pidä laittaa ajoteiksi. Nyt jo postiautot saavat ajella jalkakäytäviä. Niitä kait ei voi estää, mutta alueellamme muuta liikennettä on ohjattava siten, että lapset voivat liikkua turvallisesti. Luhtimäki 2 suunnitelmassa näyttää siltä, että parkkipaikoille ohjataan autot ajamaan Luhtimäentien kautta. Luhtimäentieltä autot menisivät Aittariviä pitkin ko. parkkipaikoille. Aittarivi on kävelytie, josta lapset kulkevat kouluun. Nykyiset kävelytiet on pysyttävä kävelyteinä. Asuntojen määrät lisääntyvät uudessa kaavassa moninkertaisesti? Kaavaluonnoksesta ei oikein selviä, tuleeko lisää ajoteitä? Parkkipaikat näyttäisivät tulevan suurimmaksi osaksi kerrostalojen ja kolmen pientalon väliin (Luhtimäki 1) ns. viheralueelle? Suunnitelmassa parkkipaikat on merkitty vihreällä värillä? Parkkipaikat eivät voi olla viheraluetta!

Perustelut, miksi kaavamuutosta ei pidä tehdä suunnitellussa muodossa:

1. Rakennuskaavan mukaan alueelta häviää viheralueet. Alueelta on jo hävitetty ja joudutaan hävittämään suurin osa kasvillisuudesta, jos kaavamuutos toteutuu. Uusi suunnitelma ei kunnioita perintökohdetta mitoitukseltaan ja vihersuunnitelma ei toteudu ympäristöön. Pientaloalueeksi luokiteltu alue häviää!
2. 5-kerroksiset kerrostalot eivät sovi Luhtimäki 1&2 Varisto alueelle. Alue kuuluu pientaloalueeseen ja sinne ei kuulu 5-kerroksiset kerrostalot.
3. Variston alueella tehty tutkimus v. 2017 osoittaa, että ihmiset viihtyvät parhaiten viheralueilla ja pitävät pääasiassa aluetta viihtyisänä. Nyt kyseinen alue on suunniteltu todella tiiviiksi. Eihän siellä ole varsinaisia pientaloja kuin kolme kappaletta. Asuntojen määrää pitää reippaasti vähentää, jotta viherrakentaminen toteutuu. Näin varmistuu alueen säilyminen viihtyisänä ja rauhallisina.
4. Liikenne pitää suunnitella siten, että jalkakäytävät pysyvät jalkakäytävinä. On lasten kannalta erittäin vaarallista, jos Aittariviltä ohjataan kulku parkkipaikalle kun aittarivi on koululaisten käyttämä kävelytie Hämeenkylässä kouluun. Aittarivin on pysyttävä kävelytienä.
5. Alueellemme on nyt suunnitelman mukaan tulossa valtava määrä uusia asukkaita. Onko mietitty pelastussuunnitelmaa ja missä tulee olemaan väestönsuoja näille uusille asukkaille. Tietämämme mukaan entisille asukkaillekaan ei tule riittämään väestönsuojat tällä hetkellä, jos hätä tulee.

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

Oikaisupyyntö Asemakaavamuutos NRO 002495 Luhtimäki 1& 2 / Varisto

Me alueen asukkaat emme tule hyväksymään kaavamuutosta, jossa alueellemme/tonttimme rajanaapuriin (pientaloalue) on suunniteltu 5-kerroksisia kerrostaloja (Asemakaavamuutos NRO 002495 Luhtimäki 1& 2 Varisto). Alue ei tule enää olemaan viihtyisä, jossa autot ajelevat talojen välissä ja kävelyteillä piirustuksen mukaan, eikä alue enää täytä pientaloalueen vaatimuksia.

Ehdotamme, että poistatte suunnitelmasta 5-kerroksisten talojen rakentamisen. Aittariviltä muutatte pois parkkipaikoille menevän liikenteen. Aittarivi on jalkakäytävä. Jos mahdollista, niin poistatte joitakin rakennuksia suunnitelmasta, jotta viheralueita jää oikeasti alueen ympäristöön.

Liitteenä vertailun vuoksi vanha kartta alueen rakennuksista ja kartta uudesta suunnitelmasta alueelle.

Vantaalla 13.4.2022

Rakentavin terveisin



Asemakaavamuutos 002495

MIELIPITEITÄ JA KYSYMYKSIÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA 4.3.2022

Tässä tekstissä tonteilla 1 ja 2 tarkoitetaan ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 4.3.2022” kuvattuja tontteja. Alla oleva kuva on kyseisestä suunnitelmasta



Suunnitelmaluonnoksen mukaan tavoitellaan tonttien 1 ja 2 rakentamista alla olevan ilmakuvaluonnoksen periaattein



Ilmakuvaluonnos Luhtitieltä Arkkitehtitoimisto HML Oy 31.01.2022

-Miksi ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 4.3.2022” alueen raja idässä on mainittu rajoittuvan Avaintiehen ja Pellaksenojaan. Tuo ei pidä paikkaansa. Tontti 1 rajoittuu myös idässä Variston messualueeseen, ei pelkästään pohjoisessa. Orsipolun itäpuolen tontit ovat yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä (osin omakotitaloja), ja ovat osa messualueetta. Näiden yksityisomisteisten tonttien itäpuolella on sitten VAV hallitsema alue, joka rajoittuu Avaintiehen. Onko suunnitelmassa tarkoituksellisesti rajattu tuo itäreuna VAVin hallinnoimien alueiden mukaan?

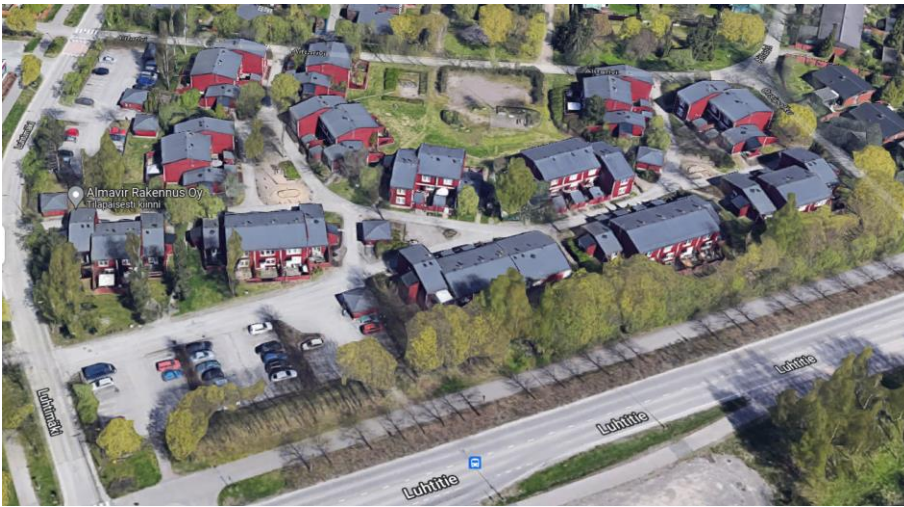
-Kun suunnitelmassa alueen raja esitetään laajempaan kuin todellisuudessa onkaan, niin heräsi epäily, tavoitellaanko myös VAVin Avaintie 2 osalta korkeampia kerrostaloja, mutta niitä ei kuitenkaan haluta vielä

tuoda esiin? Tehdään tälläkin Avaintien tontilla sitten sama pura ja rakenna korkeampaa -menettely kuin nyt esitetyn suunnitelman tontilla 1 ja 2 saadaan läpi ja vedotaan siihen, että tontilla 1 on tehty sitä ja tätä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 4.3.2022 sivu 2. Miksi suunnitelmassa on tällainen lause ”Alueen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta”? Saisiko tähän jotain perustelujakin.

KOMMENTTEJA JA KYSYMYKSIÄ LIITTYEN TONTTIIN 1

-Luhtitien , Orsipolun, Aittarivin ja Luhtimäki-tien rajaamalla tontilla 1 on ollut 2- kerroksisia rakennuksia kuten oheisesta Googlen kuvakaappauksesta ilmenee



-Tontin rakennukset ovat olleet osa Vantaalla ollutta asuntomessualueutta. Asuntomessut on järjestetty 70-luvun loppupuolella

-Tontti 1 rajoittuu sekä pohjois- että itäpuolella 1970 luvun asuntomessualueeseen

-Tontin 1 rakennukset on purettu vuoden 2020/2021 aikana, perustuen omistajan rakennuslupahakemukseen. Hakemuksessa purkaa perusteltiin sillä, että tontin 1 rakennuksia ei olisi kannattavaa korjata. Tarkempia perusteita tuohon kannattavuusväitteeseen ei ole julkisuudessa esitetty, kunhan on heitetty mielipide perusteluiksi. Samassa yhteydessä ilmoitettiin, että ei ole tiedossa mitä tontille mahdollisesti rakennetaan. Sinänsä tuo purkulupapyyntö jo tuolloin herätti epäilyksiä, koska halutaan purkaa, vaikka ei tiedetä mitä tontille tullaan rakentamaan. No, syy tuollaiseen menettelyyn käsittääkseni ilmeni 23.3 järjestetyssä infotilaisuudessa, siitä myöhemmin.

-Kun purkulupahakemus saatettiin tiedoksi, katsoin kaavasta ja sain käsityksen, että tonteille 1 ja 2 on sallittu korkeintaan kolmikerroksisten rakennusten rakentaminen.

-Järkytys on ollut suuri, kun VAV:n edustaja muistaakseni jo vuonna 2021 kommentoi Vantaan Sanomissa, että purettujen rakennusten tilalle tuolle tontille 1 kaavaillaan 5-kerroksisia taloja, ja hän oli sitä mieltä, että alueesta ei olla kehittämässä uutta Myyrmäkeä (ymmärsin, että viittasi Myyrmäkeen rakennettaviin korkeisiin kerrostaloihin). 5-kerroksiset talothan ovat juuri viemässä Variston aluetta Myyrmäen kaltaisen korkean rakentamisen alueeksi, mikäli Varistoon sallitaan yleiskaavaa korkeampia rakennuksia.

-Nyt kun tuo konkreettinen alustava suunnitelma sitten julkaistiin, tuo järkytys ei mitenkään vähentynyt. Esitetyissä suunnitelmissa ollaan muuttamassa matalan rakentamisen Variston aluetta korkean rakentamisen alueeksi.

-Tähän mennessä en ole havainnut, että Variston alueelle olisi rakennettu korkeampia kuin 3-kerroksisia taloja (ja niitäkin on varsin vähän). Nyt tuohon ollaan suunnittelemassa muutosta, kun Vantaan kaupungin ja tontin omistajan toimesta tavoitellaan ainakin tontille 1 jopa 5-kerroksisia kerrostaloja eikä välitetä siitä, että sillä ehdottomasti on vaikutusta alueella jo asuvien asumisviihtyvyyteen ja Varistoon alueen periaatteeseen matalan rakentamisen alueena. Ilmeisesti noita korkeampia rakennuksia kaavaillaan muuallekin Luhtien varteen, mikä sekin mielestäni törkeästi loukkaa tuota Variston matalan rakentamisen periaatetta.

-Kun naapureiden kuulemismenettelyyn liittyen tontin 1 purkulupa saatettiin naapureille tiedoksi, sain katsomistani yleiskaavoista sen käsityksen kuten jo aiemmin mainitsin, että kyseiselle tontille on sallittu korkeintaan kolmikerroksisten rakennusten rakentaminen. Aloituseinfossa 23.3 esittelijä toi esille perusteena tätä korkeammille rakennuksille, että nyt kun tontilla ei purkamisen jälkeen ole enää rakennuksia, ei kaavoista tarvitse välittää, ja että nyt voidaan rakentaa korkeampia rakennuksia. Tämän perusteella heräsi seuraavanlaisia kysymyksiä

- Missä määrin Vantaan kaupunki on ohjeistanut VAVia toteuttamaan tontin 1 purkutyöt ja ilmoittamaan, että ei korjaaminen ei kannata ja ei tiedetä mitä tontille tullaan rakentamaan? Syntyi vaikutelma, että menettelyn tavoitteena vaikuttaisi mitä ilmeisimmin olleen hankkia tontille enemmän rakennusoikeutta ja/tai korkeampia rakennuksia? Varmaan kannattavuus ainakin tontin omistajalle lisääntyy, jos tontille tällaisella moraalittomalla menettelyllä on mahdollista saada enemmän rakennusoikeutta tai aikaisempaa korkeampia rakennuksia.
- Tarkoittaako esittelijän perustelu, että kun miltä tahansa tontilla puretaan rakennukset ja sen jälkeen, kun tontilla ei enää ole rakennuksia, ei tonttia koskevista kaavamääräyksistä oikeastaan tarvitse välittää? Nyt siis VAV voi jatkossa purkaa esim. myös Avaintie 2:n talot ja perustuen tyhjiin tonttiin omistaja saa rakentaa samalla perusteella tilalle korkeampia rakennuksia? Tai puretaanko tontin 2 olemassa olevat 3-kerroksiset talot jollain aikataululla, ja tyhjälle tontille saadaan taas rakennettua samalla verukkeella korkeampi taloja. Entä muu Variston alue, suunnitellaanko muuallekin jo täyttää päättää korkeampaa rakennuksesta, kun tällainen menettely kerran on olemassa?
- Millä tavoin kaavojen ohjaava vaikutus toteutuu, jos poikkeamia sallitaan tuollaisilla kyseenalaisilla perusteilla?
- Tuhlaako Vantaan kaupunki asukkaiden verovarjoja kaavoitustoimeen, kun se Vantaa kaupunki ei itsekään noudata laatimiaan kaavoja?

-Esittelijä toi infotilaisuudessa myös esille, että korkeampi rakennuksia tarvitaan, jotta saadaan tilaa myös uusille asukkaille. Tässä tuli varsin selkeästi ilmi se jo aiemminkin huomattu seikka, että Vantaan kaupunki ei tunnu kaavoitustoiminnassaan huomioivan olemassa olevien asukkaiden asumisviihtyvyyttä mitenkään. Kaikkea kehitetään ainoastaan uusien asukkaiden tai liikenteen toimijoiden näkökulmasta. Näin jo pitkään alueella asunut kokee viimeaikaiset kaavamuutokset ja kehittämistoimet. Vantaan kaupungin olisi syytä terästyä ja alueita tulisi kehittää ensisijaisesti alueella jo asuvat huomioiden, eikä pelkästään sellaisten alueen ulkopuolisten tahojen laatimien visioiden perusteella, joiden elämään alueen rajulla muutoksilla ei ole mitään vaikutusta.

-Vantaan kaupunginmuseon lähikortteiden inventointiin liittyen arviointisuunnitelmassa on mainittu, että uusien suunnitelmien tulee kunnioittaa perintökohdetta mitoitukseltaan. Arvatenkin perintökohteella tarkoitetaan asuntomessualueutta. Mielestäni 5-kerroksiset talot eivät kunnioita tuota mainittua perintökohdevaadetta mitenkään, onhan messualueella ja sen ympäristössä tähän saakka ollut pääosin 1- tai 2-kerroksisia rakennuksia. Perintökohdetta kunnioittaen tontille 1 tulisi ehdottomasti rakentaa korkeintaan 2-kerroksia rakennuksia, jopa samanlaisia kuin aiemmin.

-Koska alue on aikoinaan ollut rakentamisen edelläkävijä, tulisi näin ison alueen uudelleen rakentamisessa huomioida tuo edelläkävijän periaate ja ottaa huomioon ilmastönäkökulma. Nyt kun tontin 1 talojen purkamisen kautta on lisätty ilmastön lämpenemistä, tulisi uudelleenrakentamisessa ehdottomasti kompensoida nuo purut ja tontin 1 uusilta rakennuksilta tulisi edellyttää ilmastönäkökulman huomioimista esim. edellyttämällä puurakentamista, varsinkin mikäli alueen jo asuvien asukkaiden vastustuksesta huolimatta tontille 1 sallitaan kerrostalojen rakentaminen.

-Korkeiden kerrostalojen rakentamista Luhtitien varteen perustellaan myös sillä, että se suojaaa Luhtitien liikenteen melulta

- Kun Vantaan kaupunki aikanaan ajoi Luhtitien jatketta, Vantaan kaupunki vähät välitti kaavoituksessaan siitä, että Luhtitien vaikutusalueella asuvia suojeltaisiin tulevan läpiajoliikenteen aiheuttamalta melulta tai muilta haitoilta. Nyt kuitenkin Vantaan kaupunki perustelee esityksessään uusia Luhtitientienvarren korkeita kerrostaloja sillä, että ne suojaavat Luhtien liikennemelulta. Miksi Vantaan kaupunki ei toimi tasapuolisesti näissä asioissa, kun yhdessä projektissa saman tien melua vähätellään ja toisessa projektissa saman tien melua käytetään perustelemaan kaavan vastaisia rakennuksia? Kummaa toimintaa.
- Kun Vantaan kaupunki ei aiemminkaan ole nähnyt tarvetta suojella alueella jo asuvia asukkaita Luhtitien melulta, niin miksi nyt perustellaan samalla liikennemelulla aiempaa korkeampia rakennuksia? Äkkiä nuo ajatukset tuntuvat muuttuvan, tuuliviiritoimintaa.
- Suojaako 5-kerroksinen rakennus juurikaan enempää kuin 2- kerroksinen rakennus liikenteen melulta?

-Kun tässä on jo vuosikymmenten ajan kertynyt kokemusta siitä, missä määrin tontilla 1 olleet 2-kerroksiset rakennukset ovat varjostaneet Orsipolun itäpuolen omakotitaloja varsinkin iltaa kohden, niin huolta aiheuttaa, missä määrin Luhtitien varteen suunnitellut aiempaa korkeamman kerrostalot huonontavat asumisviihtyvyyttä ja miten korkeiden rakennusten varjot vaikuttavat varjostamiensa rakennusten arvoon. Sallimalla tontilla 1 aiempaa korkeampia rakennuksia, niin suositaan vain tontin 1 omistajia ja haitataan ympäröivien tonttien omistajia.

-Alustaviin luonnoksiin on suunniteltu jonkinlainen yhteys tontilta 1 kevyen liikenteen väylille Aittarivi ja Orsipolku. Kaikenlainen ajoneuvoliikenne tms. niiden liittymien kautta noille kevyen liikenteen väylille, pitää ehdottomasti estää ja ajoneuvoliikenne pitää sallia tapahtuvan ainoastaan tien Luhtimäki kautta. Varsinkin yhteys Orsipolulle tulisi olla ehdottomasti estetty autoliikenteen osalta. Ei ole mukavaa astua omasta pihasta Orsipolulle, kun aikaisempiin kokemuksiin perustuen on odotettavissa, että Orsipolulla joutuu aina varomaan Luhtitieltä Orsipolun kautta tontille 1 meneviä tai tontilta 1 Orsipolulle tulevia autoja.



-Tontin 1 postilaatikoiden sijoittelu on tehtävä siten, että postin jako tontille 1 onnistuisi ilman kevyen liikenteen väylien käyttämistä ja varmistettava se, että Suomen Postilla ei rakennusten valmistumisen jälkeenkään tule tarvetta vaatia postilaatikoiden siirtämistä Orsipolun tai Aittarivin varteen väylien vieressä olevien yksityisten tonttien yhteyteen, kuten Suomen Posti vaati viime kesänä Orsipolun ja Aittarivin ympäristössä asuneilta.

-Luhtien jatkeen rakentaminen ja siitä aiheutuva autoliikenteen määrän lisääntyminen on herättänyt alueen asukkaissa huolta paitsi lisääntyvän melun aiheuttaman asumisviihtyvyyden huononemisen suhteen, niin jopa pelkoa yleisen rauhattomuuden lisääntymisestä ja alueen turvallisuuden huononemisesta. Mikäli Luhtien varteen rakennetaan aiempaa korkeampia rakennuksia, lisääntyy vääjäämättä myös väkimäärän alueella, mikä ei ainakaan pienennä alueella jo asuvien huolia ja pelkoja rauhattomuuden ja turvattomuuden lisääntymisen suhteen. Ilmeisesti tontin 1 ja 2 VAVin hallinnoimat rakennukset tulevat olemaan vuokra-asuntoja niin kuin tonteilla on aiemminkin ollut.

Hyvä Vantaan kaupungin kirjaamo,
Haluaisin ilmaista mielipiteeni Luhtimäelle suunnitellun uuden alueen OA-suunnitelmaan. Minua erityisesti huolestuttaa alueen liikennejärjestelyt. Asun itse Hämevaarassa, Hämeenyläntie 75 / 77 kerrostalo- ja rivitalokorttelissa. Korttelin suurin ongelma on pysäköinti. Tilanne on täällä se, että tuolla ilmeisesti samalla mitoituksella mitä Luhtimäelle on suunnitteilla, Hämeenyläntien kiinteistöillä molemmilla (TA ja VAV) on kullakin 2 lyhytaikaista vieraspysäköintipaikkaa. Ympäristössä ei ole mitään laillista pysäköintimahdollisuutta lähistöllä. Tämä aiheuttaa kohtuutonta ongelmaa jatkuvasti, sillä näitä paikkoja käyttävät ahkerasti mm. Vantaan kotihoidon työntekijät, ruokalähetit yms. 2 vieraspaikkaa 100 asukasta kohden on yksinkertaisesti täysin alimitoitettu, joka osittain Hämeenyläntiellä johtuu tontin muodosta ja siitä, että esimerkiksi erilaisten lähettipalveluiden käyttömäärä on räjähtänyt pandemian alkamisen jälkeen.

Youtubesta katsomani tiedotustilaisuuden perusteella Luhtimäen alueelle itsessään ei ole tulossa lisää palveluita, joka tarkoittaa varmasti että alueen tulevat asukkaat turvautuvat enemmän ruoka- yms. lähettipalveluihin. Luonnollisesti asukkailla käy myös vieraita, jotka saattavat viipyä yönkin yli. Tämä on asia mikä pitää osata ottaa huomioon suunnitteluvaiheessa sillä se ei Hämevaarassa nyt toimi ollenkaan, samaa virhettä ei tule toistaa Luhtimäellä. Lyhytaikaista pysäköintiä varten pitää olla riittävästi paikkoja, ottaen huomioon että ilmeisesti Vapaalan urheilukenttä jatkaa toimintaansa sellaisenaan eli sinnekin erityisesti kesäaikaan on edelleen ykistyisautoliikennettä ja raskasta linja-autoliikennettä.

Pysäköintipaikat tulee myös suunnitella jo valmiiksi sähköautojen latausta silmällä pitäen, sitäköän ei Hämeenyläntiellä tehty vaikka talot rakennettiin 2015 ja nyt latausinfrastruktuurin tekeminen jälkikäteen erityisesti Hämeenyläntie 75:lle on vaikeaa tontin ahtauden ja muodon takia.

Muutenkin tuntuu, että suunnitelmassa aliarvioidaan täysin yksityisautoliikenteen määrän lisääntyminen alueella. Alue on maantieteellisesti niin syrjässä, että julkisilla liikkuminen on hankalaa erityisesti Helsingin suuntaan. On hyvä, että HSL:n runkolinja tulee palvelemaan aluetta sillä jo senkin kanssa matka Helsingin keskustaan on matka-ajaltaan pitkä, vaihdollinen yhteys tarkoittaisi niin huonoja yhteyksiä, että ihmiset käyttäisivät yksityisautoja varmasti pääsääntöisenä liikkumistapana. Alueen julkisten yhteyksien toimiminen sekä Myyrmäen että Helsingin keskustaan suuntaan pitää suunnitella tarkasti HSL:n kanssa, jottei käy niin että alueesta tulee henkilöautoliikenteen takia täysi sumpu. Etenkin kulunut talvi on osoittanut kuinka pahasti Luhtimäen tyyppiset asuinalueet ovat liikenteellisesti tukossa, jos lunta tulee poikkeuksellisen paljon.

Totuus on, että tällaisilla Vantaan syrjäalueilla yksityisautoilu ei ole tulossa tulevaisuudessa vähenemään, julkinen liikenne ei yksinkertaisesti vastaa täällä riittävän hyvin asukkaiden liikkumistarpeisiin. Siksi alueen pysäköintipaikkojen määrä pitää olla mitoitettu riittäväksi niin asukkaiden omille autoille kuin vieraillekin. Helppo ja riittävä pysäköinti on merkittävä osa minkä tahansa alueen vetovoimaisuutta, haluttiinpa sitä kaupungin kaava-suunnittelussa myöntää tai ei.

Toinen asia minkä haluaisin nostaa esille itse asumisoikeusasukkaana om ASO-asuntojen puute suunnitelmassa. Nyt ymmärryksen perusteella on tulossa vain joko omistus- tai vuokra-asuntoja. Kohteena Luhtimäki sopisi ASO-tuotannolle täydellisesti. Voisin kuvitella, että useampikin ASO-rakennuttaja olisi kiinnostunut alueesta. Ihmettelen, että VAV ei ole edes ilmeisesti kartoittanut tätä asukassegmenttiä alueelle ollenkaan. Toivoisin, että VAV selvittäisi myös mahdollisuutta ASO-kohteisiin, joko nyt tähän Luhtimäki 1 ja 2 alueelle tai tiedotustilaisuudessa sivuttuun uuden asuinalueen kohdalla. ASO-on kuitenkin monelle erittäin hyvä vaihtoehto omistusasunnon ja vuokra-asunnon välillä ja itsekin ASO-asukkaana Luhtimäki voisi hyvin olla seuraava asuinalueeni, jos sinne ASO-asuntoja olisi tulossa.

Terveisin,

Vantaan kaupunki

Kirjaamo

kirjaamo@vantaa.fi

Mielipiteitä Luhtimäki 1:n kaavasta nro 002495

Mitoitus

Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 Luhtimäki 1 ja 2 on varattu pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. **Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta.** Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina.

Nyt suunnitellut 5-kerroksiset kerrostalot eivät edusta pientalotyyppejä ja rikkovat kaavoitusta ohjaavaa voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Luhtimäki 1:n ja 2:n kaavoituksessa tulee noudattaa yleiskaavan ohjausta ja pitäytyä pientalojen rakentamisessa.

Tarkasteltaessa asemakaavaa yleiskaavan vaatimusten mukaisesti riittävän laajana kokonaisuutena on hyvä tarkastella Varistoa viereisine asuinalueineen. Varistossa, Pellaksessa ja Variston puoleisessa Vapaalassa ei missään ole tällä hetkellä yli 3-kerroksisia rakennuksia. Tästä tarkastelulaajuudesta huomataan, että kyseiselle alueelle ei tule rakentaa yli 3-kerroksisia rakennuksia.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnon mukaan *“Uusien suunnitelmien tulee kunnioittaa perintökohdetta mitoitukseltaan ja vihersuunnitelma tulee sovittaa ympäristöön.”*

Nyt suunnitellut 5-kerroksiset kerrostalot ovat mitoitukseltaan täysin ristiriidassa kaupunginmuseon vaatimuksen kanssa. Luhtimäki 1:een rakennettavat rakennukset korvaavat aiemmat asuntomessualueen 2-kerroksiset rakennukset. Perintökohteen mitoituksen kunnioittaminen tarkoittaa käytännössä korkeintaan 3-kerroksisten rakennusten rakentamista. Muussa tapauksessa asuntomessualueelle rakennettavat uudet rakennukset eivät kunnioita kaupunginmuseon vaatimusta ja alueen asukkaiden yleistä mielipidettä.

Asukastilaisuudessa kaupungin edustaja totesi, että Luhtitietä pitää tarkastella rakennusten osalta kokonaisuutena. Kun Luhtitietä tarkastellaan kokonaisuutena, huomataan, että koko Luhtitien varressa Varistossa on ainoastaan 1-3-kerroksisia rakennuksia. Luhtitien tarkasteleminen kokonaisuutena korostaa, että Luhtimäki 1:een ja Luhtimäki 2:een ei tule rakentaa yli 3-kerroksisia rakennuksia.

Asukastilaisuudessa mainittu Luhtitien melun torjuminen ei edellytä yli 2-kerroksista rakentamista. 2-kerroksiset rakennukset riittävät torjumaan Luhtitien melun täysin riittävästi. Lentomelun torjuntaan rakennusten korkeudella ei ole käytännössä mitään merkitystä, eikä yli kahta kerrosta voida pitää myöskään lentomelun kannalta perusteltuna.

Yli 2-kerroksiset uudet rakennukset muuttaisivat radikaalisti asuntomessualueen yleisilmettä ja aiheuttaisivat merkittäviä maisemahaittoja. Niillä olisi myös merkittävä vaikutus naapurikiinteistöjen arvoon ja on odotettavissa, että naapurikiinteistöjen arvo laskisi kymmeniä prosentteja. Oikeuskäytännön mukaan kiinteistöltä, oman kiinteistön ulkopuolellekin, avautuva maisema muodostaa osan em. kiinteistön arvosta. Mikäli maisemahaitta on niin suuri, että se ylittää sietokynnyksen, siitä kiinteistön arvoon aiheutuva alennus on korvattava menettäjälle.

Asuntomessualueetta, johon Luhtimäki 1 kuuluu, tulee käsitellä arvokkaana perinnemaisemana ja rakennettuna kulttuuriympäristönä. Kulttuuriympäristön arvioinnissa tulee käyttää kansainvälisiin suosituksiin pohjautuvaa arvottamismallia, jonka kriteeristönä käytetään:

- arkkitehtonisesti
- historiallisesti ja
- ympäristöllisesti merkittäviä tekijöitä

Täydentävinä kriteereinä tulee käyttää lisäksi seuraavia tekijöitä: harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys, yhtenäisyys, kerroksisuus, symbolikohde, avainkohde ja liittyminen ympäristöön.

[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/Nro_99_maisemahaittoista_ja_niiden_kasittelysta_maanmittaustoimituksissa.pdf]

Liikenne

Alueen liikenne on suunniteltava niin, että rakentamisaikana ja sen jälkeen ei ole tarvetta käyttää Aittariviä liikennöintiin. Aittarivi on Asuntomessualueen ja Variston merkittävimpiä kevyenliikenteenväyliä, jonka toimivuus on turvattava rakentamisaikana ja tulevaisuudessa. Aittariviä käyttää kulkemiseen merkittävä määrä koululaisia kulkiessaan Hämeenkylässä kouluun. Tämän koulureitin turvallisuudesta ei voida tinkiä lainkaan.

Kaavassa on suunniteltu huoltoajoa Luhtimäki 1:een Orsipolun kautta. Ihmisten Tieliikennelain tuntemus on yleisesti ottaen hyvin huonoa, eikä huoltoajon kriteerejä tunneta. Tämän seurauksena huoltoajoksi kuvitellaan paljon sellaista ajoa, joka ei lain mukaan ole huoltoajoa. Tämä tulee huomioida huoltoajoreittejä suunniteltaessa. Tällä hetkellä Orsipolkun on toisesta suunnasta tultaessa kevyenliikenteenväylä ja Luhtitien suunnasta huoltoajo on sallittu 30km/h aluerajoitusmerkein. Orsipolulle on kuitenkin jo tällä hetkellä mahdotonta ajaa Luhtitien suunnasta laillisesti. Orsipolun kohdalla Luhtitien ylittää suojatie, jota pitkin ei laillisesti voi ajaa. Huoltoajoa Luhtimäki 1:een ei missään tapauksessa voi suunnitella Orsipolun kautta ja Aittariville ei myöskään tule lisätä huoltoajotarvetta. Kaavoituksessa on ehdottomasti huomioitava liikenneratkaistus ml. huoltoajo siten, että

turvataan liikenteen turvattomimmat kulkijat. Nykyinenkin huoltoajoyhteys Luhtitieltä Orsipolulle tulisi purkaa vaarantamasta kevyttä liikennettä.

Alueen liikennejärjestelyjen suunnittelussa on huomioitava myös Postin jakokäytännöt alueella. Tehtävät ratkaisut eivät saa aiheuttaa lisääntyntä autoilua perintökohteen kevyenliikenteenväylillä.

Pysäköinti

Alueelle suunniteltu pysäköintipaikkojen määrä 1/100m² on liian pieni. Se tarkoittaa käytännössä, että läheskään jokaista asuntoa kohti ei ole varattu pysäköintipaikkaa. Tämän seurauksena on odotettavissa, että lain vastainen liikenne Aittarivillä kasvaa parkkipaikkaa etsivien toimesta aiheuttaen vaaratilanteita. Lisäksi parkkipaikkojen etsijät tulevat tukkimaan lähiseudun kaikki tiet ja pihakadut aiheuttaen lisää hankaluuksia nykyisille asukkaille ja nykyiselläänkin haastavalle teiden kunnossapidolle. Tästä syntyy merkittävää pysyvää haittaa perintökohteelle melun, tärinän, saasteiden ja liikenneturvallisuuden heikkenemisen muodossa.

MIELIPIIDE ASUKAS D

Kaunistelematon mielipide kaavamuutoksesta sekä vantaan kaupungin toimista.

Vantaan kaupunki ei nykyiselläänkään pysty tarjoamaan länsi-vantaalla riittäviä palveluja nykyisillekään. veroa maksaville asukkaille. Palvelut surkastuneet länsi-vantaalla 20 vuoden aikana huomattavasti, ei enään riittäviä terveyspalveluja, ei riittävää tukea koululaisille, koulut ahtaita isoille oppilasmäärille, ei tarpeeksi pienluokka oppimisvaikeuksista kärsiville, ei hammashoitoa ilman pitkää odotusaikaa ja kurjalla tuurilla aika annetaan mahdottoman liikenneyhteyden päästä, on erittäin onnekas jos saa lapsensa lähitarhaan ilman odottelua. Palvelut pankkeja myöten siirretty Tikkurilaan. Lähdehän sinne julkisilla, vaatii monta vaihtoa ja odottelua pysäkeillä, siihen jo uhrautuu ainoa vapaa päivä konsanaan. Liikenneyhteydetkin ajoneuvottomalle huononevat alueellamme kunhan luhtitien jatko toteutuu.

Siltikin kaupunki haluaa kasvattaa asukasmäärää.Järjetöntä. Ei huolehdi kunnolla edes nykyisistään saatikka arvostaisi vanhoja pientalo asukkaita.

Se kuinka vuokratonteilla asuvia kohdellaan mikäli suunnitelmat toteutuvat on mielestäni todella törkeätä vaikka itse en vuokratontilla asu. Siinä ei kyllä nykyisiä asukkaita kunnioiteta pätkääkään. Vantaan kaupungin asukaslehdessä saa lukea kaupunginjohtajan lausuneen mm kuinka Vantaasta tehdään rohkea, rento ja viihtyisä. Vantaa on joskus ollut viihtyisä ja toimiva, ei kyllä enään vuosiin. Nykyään levoton paikkakunta.

Tuota kaavoitusta kun katsoo se on mielestäni kaukana viihtyisyydestä vanhojen asukkaiden kantilta. Pientalo asukkaat ajetaan entistä ahtaammalle. Kaupunki suorastaan jyrää allensa mm ajotiet tulevat suoraan ikkunan alle vaikka tilaa olisi suunnitella ne toisin,rakennuksia, aitoja joudutaan purkaa,tontit pienenevät entisestään saatikka kuinka laskevat asunnon arvoa. Tonttien pienentäminenki älytöntä, ei oteta huomioon kuinka jo ennestään on lumisina talvina vaikeuksia löytää kolatulle lumelle sijoituspaikkaa, kummiskin lehdissä muistutellaan kaupungin puolesta ettei lunta saa kolata kaupungin puolelle vaikka itse kaupungin puolesta kaavoituksilla vaikutettu asiaan. Kolatellu lumelle ei jätetä riittävästi tilaa pienille tonteille.

Mikäli ulkoniittykin kaavoitetaan menee se vähäinenkin puusto joka suojannut edes jotenkuten liikennemelulta ja saasteilta sekä viheralueen tuoma henkireikä. Mitenkä meidän 300-400 vuotta vanhojen mäntyjen nyt käy, jyrätäänkö nekin alas?

Terv. Pöyristynyt asukas, täällä asunut jo vuodesta -73

MIELIPIDE ASUKAS E

Hei, Variston uudet kehityssuunnitelmat on hyvä juttu. Erityisesti Luhtien jatkaminen Louhelaan. Asun itse alueella ja otan ilolla vastaan uudet suunnitelmat mitä olette tehneet.

Jos mitenkään voisi toivoa paria juttua niin Varistontie 1:een parast'aikaa rakennettava puinen rivitalo on hyvin komea rakennus. Voisiko ajatella että samaa ulkoasua tuotaisiin Luhtimäki 1&2 alueille? Lisäksi jos johonkin rakennettavaan rakennukseen saisi kioskin/kaupan tai kahvilan. Vastapäätä on Vapaalan urheilupuisto joiden kävijät kuten myös lähialueen asukkaat arvostaisivat varmasti kioskia/kauppaa tai kahvilaa missä pistäytyä. Urheilupuistoonkin mahtuisi varmaan jos kyljessä olevaa hiekkakenttä hyödynnetään Luhtitien varressa tai jos saisi uuden huoltorakennuksen urheilupuistoon mihin tulisi ko. liiketiloja.

Luhtitien eteläpuoli on vähän epämääräistä suttuista ryteikköä Vihdintien suuntaan. Voisiko eteläpuolelle rakentaa vaikka townhouse - tyylistä taloa tien varteen urheilupuiston paikkeille saakka? Siistisi ympäristöä huomattavasti.

Martinkyläntielle jos saisi bussipysäkin rystypolun kohdille myös länteen päin nyt kun linjat uudistuvat. Pelican varaston viereen mahtuisi hyvin. Lähipysäkeille on hankalaa päästä jos milloin tarvitsee liikkua toiseen suuntaan eikä länteen päin ole jalkakäytävää.

Mukavaa että kehittäte aluetta.

Hyvää kevään jatkoa!

Ystävällisin terveisin,



18 § **Maankäyttösopimus / VAV Asunnot Oy / Asemakaavan muutos nro 002495 Luhtimäki 1 ja 2 / TeA**

VD/7561/10.00.01.05/2022

TeA/AK/HW/JK/MV/JT

Asemakaavan muutoksen nro 002495 tarkoituksena on muuttaa Vantaan Varistossa vuoden 1977 asuntomessujen alueella olevan asuinrakennusten korttelialue ja yhdistetyn liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue, asuinpientalojen korttelialueeksi ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 2 600 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntoina ja vähintään 6 000 k-m² on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Sopimuksessa osapuolina ovat Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy. VAV Asunnot Oy maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 929 360 euroa.

VAV Asunnot Oy on hakenut kaavamuutosta Variston (14) kaupunginosassa, osoitteissa Luhtimäki 1 ja 2, sijaitsevan asuinrakennusten korttelialueen (A⁴) ja yhdistetyn liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueen (AL (ALK)) muuttamista asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Luhtimäki 1 korttelissa 14105 sijainneet vuoden 1977 asuntomessujen aikaiset messutalot on purettu huonokuntoisina. Niiden tilalle on tavoitteena rakentaa monimuotoista asumista, jossa sekoittuvat pientalo- ja kerrostalorakentaminen. Luhtimäki 2 korttelissa 14101 nykyisen kerrostalon pysäköintialueelle on tarkoitus rakentaa uusi kerrostalo. Pysäköintipaikat sijoittuisivat korttelin pohjoisosaan nykyisen purettavan liiketilan paikalle.

Sopimusalue koostuu VAV Asunnot Oy:n omistamista kiinteistöistä 92-14-101-1 ja 92-14-105-1. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy sopimusalueen omistajana sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja VAV Asunnot Oy:n osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Vantaan kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy ovat todenneet, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

VAV Asunnot Oy maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 929 360 euroa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan voimaantullessa.

VAV Asunnot Oy luovuttaa Vantaan kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 929 360 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntotuotannon rahoitus-, hallinta- ja huoneistokoko

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 2 600 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 6 000 k-m² on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Mikäli VAV Asunnot Oy ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon



rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen Vantaan kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Mikäli VAV Asunnot Oy ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Toimivalta maankäyttösopimuksia päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 24.8.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VAV Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002495 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VAV Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002495 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



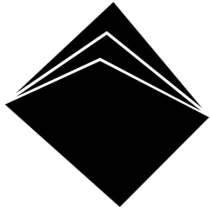
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 002495 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksenteköelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

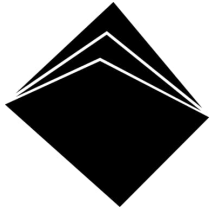
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan kaupungin Variston kaupunginosassa Luhtitien ja Luhtimäen risteyksessä osoitteissa Luhtimäki 1 ja 2. Alue rajoittuu etelässä Luhtitiehen ja Vapaalan liikuntapuistoon, idässä Avaintiehen ja Pellaksenojaan. Lännessä alue rajoittuu Varistonojaan ja pohjoisessa Aittariviin.

Asemakaavamuutosta on hakenut tonttien maanomistaja. Asemakaavamuutos mahdollistaa Vantaan Varistossa vuoden 1977 asuntomessujen alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisen asuinrakennusten korttelialueen (A⁴) ja yhdistetyn liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueen (AL (ALK)) muuttamisen asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), erillispientelöiden korttelialueeksi (AO) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Luhtimäki 1 korttelissa 14105 sijainneet asuntomessujen aikaiset messutalot on purettu huonokuntoisina. Niiden tilalle on tavoitteena rakentaa monimuotoista asumista, jossa sekoittuva pientalo- ja kerrostaloasuminen. Kerrostalot sijoittuisivat Luhtitien varteen toimien samalla melusuojana piha-alueelle. Luhtimäki 2 korttelissa 14101 nykyisen kerrostalon pysäköintialueelle on tarkoitus rakentaa uusi kerrostalo. Pysäköintipaikat sijoittuisivat korttelin pohjoisosaan nykyisen liiketilan paikalle.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

VAV Asunnot Oy (Y-tunnus: 2903526-6)
Veturikuja 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

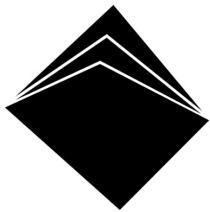
- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamista kiinteistöistä 92-14-101-1 ja 92-14-105-1 (jäljempänä yhdessä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty kartta-liitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 929 360 euroa.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi, kun Asemakaavamuutos kuulutetaan voimaan.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).



5. Vakuudet

- 5.1 Yhtiö luovuttavaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 929 360 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Asuntotuotannon rahoitus-, hallinta- ja huoneistokoko

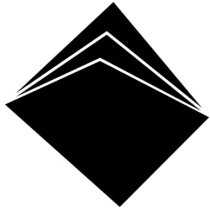
- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 2600 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 6000 k-m² on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.
- 6.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
- 6.4 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppi- ja kaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

7. Vesihuoltoverkoston liittyminen

- 7.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

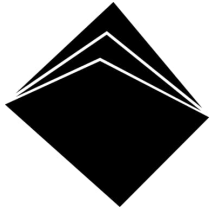


9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 9.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo

- 10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.
- 10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2024 mennessä.
- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2024 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.
- 10.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
- 10.5 Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.
- 10.6 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

[päivämäärä]

VD/7561/10.00.01.05/2022

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen esisopimuksen määräälan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

VANTAAN KAUPUNKI

VAV ASUNNOT OY

[nimi]

lakimies, valtuutettuna

[nimi]

[asema]

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] puolesta [valtakirjalla] luovuttajana ja lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräälan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[päivämäärä]

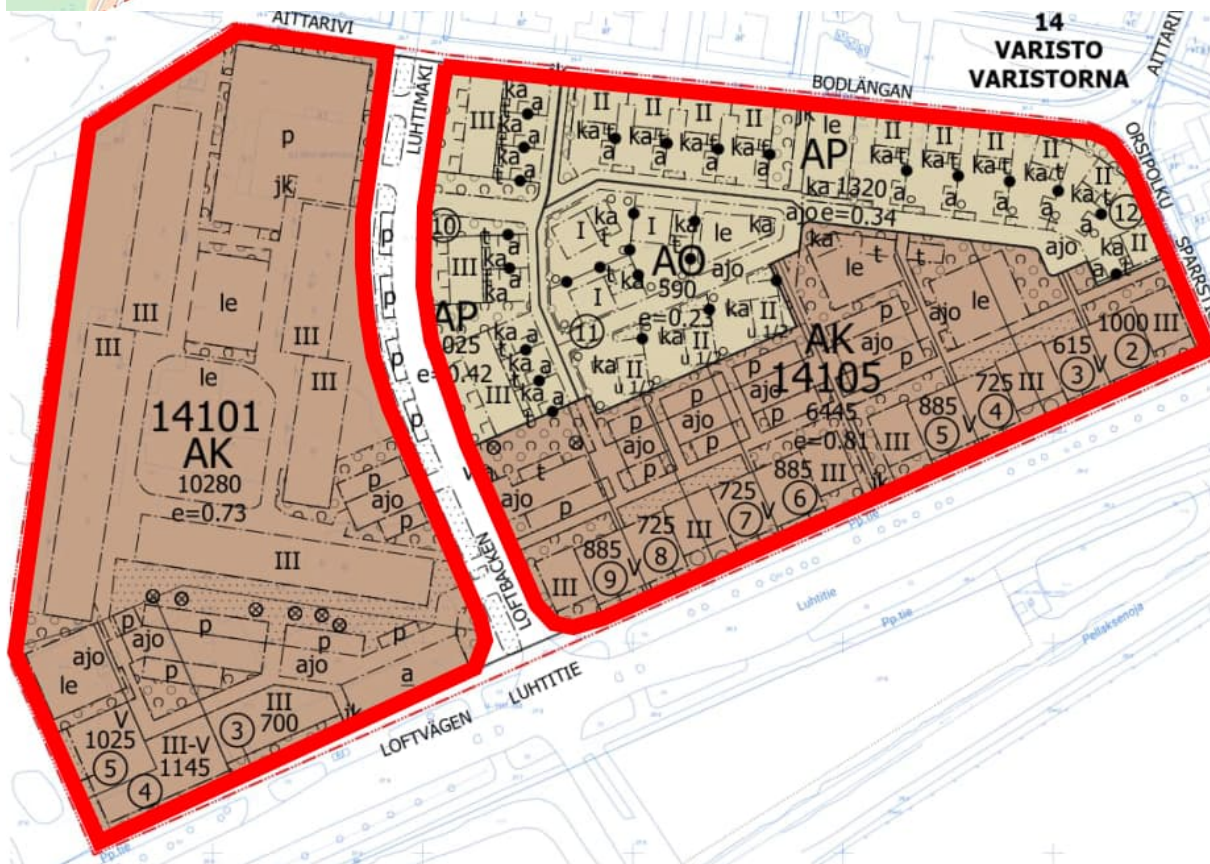
KOHTEEN SIJAINTI

**Asemakaavamuutos nro 002495**

SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Kaupunginosa: VARISTO (14)

Kiinteistöt: 92-14-101-1 ja 92-14-105-1





19 § Asemakaavan muutos 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni / TeA

VD/5486/10.02.04.00/2021

TeA/TLA/TKA/VIK/JT

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

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

Alue sijaitsee osoitteessa Iskoskuja 3 ja Paalukylänpolku 7.

Hakija

Kiinteistö Oy Myyrmanni.

Maanomistus

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

Valmistelu

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

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä.

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

Tontilla on kauppakeskus Myyrmanni, joka on valmistunut 1994.

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

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

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

Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ja gallerian lasikatto suojellaan.



Kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä kaupallisena keskuksena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 9.11.2021.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 6.3.2021 ja Vantaan Sanomissa 27.11.2021.

Kaavatilaisuus pidettiin 1.12.2021.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota erityisesti Iskoskujan sisäänkäynnin poistumiseen.

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

Mielipiteet vastineineen on kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 23.8.2022 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjääviiden ja jäsen Minna Erkkilä palvelussuhdejääviiden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

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



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 23.8.2022

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

002473 MYYRMANNI MYYRMÄKI



Paalutorin sisäänkäynti.

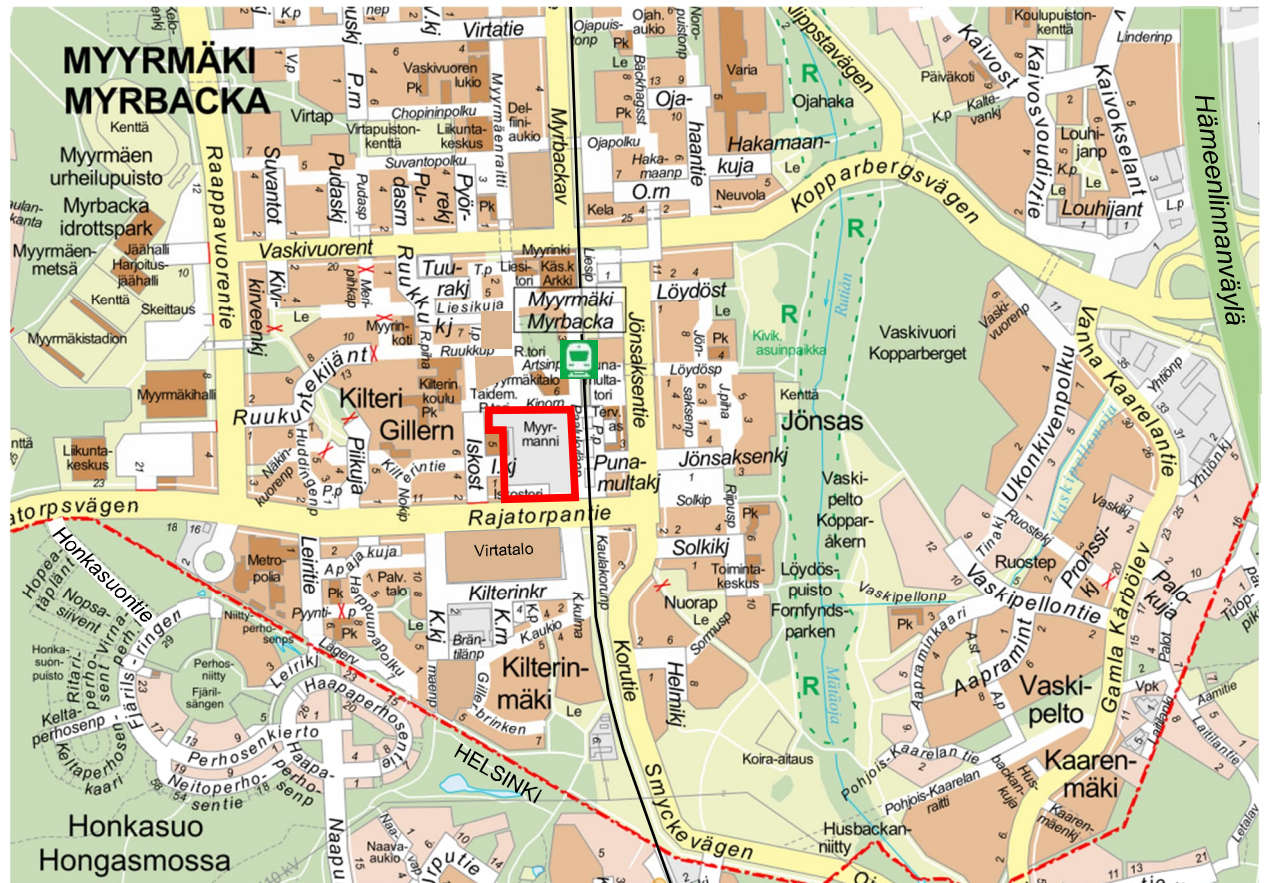
TKa 27.6.2021

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 23.8.2022 päivättyä asemakaavakarttaa 002473

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
Osa korttelia 15409 ja torialue

Kaava-alueen sijainti

Iskokuja 3 / Paalukylänpolku 7

Sisällys

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

1. TIIVISTELMÄ



Kaava-alue lounaasta.

Google earth 2022

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

Voimassa olevassa yleiskaavassa muutosalue on keskustatoimintojen aluetta C.

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

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

Tontilla on kauppakeskus Myyrmanni, joka on valmistunut 1994.

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

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

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

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

Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ja gallerian lasikatto suojellaan.

Kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä kaupallisena keskuksena.

2. LÄHTÖKOHDAT



Aseman sisäänkäynti on kauppakeskuksen vilkkain.

TKa 27.6.2021

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

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

Kaupunkirakenne

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

Rakennettu ympäristö

Kauppakeskus Myyrmanni valmistui 1994. Sen laajuus on 42 572 k-m² ja suunnittelija arkkitehti-toimisto Innovarch Oy. Rakennukseen on lisätty yhdyssilta asemalaiturilta. Kahdessa kellarikerrok-sessa on yhteensä 906 autopaikkaa. Myyrmanni on rakennusperintökohde, josta on tehty raken-nushistoriaselvitys (Saatsi Arkkitehdit Oy 2022).

Luonnonympäristö

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

Kulttuurihistorialliset kohteet

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



Peruskartta 1958, sen taustalla nykykartta.

Myyrmannin rakennushistoriallinen selvitys

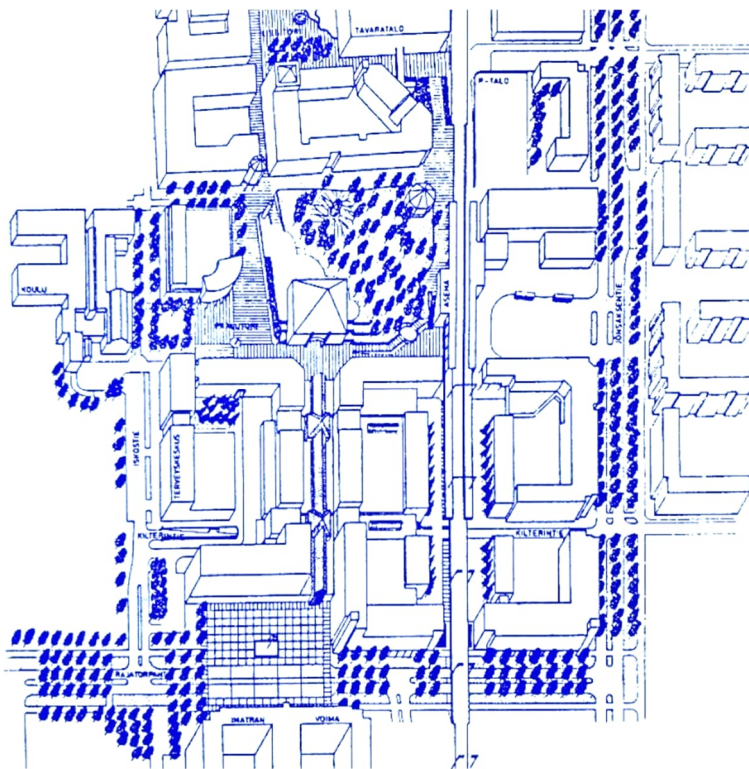
Rakennushistoriallinen selvitys on tehty ja tallennettu kaupunginmuseon Kirsti-tietokantaan.

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

Ajoitus: Kauppakeskus on valmistunut 19.10.1994.

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

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



Myyrmäen aluekeskuksen toiminnalli-nen ja kaupunkikuullinen suunnitel-ma, Arkton Oy / Antero Markelin, Marja Sarvimäki, Timo Kallaluoto 1986.

Historiatietoja

Erittäin suurikokoinen kauppakeskus oli valmistuessaan Suomen toiseksi suurin Helsingin Itäkeskuksen jälkeen. Viikoittaiseksi kävijämääräksi arvioitiin 100 000 asiakasta. Rakennuttajayhti-össä olivat mukana Puolimatka, Ilmari-nen ja Kesko (HS 14.9.1993: "Kaupan pudotuspeli käy kovana uusissa kaup-pakeskuksissa")

Tilaa oli valmistuessa liki 10 hehtaaria, josta liiketilaa 4,2 hehtaaria. Yrittäjiä oli avajaispäivänä 114, joista isoimpina vetureina Anttila, Citymarket ja Tar-joustalo. Työpaikkoja oli 800 ihmiselle. Markkinointi kohdistettiin noin

145 000 asukkaaseen, joista pohjoisimmat Hyvinkäällä asti. Maanlaisessa pysäköintihallissa oli kahdessa kerroksessa paikkoja 1080 henkilöautolle. Lisäksi 219 ulkopaikkaa. Varsinainen [arkki-tehtoninen] pääsisäänkäynti oli Rajatorpantien puolella. (HS 30.9.1994: "Myyrmanni aikoo koota vuodessa 650 mmk 145 000 ihmisen alueelta")

Ympäristö

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

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

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

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

Massa ja tilaperiaate

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

Arkkitehtuuri

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

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

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

Korjaus- ja muutostyöt

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

Muutostöiden suunnittelijat

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

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

Perustus: teräsbetoni.

Runko: betoni.

Ulkooverhous: kaakeli, pelti, betoni.

Ulkoväri: valkoinen, harmaa, punainen.

Kattomuoto: tasakatto.

Katemateriaali: huopakatteet (huopa/tiivissauma).

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

Harvinaisuusarvot: rakennus on harvinainen tai ainutlaatuinen: – Kyllä.

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

Tyypillisuusarvot: Rakennus on historiallisesti tyypillinen alueelleen. – Kyllä.

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

Edustavuusarvot: Rakennus on edustava esimerkki. – Kyllä.

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

Alkuperäisyysarvot: Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa. – Kyllä.

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

Historiallinen todistusvoimaisuus: Rakennuksessa on historiallista todistusvoimaisuutta. – Kyllä.

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

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

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

Palvelut

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

Virkistys

Alueen pohjoispuolella on kauppatori Paalutori, Paalutorinpuisto ja kävelykatu Myyrmäenraitti.

Liikenne

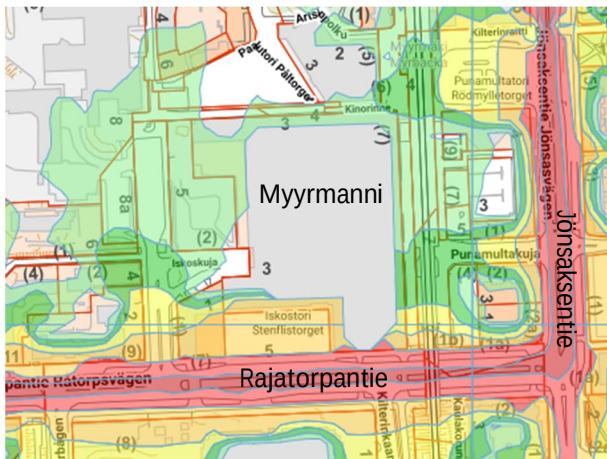
Myyrmäki on kehäradan ja laajan ja tiheästi liikennöidyn bussilinjaston solmukohta. Rajatorpantiellä ja Jönsaksentiellä kulki kummallakin noin 10 300 ajon/vrk v. 2017. Myyrmannissa on 906 autopaikkaa, sisäänajot Iskoskujalta ja Punamultakujalta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

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

Tiemelu



Tiemelutilanne Aeq päivällä 2016 (dB)

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

Vantaan ympäristökeskus 2016

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asun- noissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimis- toissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30*	—

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

Tekninen huolto

Kaduilla on valmis kunnallistekniikka.

Maanomistus

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

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
(VN 14.12.2017)

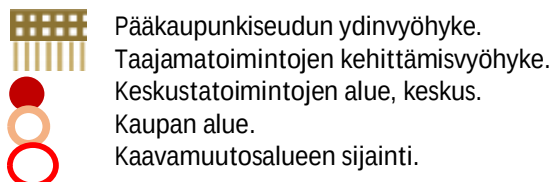
=> Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaava-alue on keskustatoimintojen alue, keskus. (Maakuntavaltuusto 25.8.2020; HHO 24.9.2021)

=> Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



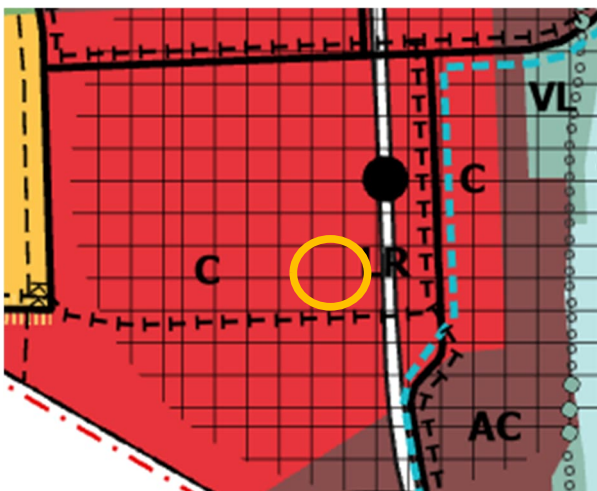
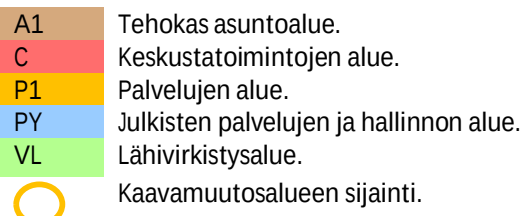
Voimassa oleva yleiskaava

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen.

Kaava-alue on keskustoimintojen aluetta.

(Kv 17.12.2007)

=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

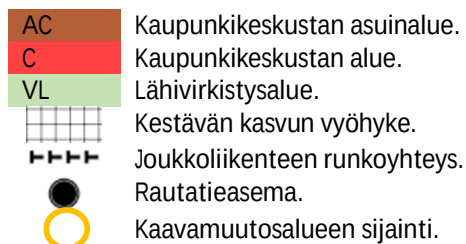


Hyväksytty yleiskaava

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alue on kaupunkikeskustan aluetta ja kestävä kasvun vyöhykettä.

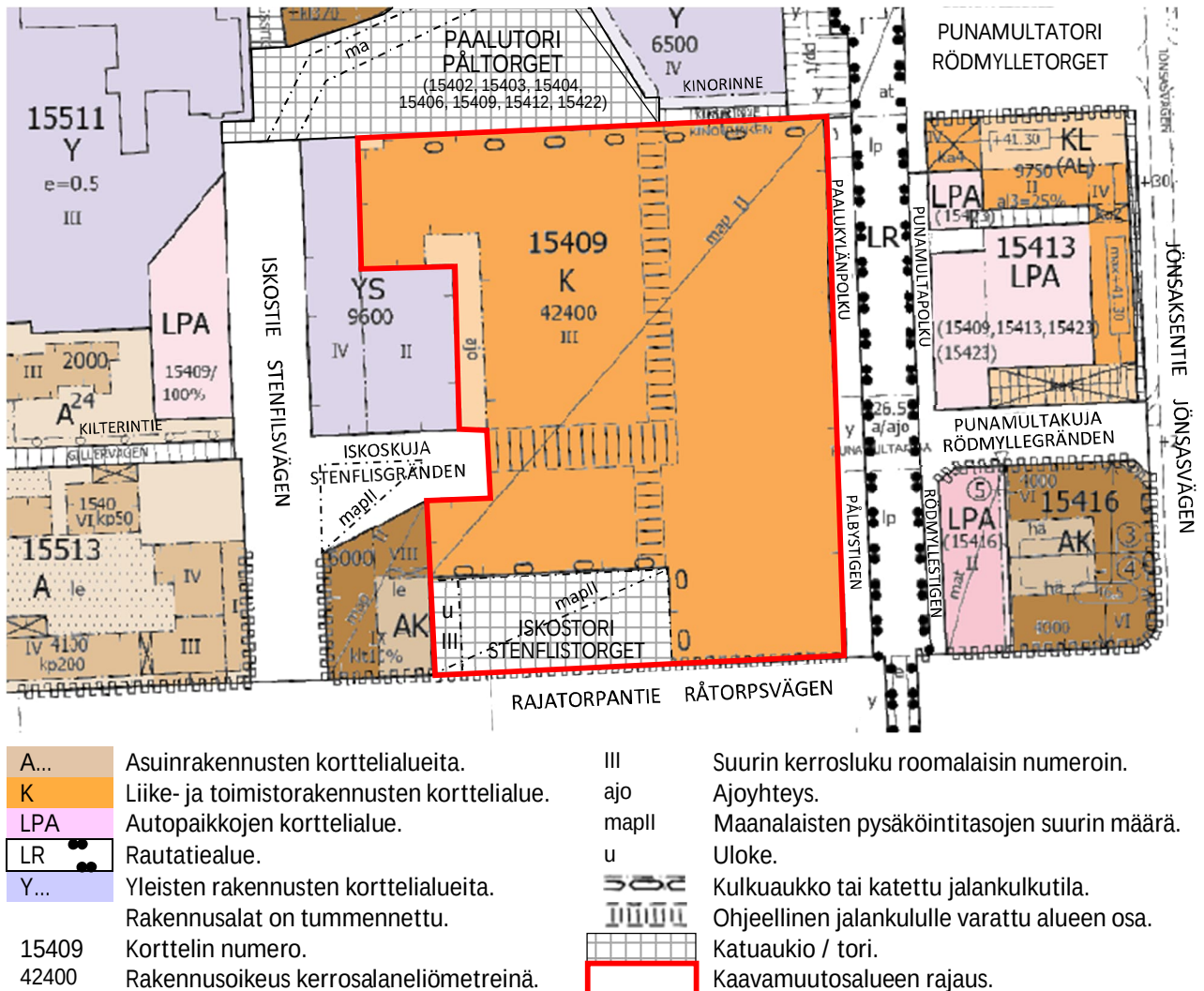
(Kv 25.1.2021, HHO 28.6.2022)

=> Kaavamuutos on hyväksytyn yleiskaavan mukainen.



Voimassa oleva asemakaava

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

**Ajantasa-asemakaava.**

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

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Iskoskujan sisäänkäyntiä käyttää vain 4 % asiakkaista.

TKa 16.6.2021

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 hyväksyi hankkeen kaavoitusohjelmaan 2021.

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

”Kaavamerkintä K muutetaan merkinnäksi KM.

Perustelut: Halutaan mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen kauppakeskukseen. Halutaan parantaa väestömäärältään kasvavan kaupungin kaupallista palvelutarjontaa.

Rakennuksen ullakkokerros muutetaan kerrokseksi. Kerroslukua osoittava kaavamerkintä 3 muutetaan 4:ksi. Poistetaan kaavamerkintä: Korttelin 15409 K-alueella saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa ylimmän kerroksen yläpuolelle 500 k-m2 liikunta-, kokous- ja saunatiloja.

Perustelut: Rakennuksen ullakkokerroksessa sijaitsee pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka kaavamuutoksen jälkeen luetaan rakennusoikeuteen kuuluvaksi.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimusta muutetaan seuraavasti

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

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

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



Iskoskujan kauppakäytävä liitetään liiketiloihin.

TKa 5.8.2021

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

Poistetaan kaavateksti: Korttelin 15409 K-alueella saa liiketiloja sijoittaa enintään 2 000 k-m² likimääräiselle tasolle +28,5 m.

Perustelut: Likimääräiselle tasolle +28,5 m rakennetaan uutta liiketilaa sekä kauppakäytävä. Kauppakeskusta halutaan kehittää ja aktivoida Punamultatorin suuntaan."

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Alustava luonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin alustava kerrosala- ja autopaikkalaskelma.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asiaan saatiin määräajassa 10 mielipidettä.

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

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

Kommentteja keskustelupalstalla:

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

Suullisia mielipiteitä:

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

=> Vastaus:

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

14. Myyrmannissa on kauppakeskuksen wc. Myyrmäkitalossa on yleinen wc.

15. Ullakkokerroksessa on teknisiä tiloja, sekä toimistotilaa, joka nyt merkitään varsinaiseksi kerrosalaksi. Tällä hetkellä ei ullakkokerrokseen ole suunnitelmissa rakentaa lisää tiloja.

3. Yksityishenkilö / 2.12.2021:

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

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

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

=> *Vastaus:*

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

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

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

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

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

Keskikäytävälle lisätään liukutasot pysäköintihalliin, mikä helpottaa asiointia.



Iskoston monumentaalialue, eteläjulkisivua ja sisäänkäynti.

TKa 3.7.2021

4. Yksityishenkilö / 2.12.2021:

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

=> **Vastaus:**

Iskostien sisäänkäynnin käyttö tunnetaan ja korvaavat reitit kullekin käyttäjäryhmälle on suunniteltu toteutettavaksi muutosten yhteydessä.

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

5. Yksityishenkilö / 2.12.2021:

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

=> Vastaus:

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

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

Muutostöissä Punamultatorin yhteydet paranevat ja hissiapasiteetti tulee varmasti riittämään.

6. Yksityishenkilö / 3.12.2021:

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

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

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

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

=> Vastaus:

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

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

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

7. Yksityishenkilö / 4.12.2021:

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

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

Eli kannatan tätä ajatusta uudelle suuremmalle kaupalle.

=> Vastaus:

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

8. As Oy Tuulensalpa, Iskostie 6 / 8.12.2021:

Iskoskujan puoleista sisäänkäyntiä EI saa sulkea.

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

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

Esteetön sisäänkäynti Iskoskujan puolelta Myyrmanniin tulee säilyttää!

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

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

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

9. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY / 9.12.2021:

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

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

10. Vantaan kaupunginmuseo / 13.12.2021:

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

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

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

11. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy / 15.12.2021

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

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

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Myyrmannin kauppagalleria.

TKa 15.10.2021

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu

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

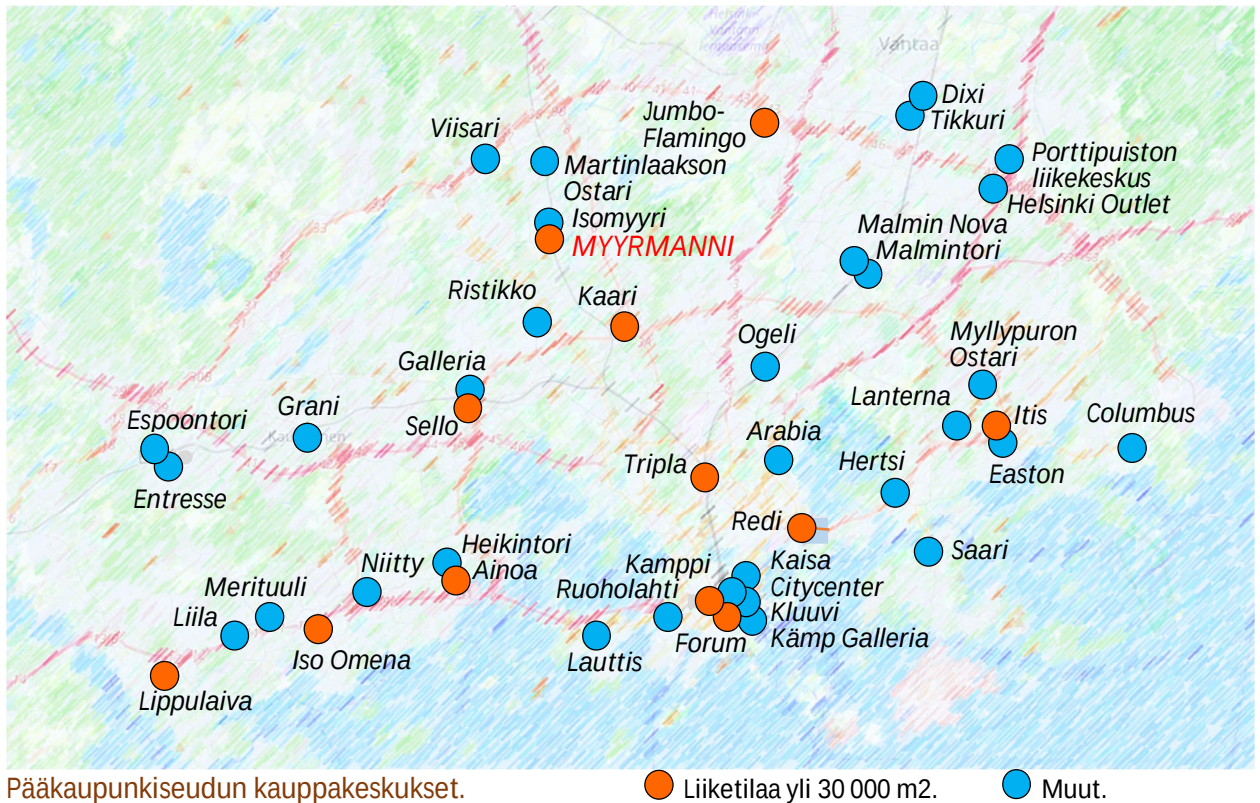
Tontilla sovelletaan nykyisiä kaavamääräyksiä ja annetaan suojelumääräys (sr) rakennuksen etelä- ja pohjoisjulkisivuille ja keskeiselle kauppagallerialle.

Kaavan perustelut

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

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

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



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

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kauppakeskuksen sijainti tiiviisti rakennetussa kaupunginosassa rautatien ja kuuden runkobussi-linjan solmukohdassa edistää kestävästä liikkumisesta.

4.3 ALUEVARAUKSET

KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

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

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

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

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

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

Kerros-luku: neljä, mikä huomioi nykyiset toimistotilat ullakkotasolla.

Tekninen huolto: Nykyinen kunnallistekniikka.

Torialue

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

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei vaikutuksia, koska tontti on kokonaan rakennettu.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

Kaupalliset vaikutukset

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

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

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

Liikenteelliset vaikutukset

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

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

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

*) Citycon Oyj:n konsultti.

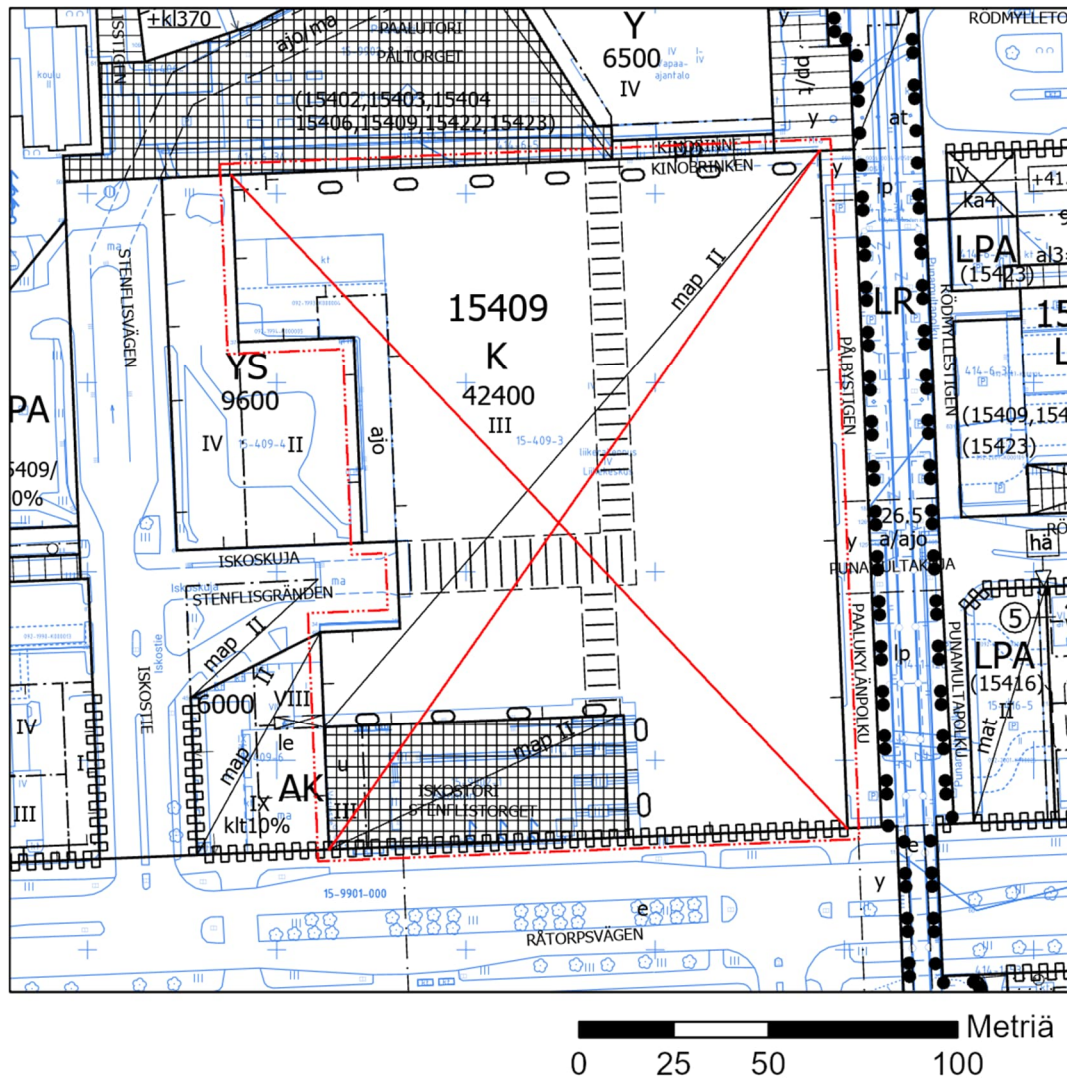
Vantaa 23.8.2022

VANTAAN KAUPUNKI

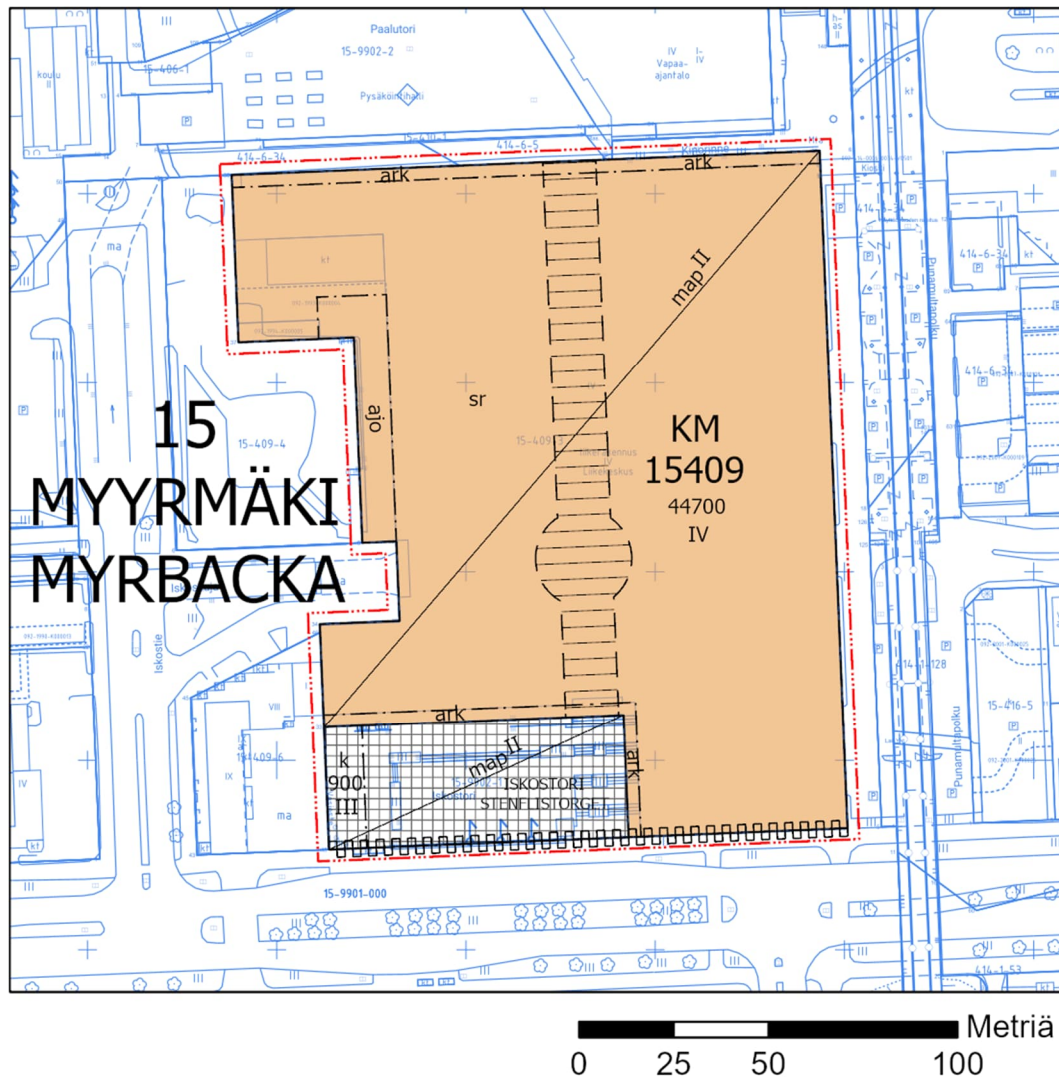
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

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

Poistettavat merkinnät



Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002473	Päiväys Datum 23.8.2022	1/2
Vantaan kaupunki MYYRMANNI Kaupunginosa 15, Myyrmäki Asemakaavan muutos Osa korttelia 15409 sekä torialuetta. 1:2000	 Vanda stad MYYRMANNI Stadsdel 15, Myrbacka Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 15409 samt torgområde. 1:2000	

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - - -

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.****Rakennusoikeus**

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

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

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

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

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoitava pääasiassa korkealuokkaisilla vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

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

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

Muuta

Väestönsuojien varauskäytävät voivat ulottua tori-, katu- tai rautatiealueelle.

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.

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

Autopaikat

Autopaikoista vähintään 90 % on oltava yhteiskäytössä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

liikkeet	1 ap / 60 k-m ²
toimistot	1 ap / 60 k-m ²
yleiset toiminnot	1 ap / 250 k-m ²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

Byggrätt

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

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

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

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

Fasader

Byggnadsfasadernas kompakta delar bör beklädas huvudsakligen med högklassigt ljus fasadmaterial.

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

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

Annat

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

Det behövs inte att bygga brandmur på tomtgränsen.

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

Bilplatser

Av bilplatser ska minst 90 % vara i gemensamt bruk.

Minimiantalet bilplatser:

affärer	1 bp / 60 m ² -vy
kontor	1 bp / 60 m ² -vy
allmänna funktioner	1 bp / 250 m ² -vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.	2/2
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.	
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.	
MYYYR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.	
15409	Korttelin numero.	Kvartersnummer.	
ISKOSTORI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	
44700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	
	Rakennusala.	Byggnadsyta.	
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.	Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.	
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.	
	Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.	Fasad som skall förse med en arkad.	
	Katuaukio/tori.	Öppen plats/torg.	
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.	
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.	
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.	
	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksesta suojellaan etelän- ja pohjoisenpuoleiset julkisivut mainoksille tarkoitettuine teräsheikkoinen, sekä rakennuksen etelä-pohjoissuunnassa läpäisevä kattoikkuna. Korjaus- ja muutostöissä on etsittävä alkuperäistä arkkitehtuuria vastaavia ja mahdollisuuksien mukaan palauttavia ratkaisuja. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som skall skyddas. Historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden betydelsefull byggnad som inte får rivas. Av byggnaden skyddas de södra och norra fasaderna som har stålramar avsedda för reklam, samt ett takfönster som går genom byggnaden i syd-nordlig riktning. Vid renoverings- och ändringsarbeten ska man försöka hitta lösningar som motsvarar den ursprungliga arkitekturen och om möjligt återställer den. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande begäras.	
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei 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 Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
Mitta- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda _____.20____ Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20____		Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20____	

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4303	100,0	45600	1,88	0,0000	3200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1737	89,4	44700	2,06	0,0044	2300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2566	10,6	900	0,35	-0,0044	900
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]	
Yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]		
Yhteensä	1	42572	1	42572		

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4303	100,0	45600	1,88	0,0000	3200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1737	89,4	44700	2,06	0,0044	2300
K	0,0000		0		-2,1693	-42400
KM	2,1737	100,0	44700	2,06	2,1737	44700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2566	10,6	900	0,35	-0,0044	900
Kadut	0,0000		0		-0,0044	0
Katuauk./torit	0,2566	100,0	900	0,35	0,0000	900
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]		[k-m ² +/-]	
Yhteensä	1	42572	1		42572	
Asemakaava	1	42572	1		42572	
Ei-asemakaava						



20 §

Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Myyrmanni / Asemakaavan muutos nro 002473 / TeA

VD/3711/10.00.01.05/2022

TeA/AK/HW/JK/MV/JT

Asemakaavan muutoksen nro 002473 tarkoituksena on muuttaa Kauppakeskus Myyrmannin nykyinen liikerakennusten korttelialue liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä kasvattaa rakennusoikeutta 2300 k-m². Rakennuksen ullakkokerros muutetaan kerrokseksi, jossa sijaitsee pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka asemakaavamuutoksessa luetaan rakennusoikeuteen kuuluvaksi. Sopimuksessa osapuolina ovat Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrmanni. Maanomistaja maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 368 000 euroa.

Kiinteistö Oy Myyrmanni on hakenut kaavamuutosta, jolla halutaan lisätä Myyrmäen (15.) kaupunginosassa, osoitteessa Iskoskuja 3 sijaitsevan Kauppakeskus Myyrmannin rakennusoikeutta liitetilan sisälle noin 2300 k-m². Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus on 42 400 k-m² ja toteutunut kerrosala 42 566 k-m² (lisäys poikkeusluvalla), rakennusoikeuden lisäyksen jälkeen rakennusoikeudeksi tulisi 44 700 k-m². Asemakaavan muutoksella nro 002473 mahdollistetaan nykyisen liikerakennusten korttelialueen (K) muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Rakennuksen ullakkokerros muutetaan kerrokseksi, jolloin kerroslukua osoittava kaavamerkintä 3 (III) muutetaan 4:ksi (IV). Ullakkokerroksessa sijaitsee pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka asemakaavamuutoksen jälkeen luetaan rakennusoikeuteen kuuluvaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä Iskoskujan puoleinen sisäänkäynti poistetaan ja rakennetaan liiketilaksi. Kyseisen sisäänkäynnin käyttö on asiakasmääriltään vähäistä, eikä sille ole saavutettavuuden vuoksi tarvetta. Vastaavasti pohjakerroksen sisäänkäyntiä sekä saavutettavuutta Punamultatorin suunnasta rakennuksen pohjakerroksessa laajennetaan.

Sopimusalue koostuu Kiinteistö Oy Myyrmannin omistamasta kiinteistöstä 92-15-409-3. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrmanni sopimusalueen omistajana sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrmanni ovat todenneet, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Kiinteistö Oy Myyrmanni maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena 368 000 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan voimaantullessa.

Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Kiinteistö Oy Myyrmanni luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksen suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.



Toimivalta maankäyttösopimuksia päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 24.8.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrmannin kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002473 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrmannin kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002473 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

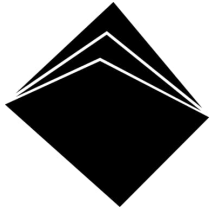
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 824 8831



etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 002473 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [pääötönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

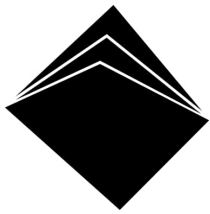
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa, osoitteessa Iskospolku 3.

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee vuonna 1994 valmistunut kauppakeskus. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Asemakaavan rakennusoikeus on 42 400 k-m² ja toteutunut kerrosala 42 566 k-m² (lisäys poikkeusluvalla).

Tontille haetaan rakennusoikeuden korotusta liiketilan sisälle noin 2300 k-m², jolloin rakennusoikeudeksi tulisi 44 700 k-m². Asemakaavamuutoksessa liikerakennusten korttelialue (K) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Rakennuksen ullakkokerros muutetaan kerrokseksi, jolloin kerroslukua osoittava kaavamerkintä 3 (III) muutetaan 4:ksi (IV). Rakennuksen ullakkokerroksessa sijaitsee pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka Asemakaavamuutoksen jälkeen luetaan rakennusoikeuteen kuuluvaksi. Iskoskujan puoleinen sisäänkäynti poistetaan ja rakennetaan liiketilaksi. Iskoskujan sisäänkäynti on asiakasmäärältään vähäistä eikä sille ole saavutettavuuden vuoksi tarvetta. Vastaavasti pohjakerroksen sisäänkäyntiä sekä saavutettavuutta Punamultatorin suunnasta rakennuksen pohjakerroksessa laajennetaan ja kehitetään aktiivisemmaksi. Asemakaavamuutoksessa muutetaan myös autopaikkojen vähimmäisvaatimusta nykyisestä 1 autopaikka / 50 k-m² muutetaan 1 autopaikka / 60 k-m². Autopaikkatarpeesta on laadittu selvitys, jonka perusteella esitetty määrä on riittävä myös tulevaisuudessa. Kauppakeskuksen asiakkaat saapuvat enenevästi muuten kuin autoilla.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Kiinteistö Oy Myyrmanni (Y-tunnus: 0362836-2)
c/o Realia Management Oy
Sibeliuksenkatu 5
13100 Hämeenlinna
(jäljempänä "Yhtiö")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

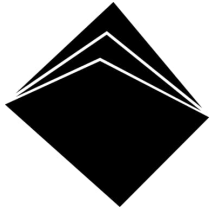
- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-15-409-3 (jäljempänä yhdessä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 368 000 euroa.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi, kun Asemakaavamuutos kuulutetaan voimaan.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).



5. Vakuudet

- 5.1 Yhtiö luovuttavaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 368 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Vesihuoltoverkoston liittyminen

- 6.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

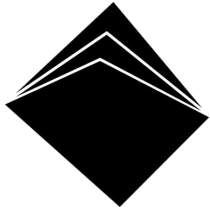
- 7.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

8. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

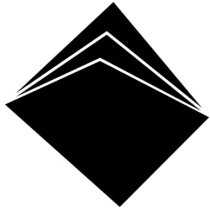
- 8.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 8.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. Sopimuksen voimaantulo

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2024 mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2024 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.



- 9.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
- 9.5 Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.
- 9.6 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

[päivämäärä]
VD/3711/10.00.01.05/2022

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY MYYRMANNI

[nimi]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

LIITTEET

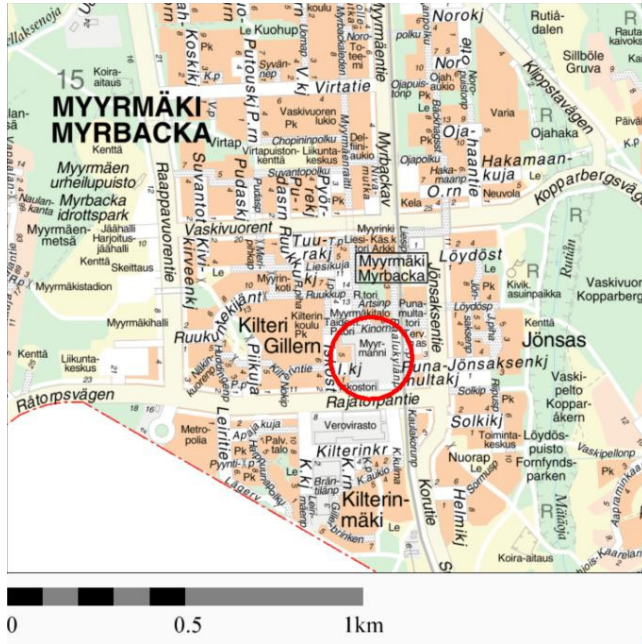
Liite A1: Sopimusalue

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Kiinteistö Oy Myyrmannin puolesta [valtakirjalla] luovuttajana ja lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

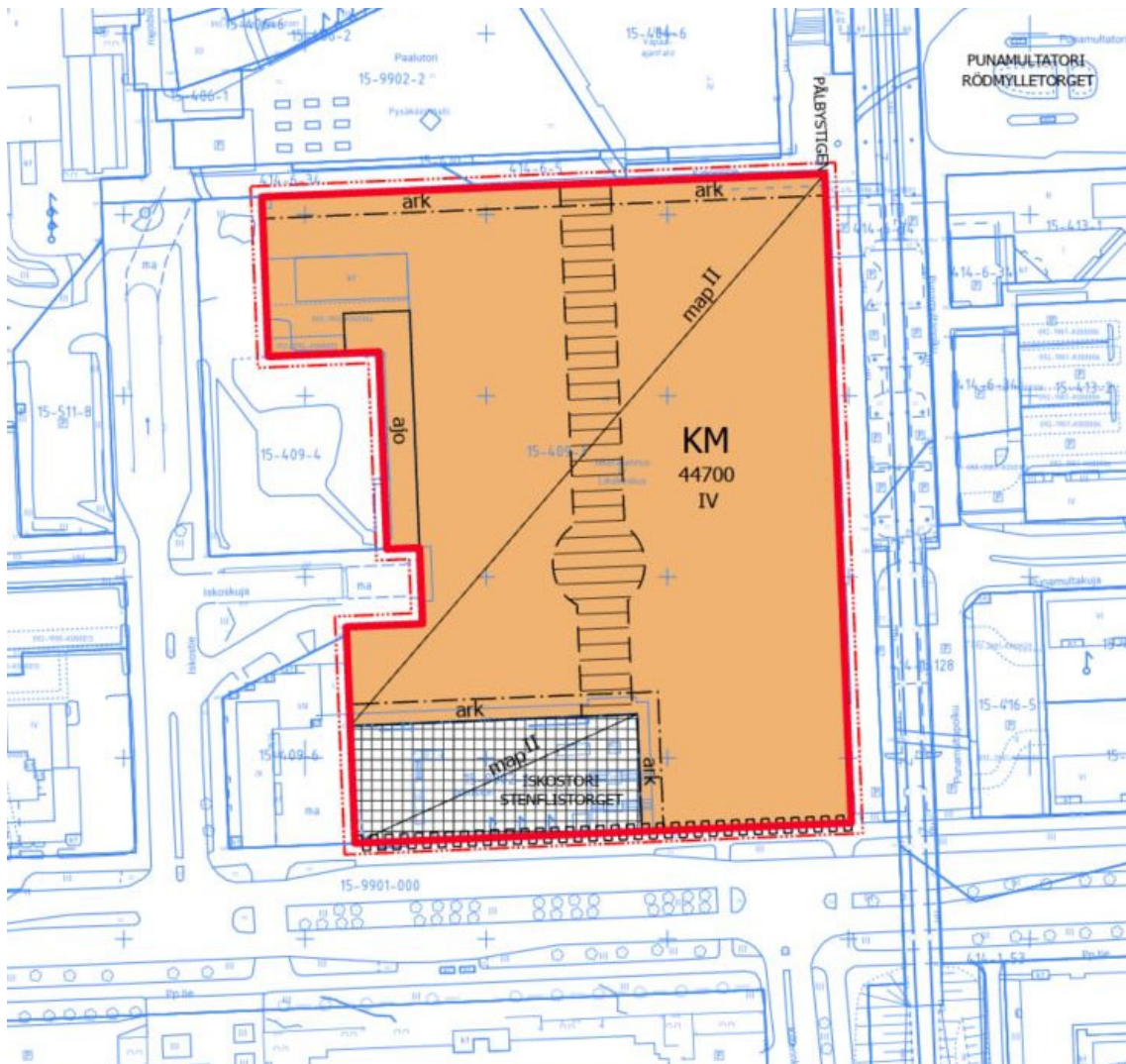
[päivämäärä]

KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002473

SOPIMUSALUE /
Kiinteistö Oy Myyrmanni /
Citycon Finland Oy
(punaisella rajattu alue)





21 § **Asemakaavan muutos 002467 ja tonttijako, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9 / (kvalt)
TeA**

VD/7693/10.02.04.00/2020

TeA/TLA/JOR/JKÖ/VIK/JT

Kauan rakentamattomana ollut yleinen pysäköintialue muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kylpyhuonemuodulien sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien muiden esivalmisteisten moduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten. Rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e = 0,5$ on 8 073 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 41001, kaupunginosassa 41 Viinikkala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 41001, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Tonttijako koskee osaa korttelista 41001 kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Alue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoasema-alueen ja Katriinantien länsipuolella Viinikanmetsän työpaikka-alueen pohjoisosassa Varpukallionkujan ja Varpukalliontien kainalossa.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut kaavamuutosalueen (määräala 92–424–3–16–M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2051 saakka.

Valmistelu

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavamuutosehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet SSA Rakennus Oy sekä heidän konsulttinsa arkkitehti Olli Hatvala sekä Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee L_{DEN} yli 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 1 (m1).

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa (ei lainvoimainen) tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee L_{DEN} yli 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 1 (m1).

Asemakaavamuutos



Vantaan kaupunki on hakenut vuonna 2002 asemakaavoitetun mutta rakentamatta jääneen yleisen pysäköintialueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kylpyhuonemuodulien sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien muiden esivalmisteisten moduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja lisäämällä työpaikkojen määrää Vantaalla.

Kaavamuutosalueen muodostavan uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 1,6145 ha. Uusi korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on osoitetun tehokkuusluvun $e=0.5$ perusteella 8 073 k-m². Kumoutuvan asemakaavan yleisellä pysäköintialueella ei ole rakennusoikeutta, joten kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 8 073 k-m².

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako, jolloin korttelin 41001 uudesta korttelialueesta T muodostetaan tontti nro 13. Tontille rakennettavien rakennusten käyttötarkoitus ja sallittu enimmäiskorkeus vastaavat ympäröivien korttelialueiden rakentamista.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.12.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 9.–10.1.2021 Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin viisi kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus). Lisäksi yksi asukasmielipide jätettiin kuulemisajan jälkeen 31.8.2021 mutta sen sisältö ei kohdistunut Varpukallionkuja 9 kaavamuutokseen vaan Martinlaakson kaavamuutoksiin nrot 002413 ja 002414.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta työpaikkakerrosalaa (8 073 k-m²) ja yhden työpaikkatontin.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut kaavamuutosalueen (määräala 92–424–3–16–M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2021 saakka edellyttäen, että asemakaavamuutos 002467 tulee olennaisilta osiltaan voimaan sellaisena kuin maanomistaja (Vantaan kaupunki) on asemakaavamuutosta hakenut. Maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.4.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002467 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.4.-19.5.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 5.4.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljältä taholta (Uudenmaan ELY-keskus, Finavia Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Vantaan Energia Oy) ja saatiin neljä kappaletta.

Lausunnot ja niihin annettavat vastineet ovat tämän päätösesityksen liitteenä.

Tehdyt tarkistukset

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on lisätty kaavamääräys *"Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin."* sekä lisätty kaavaselostukseen osiot, joissa on käsitelty kaavamuutoksen vaikutukset Katriinantien erikoiskuljetusreittiin. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 23.8.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002467 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002467 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Varpukallionkuja 9.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 23.8.2022
- Lausunnot ja vastineet 23.8.2022

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002467 VARPUKALLIONKUJA 9

VIINIKKALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 23.8.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002467. Kaavoitus on tullut vireille 17.12.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 41001 kaupunginosassa 41 Viinikkala. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 41001, kaupunginosassa 41 Viinikkala).

Tonttijako: osa korttelista 41001 kaupunginosassa 41, Viinikkala.

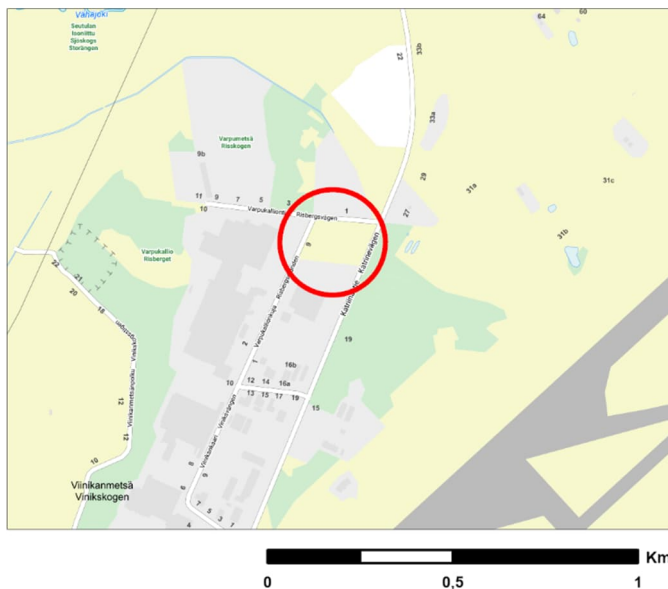
Kauan rakentamattomana ollut yleinen pysäköintialue muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e = 0,5$ on $8\,073\text{ k-m}^2$.

Kaavaan ei liittyä toteuttamissopimusta. Kaavamuutosaluetta koskevaan maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus.

Kaavan laatija:

Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Aviapolin suuralueella Viinikkalan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoasema-alueen länsipuolella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Varpukallionkujan, Varpukalliontien ja Katriinantien rajaama kiinteistö (Varpukallionkuja 9).

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 16.9.2020.
- Kaavoitus tuli vireille 17.12.2020 ja sai numeron 002467.
- Mielenpitoa pyydettiin 29.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Lisäksi yksi mielipide saapui 31.8.2021 eikä se sisällöltään kohdistunut kaavamuutokseen 002467.
- Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022.
- Kaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 20.4.–19.5.2022, jolloin siitä saatiin 4 lausuntoa mutta ei yhtäkään muistutusta.

- Nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutosehdotukseen on tehty tarkistuksia, jotka eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävilläoloa.
- Kaavamutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.3. Asemakaavan tavoitteet	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.3 Aluevaraukset.....	21
4.4 Kaavan vaikutukset.....	23
4.5 Ympäristön häiriötekijät	27
5. Asemakaavan toteutus	27
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	28
7. Asemakaavan seurantalomake	29
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	31
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	35

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.12.2022
- Mieli-piteiden luettelo 17.12.2020–29.1.2021 (id 2458167)

1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupunki on hakenut vuonna 2002 asemakaavoitetun mutta rakentamatta jääneen yleisen pysäköintialueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kylpyhuonemoduulien sekä asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien muiden esivalmistesten moduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja lisäämällä työpaikkojen määrää Vantaalla.

Kaavamuutosalueen muodostavan uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 1,6145 ha. Uusi korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on osoitetun tehokkuusluvun $e=0.5$ perusteella 8 073 $k\cdot m^2$. Kumoutuvan asemakaavan yleisellä pysäköintialueella ei ole rakennusoikeutta, joten kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 8 073 $k\cdot m^2$.

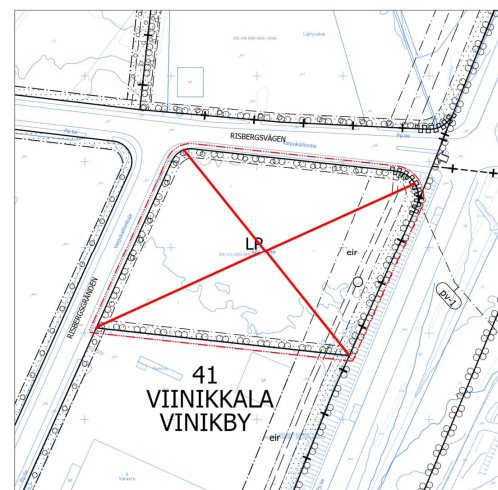
Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako, jolloin kumoutuvan asemakaavan yleinen pysäköintialue muuttuu korttelin 41001 tontiksi nro 13. Tontille rakennettavien rakennusten käyttötarkoitus ja sallittu enimmäiskorkeus vastaavat ympäröivien korttelialueiden rakentamista.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä SSA Rakennus Oy:n sekä heidän konsulttinsa arkkitehti Olli Hatvalan sekä Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut kaavamuutosalueen (määräala 92–424–3–16–M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2021 saakka edellyttäen, että asemakaavamuutos 002467 tulee olennaisilta osiltaan voimaan sellaisena kuin maanomistaja (Vantaan kaupunki) on asemakaavamuutosta hakenut. Maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus.



Kaavamuutos 002467



Kumoutuva kaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman länsipuoleista, Katriinantiehen ja Kehä III:en tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Helsingin metropolialueen keskellä. Viinikkala on yritysaluetta. Lentomelun johdosta alueelle ei voi sijoittua asumista.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Vantaanjokilaakson peltomaiseman itäpuoleiselle, Hyrylästä Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Viinikkalaan ulottuvan kallio- ja moreeniylängön länsiosaan. Kaavamuutosalueen puusto on kaadettu ja maaperää on valmisteltu tulevalle rakentamiselle painopengermenetelmällä. Alueella ei ole rakennuksia eikä inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Mustaputouksenjoen valuma-alueella. Kaavamuutosalue on entistä metsäpohjaa, jota on esikuormitettu tulevaa rakentamista varten painopenkereellä. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä ja topografia

Alueen maaperä on maalajikartan perusteella savea ja aivan luoteiskulmassa silttiä. Maalajikartassa maaperä on kartoitettu noin metrin syvyyteen. Tätä syvemmällä olevista maakerroksista maalajikartta ei anna tietoa.

Alue on hyvin tasainen. Maanpinnan taso ennen painopenkertä on ollut keskimäärin korkeusasemalla +34.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja –suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Kehä III:en rajoittuva Katriinantiehen ja Tikkurilantiehen tukeutuva Viinikkala on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueeksi. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2021 alussa 73 asukasta. Viinikkalan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana vähentynyt 20 asukkaalla.

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asutus sijaitsee noin 900 m kaava-alueesta pohjoiseen.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 122 900 työpaikkaa vuoden 2019 lopussa ja lisäystä edellisvuoteen tuli runsaat 1700 työpaikkaa (+1,4 %). Kasvuvauhti hidastui selvästi kahteen edelliseen vuoteen verrattuna. Vantaan työpaikkaomavaraisuus on laskenut kahden viimeisen vuoden ajan, sen ollessa 106,9 vuonna 2019. Vantaan työpaikoista 19 prosenttia oli tukku- ja vähittäiskaupassa, 16 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa sekä 11 prosenttia teollisuudessa.

Vantaan suuralueista eniten työpaikkoja vuoden 2019 lopussa sijaitsi Aviapoliksessa, 40 900, mikä oli kolmannes kaikista Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen työpaikkamäärä kasvoi suuralueista selvästi eniten. Kaupunginosista työpaikkoja oli selvästi eniten Aviapoliksen Veromiehessä, lähes 15 500.

Viinikkala on osa Aviapoliksen suuraluetta, jolla oli v. 2019 lopussa kolmannes (40 900) Vantaan kaikista työpaikoista. Suuralueen työpaikkojen määrä on viimeisten kymmenen vuoden aikana kasvanut 21,6 %. Vuoden 2019 lopussa Viinikkalassa oli 5 525 työpaikkaa ja kasvua vuoteen 2010 verrattuna oli 27,2 %. Kaavamuutosalue on rakentamaton eikä siellä ole työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Helsinki-Vantaan lentoaseman länsipuolella sijaitseva kaavamuutosalue on Varpukallionkujan, Varpukalliontien sekä Katriinantien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentamassa olevaa työpaikka-aluetta. Kaavamuutosalue on rakentamaton.

Kaavamuutosaluetta lännessä rajaa Oy KWH Freeze Ab:n v. 2008 valmistunut Suomen suurin pakkasvarasto, pohjoisessa maa-ainesten iso käsittelyalue, koillisessa Vantaan Vauhtikeskus, idässä Katriinantie ja Helsinki-Vantaan lentoasema, etelässä Encore Ympäristöpalvelut Oy.

Varpukallionkujan, Varpukalliontien ja Katriinantien alla on maanalaisia vesi- ja viemäriputkia. Varpukallionkujan alla oleva kaukolämpöverkko on rakennettu kaavamuutosalueesta noin 100 m etäisyydelle tontin etelärajasta.

Kaupunkikuva

Varpukallion aluetta leimaavat isot logistiikkakiinteistöt laajoine liikennöintipihoineen sekä rouhea yritystoiminta, jonka kaupunkikuvallinen laatu ei ole korkeatasoista.

Kaavamuutosalue näkyy merkittävästi itään Katriinantielle.



Viistoilmakuva kaavamuutosalueesta (osoitettu punaisella ympyrällä) lännen suunnasta katsottuna

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole yleis- eikä asemakaavoitettuja virkistysalueita. Noin 300 m kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevalle Varpukallion lähivirkistysalueelle on yhteys Varpukalliontieltä.

Liikenne

Kaavamuutosaluetta rajaa idässä Katriinantie, joka on myös erikoiskuljetusreitti. Kaavamuutosalue liittyy Varpukallionkujan ja Varpukalliontien välityksellä alueen pääkatuverkostoon Katriinantiehen, jolla on eritasoliittymä Kehä III:lle sekä yhteys Tikkurilantiehen.

Kaavamuutosalueen etelärajasta noin 380 m etäisyydellä etelään Katriinantiella sijaitsee joukkoliikenteen pysäkkipari bussilinjalle 447 (Kesäkylä-Kivistö), 576 (Kivistö-Tikkurila), 971 (Kerava-Kivistö). Katriinantien länsireunassa on kevyen liikenteen väylä.

Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nousutienä eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue kuuluu vuonna 2014 rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Varpukalliontiellä ja -kujalla. Kaavamuutosalueen itäreunassa Katriinantien vieressä on v. 2002 rakennettu vesijohto (Ø 90 mm). Varpukalliontien alla oleva vesijohto on rakennettu v. 2014 (Ø 225 mm) ja Varpukallionkujan alla oleva vesijohto v. 2014 (Ø 225 mm)

Alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85,86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Myllymäen paineenkorotuksen kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89 ja ylin painetaso noin +99. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärinti

Kaavamuutosalueen jätevesiviemäri kulkee Varpukalliontiellä ja -kujalla. Varpukalliontien alla oleva jätevesiviemäri on rakennettu v. 2014 (Ø 250/200 mm) ja Varpukallionkujan alla olevat jätevesiviemärit v. 2014 (Ø 250/160 mm).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Viinikanmetsän ja Koivupään kautta Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalueen hulevesiviemärit sijoittuvat Varpukalliontielle ja -kujalle. Varpukalliontien alla oleva hulevesiviemäri on rakennettu v. 2014 (Ø 1000 mm) ja Varpukallionkujan alla oleva hulevesiviemäri v. 2014 (Ø 315 mm).

Hulevedet johtuvat hulevesiviemäreissä Mustaputouksen ojaan kaavamuutosalueen pohjoispuolella ja sieltä hulevedet päätyvät lopulta Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu nykyisellään 100 metrin päähän tontista Varpukallionkujalla.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkon 20 kV maakaapelit sijaitsevat Katriinantien länsireunassa ja pienjänniteverkon 0,4 kV maakaapelit Varpukalliontien pohjoisreunassa.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 35 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Katriinantien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on kaavamuutosalueen tontin itäosassa 55–60 dB ja länsiosassa 50–55 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävien ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta.

Erityistoiminnot

Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nousutienä (kumoutuvan asemakaavan eir-merkintä) eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä.

2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen LP-alueen (määräala 92-424-3-16-M503), joka muodostaa koko kaavamuutosalueen (1,6145 ha), omistaa Vantaan kaupunki.

Ko. määräala on kaupunkisuunnittelulautakunnan 4.5.2021 § 20 päätöksellä vuokrattu SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2051 saakka.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

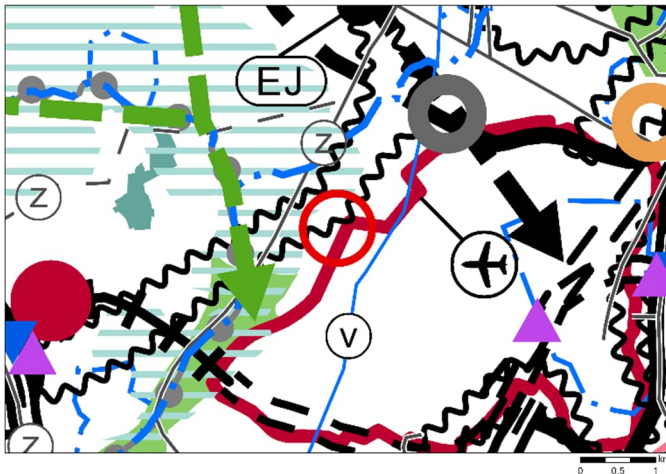
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

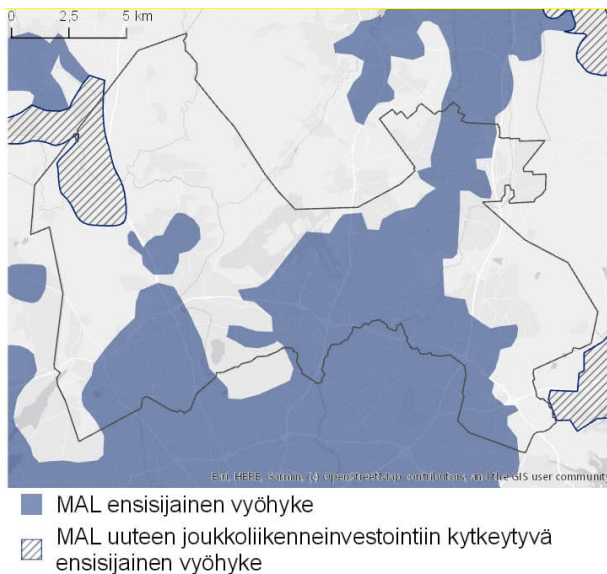
Maakuntakaava



Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa 2050 -kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeus totesi 24.9.2021, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelualuetta, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dBA. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

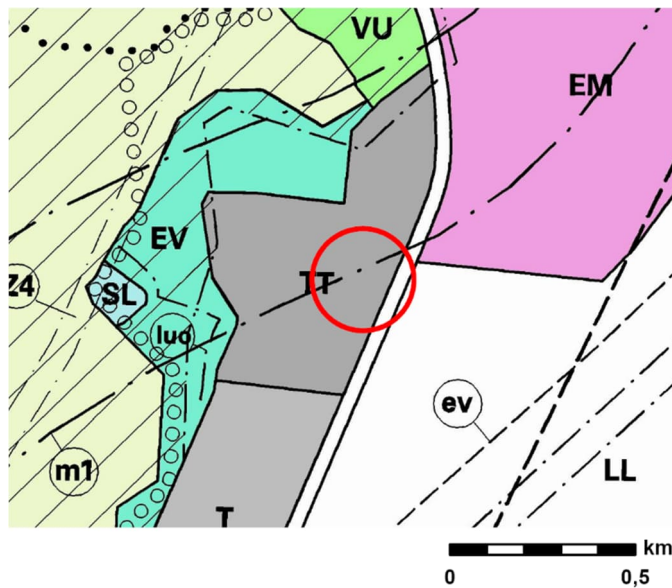
MAL 2019 -suunnitelma



MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi.

Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävyöhyke), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävä liikku-
 misen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

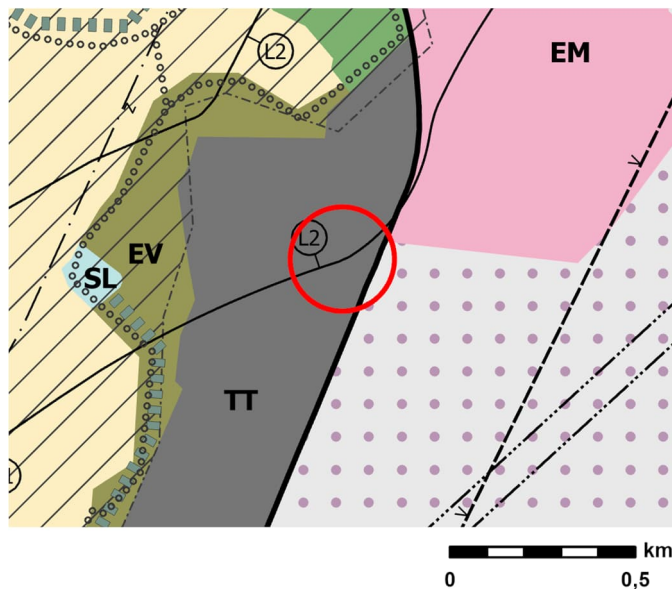
Yleiskaava



Muutosalue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee L_{DEN} yli 60 dB lentomeluviyöhykkeellä 1 (m1). Kaavamuutosalueen itäpuoli on lentoasemalle varattua lentoliikenteen aluetta (LL) sekä moottorirata-alue (EM).

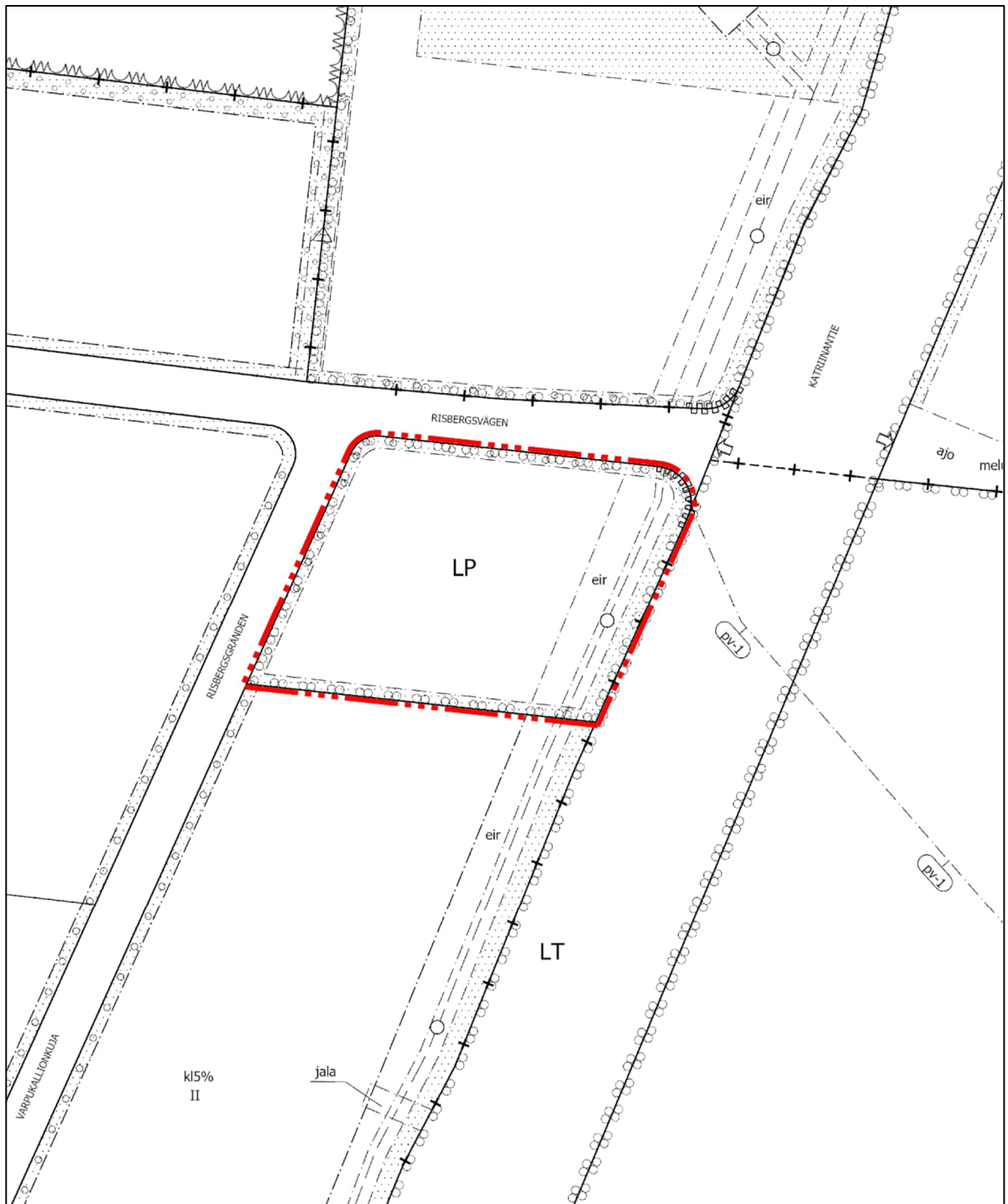
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Vantaan uusi yleiskaava 2020



Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Muutosalue on tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT), joka on varattu sellaisille tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalueesta valtaosa sijaitsee L_{DEN} yli 60 dB lentomeluviyöhykkeellä 1 (m1). Kaavamuutosalueen itäpuoli on lentoasemalle varattua lentoliikenteen aluetta (LL) sekä moottorirata-alue (EM).

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta, asemakaavamuutoksen likimääräinen aluerajaus on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla

Asemakaavamuutosalueena on korttelissa 41001 sijaitseva rakentamaton kiinteistön määräala, joka on kaupunginvaltuuston 25.2.2002 hyväksymällä asemakaavalla nro 411000 VIINIKANMETSÄ 3 osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Katriinantien liikennealuetta vasten on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (≡≡≡). Määräalan Katriinantien ja Varpukalliontien

kulmauksessa on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää (HRRR). Kiinteistön reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat (HRRR).

Määräalan itäosa on osoitettu alueen osaksi, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai laitteita (HRRR). Ilmavoimat on 2.9.2020 päätöksellään luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nk. nousutienä Viinikanmetsän alueella. Ko. tieosuudelle ei edellytetä jatkossa nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä. Asemakaavan eir-merkinnälle ei siten enää ole tarvetta. Ilmavoimat on toimittanut päätöksensä mm. Väylävirastolle.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 4.5.2021 § 20 vuokrannut kaavamuu-
tosalueen (määräala 92–424–3–16–M503) SSA Rakennus Oy:lle 31.5.2051 saakka edellyttäen,
että asemakaavamuutos 002467 tulee olennaisilta osiltaan voimaan sellaisena kuin maanomistaja
(Vantaan kaupunki) on asemakaavamuutosta hakenut. Maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteis-
tökaupan esisopimus.

Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä nou-
sutienä eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen
ylläpitämistä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREIL- LETULO

Vantaan kaupungin, joka on kaavamuu-
tosalueen maanomistaja, jättämä kaavoitushakemus on
kirjattu saapuneeksi 16.9.2020. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002467 ja kaavoitus tuli
vireille 17.12.2020.

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen viitesuunnitelmien yms. tausta-aineis-
tojen valmisteluun ovat osallistuneet asemakaavamuutosalueen vuokralaisen SSA Rakennus Oy:n
edustajia sekä heidän konsulttinsa arkkitehti Olli Hatvala sekä Viher- ja ympäristökonsultointi Vi-
reo Oy.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Alueen maanomistajat, naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset), asukkaat, yritykset
ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, ne, jotka katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantunti-
javiranomaiset (Kaupunkirakenne ja ympäristö, Kiinteistöt ja tilat, Kadut ja puistot), Keski-Uuden-
maan pelastuslaitos.

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan
Energia Oy, Elisa Oyj, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, TUKES.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 9.–10.1.2021, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 17.12.2020 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (17.12.2020–29.1.2021) yhteydessä saatiin 5 viranomaiskannanottoa. Kaavoittajan keskeiset huomioidut on osoitettu (*→kursiivilla*). Lisäksi yksi asukasmielipide jätettiin kuulemisajan jälkeen 31.8.2021 mutta sen sisältö ei kohdistunut Varpukallionkuja 9 kaavamuutokseen vaan Martinlaakson kaavamuutoksiin nrot 002413 ja 002414.

Caruna Oy:llä, Fingrid Oy:llä sekä Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista. Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n eikä Fingrid Oy:n sähköverkkoa. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänneksiä.

Asemakaavan muutosalueen ulkopuolisilla katu- ja tiealueilla sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitejohtoja sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Mikäli sähköverkkojen tai kaukolämmön maakaapeleita ja putkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

(→ Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa.)

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Kaava-alueelta on tärkeää varmistaa turvallinen ja sujuva kävely-yhteys Viinikanmetsän pysäkeille V4101 ja V4102. Mikäli suunnittelualueen tai lähi-alueiden maankäyttöä kehitetään edelleen lisäämällä työpaikkoja ja matkustuskysyntää, Katriinantien pysäkkijärjestelyitä on syytä tarkistaa yhteistyössä HSL:n kanssa siten, että kävelyetäisyydet työpaikkojen ja pysäkkien välillä eivät muodostu kohtuuttoman pitkiksi.

(→ Viinikanmetsän pysäkkipari sijaitsee Katriinantiellä, jonka länsireunassa on 3,5 m levyinen jk+pp. Kaava-alueelta on yhteys pysäkeille mm. Viinikankaarelta, jonka katualueen leveys on riittävä jk+pp-yhteyden toteuttamiselle tarvittaessa.)

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut kaupunkiympäristölautakunnan 5.4.2022 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 20.4.–19.5.2022 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Finavia Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Vantaan Energia Oy:ltä.

Nähtävilläolon määräaikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Lausuntoja saatiin 4 kpl. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä *kursiivilla ja merkeillä (→)*.

Uudenmaan ELY-keskus:

Liikenne: Suunnittelualue rajautuu Katriinantiehen, joka on erikoiskuljetusreitti.

Vaikutukset Katriinantiehen tulee arvioida kaavassa. Alue muuttuu nykyisestä parkkialueesta hyvin tehokkaasti rakennetuksi tiivispintaiseksi alueeksi. Hulevesien osalta tulee tehdä tarkastelu 1/100 vuodessa toistuvuudella, jotta jatkossakin voidaan varmistua maantien kuivatuksen riittävydestä. (→ *Pihasuunnitelmassa Varpukallionkuja 9 tonttiliittymät on suunniteltu sijoitettavan Varpukallionkujan ja Varpukalliontien suuntaan. Katriinantiellä kulkee tällä hetkellä noin 5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen tuottama liikennemäärä on vähäinen. Pienen liikennemäärän lisääntymisen ei katsota aiheuttavan haittaa Katriinantien liikenteelliselle toimivuudelle eikä erikoiskuljetusreitille. Kaavamuutos ei myöskään muuta Katriinantien asemakaavoitetun liikennealueen rajaa ja tilavarausta. Vaikka kumoutuvassa asemakaavassa tai kaavamuutosehdotuksessa korttelialueen ja Katriinantien väliselle rajalle ei ole osoitettu liittymäkieltoa koko rajan pituudelle, ei uusia tonttiliittymiä Katriinantien liikennealueelle (LT) saa ilman liikennealueen omistajan ja hallinnoijan lupaa, joten erikoiskuljetusreitti ei senkään osalta vaarannu. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreittinä. Katriinantie ei ole valta- tai kantatie ja sillä on tulvariskitön varareitti, joten hulevesitarkastelu kerran sadassa vuodessa toistuvalla mitoitusasteella ei ole tarpeen.)*

Hulevesien hallinta: Kaavakartalla on osoitettu ohjeellinen hulevesialue kiinteistön itäreunalle. Lisäksi on annettu yleismääräys hulevesien viivyttämistarpeesta tontilla. Määräyksessä viitataan voimassa oleviin hulevesien käsittelyvaatimuksiin. Kaavaselostuksessa on esitetty hulevesien hallintarakenteiden mitoitusperiaate. Hulevesien viivytyrakenteiden minimi-tilavuus on syytä määrittää em. mitoitusperiaatteiden mukaisesti ja kirjata tilavuusvaatimus kaavamääräyksiin. Viherkaton osalta läpäisemättömäksi pinnaksi tulee laskea 2/3 sen pinta-alasta. Ohjeellinen hulevesialue sijoittuu tontin itäreunalla kulkevaan kuivatusjoon, jonka kautta johdetaan myös yläpuolisten alueiden hulevesiä. Tämä tulee ottaa huomioon viivytyjärjestelmän tehokkaan tilavuuden laskennassa. Hiekan- ja öljynerotuksen rakenteiden osalta tulee varmistua siitä, etteivät niihin kertyneet haitta-aineet pääse leviämään ympäristöön hulevesijärjestelmän kapasiteetin ylittyessä. (→ *Hulevesien hallintaan liittyen korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään, että korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6 ja hulevedet tulee viivyttää voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Kaavamääräys johtaa lausunnossa hulevesien viivyttämisestä ja käsittelyssä esitettyjen vaatimusten toteutumiseen. Kaavamääräys huomioi myös sen, että rakennuslupia myönnettäessä noudatetaan aina hulevesien viimeisimpiä käsittelyvaatimuksia, jotka päivittyvät ja tiukentuvat aika ajoin. Viivytyrakenteiden tilavuusvaatimuksen kirjaaminen kaavamääräyksiin ei ole tarkoituksenmukaista.)*

Ilmanlaatu: Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on ulkotiloissa jätteenkäsittelytoimintoja, joista voi aiheutua pölyhaittaa. Tämän vuoksi tuloilman ottamisesta ja tehokkaasta suodattamisesta tulee kaavassa antaa tarvittavat määräykset.

(→ *EU on antanut ilmanlaadun raja-arvot alueille, joilla ihmiset altistuvat ilman epäpuhtauksille. Nämä raja-arvot on pantu täytäntöön ilmanlaatua koskevalla valtioneuvoston asetuksella (38/2011). Raja-arvot eivät ole voimassa ajoväylillä tai esimerkiksi teollisuusalueilla, jollainen kaavamuutosalue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat. Asemakaavat mahdollistavat kaavamuutosalueen ympäristössä toiminnot, joista aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Teollisuusalueella korttelialueiden kehittäminen asemakaavojen mukaisesti voi johtaa ympäristöhäiriöiden lähteiden poistumiseen, muuttumiseen ja siirtymiseen eri sijainteihin. Varautuminen niihin edellyttämällä yksityiskohteisilla kaavamääräyksillä, miten Varpukallionkuja 9 tuloilma tulee ottaa ja suodattaa, ei ole tontin sijainti ja käyttötarkoitus huomioiden tarkoituksenmukaista eikä kohtuullista. Uuteen*

rakennukseen saatetaan joutua toteuttamaan tilojen erilaisten käyttötarkoitusten sisäilmavaatimukset huomioiden useita erillisiä tuloilmajärjestelmiä ja kuitenkin samalla huolehtien, että esimerkiksi palavien kemikaalien yms. aineiden varastotilojen ilmanvaihto pysyy erillään rakennuksen muusta ilmanvaihdesta. Ympäristön pölyhaitta saattaa johtaa ratkaisuun, jossa uuden rakennuksen kaikki tuloilman ottojärjestelmät joudutaan sijoittamaan samaan paikkaan vierekkäin. Asia tulee joka tapauksessa huomioiduksi rakennusluvan yhteydessä Maankäyttö- ja rakennuslain 117 c § perusteella, jossa on säädetty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen mm. rakennuksen sisäilman osalta. Lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on määräykset ja ohjeet ulkoilmalaitteiden sijoittamisesta ja tuloilman suodattamisesta. Varpukallionkuja 9 tuloilmaa koskevan kaavamääräyksen tulee myös olla sellainen, joka ei heikennä tontin välittömässä läheisyydessä jo olemassa olevan jätteenkäsittelytoiminnan edellytyksiä. Kaavamuutosehdotusta tarkistetaan lisäämällä kaavamääräys ”Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.”.)

Finavia Oyj:

Kohteeseen suunnitellaan kalustemoduulien tuotantolaitosta. Kaavaehdotuksessa alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaavakartassa on todettu Helsinki-Vantaan lentoaseman korkeusrajoituspintojen asettamat rajoitukset kohteen rakentamiseen ja käyttöön. Kohde sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 3 (22R/04L) länsipuolella. Finavia toteaa, että kohteessa on huomioitava ilmailulain (864/2014) 159 §:n vaatimukset. Kohde sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä kiitotien keskilinjasta, joten kaikkien pysyvien ja rakentamisen aikaisten laitteiden ja rakenteiden korkeus saa olla enintään 30 metriä maanpinnasta. Tätä korkeampien laitteiden/rakenteiden sijoittamiseen tulee hakea lentoestelupa. Tietoa lentoesteluvan hakemisesta: <https://www.traficom.fi/fi/asioi-kanssamme/hae-lupaa-lentoesteelle>.

(→ Tontin maanpinta on suunniteltu korkeustasolle +34.8 ja rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on kaavamuutoksessa rajoitettu korkeustasolle +50.0, mikä mahdollistaa enintään noin 15 m korkeat rakennukset. Kaavamuutoksen kaavamääräys ”Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.” huomioi lausunnossa esitetyt asiat ja lentoestelupatarpeen rakennuslupaa myönnettäessä eikä lausunnosta aiheudu tarkistustarpeita kaavamerkintöihin ja kaavamääräyksiin.)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY):

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi v. 2014 Varpukalliontielle ja Varpukallionkujalle. Asemakaavamuutoksen selostuksessa mainittu muutosalueen itäreunassa Katriinantien vieressä sijaitseva (Ø 90 mm) vesijohto on yksityinen ja kiinteistön omistajan vastuulla. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

(→ Lausunnosta ei aiheudu tarkistuksia kaavamääräyksiin/kaavamerkintöihin.)

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkon 20 kV ja pienjänniteverkon 0,4 kV maakaapeleita sijaitsee Katriinantien länsireunassa ja Varpukalliontien pohjoisreunassa. Niiden sijainti tulee huomioida asemakaavan muutosehdotuksessa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin

siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laadittuun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämpöön Varpukallionkujan puolelta.

(→ Maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa, eikä lausunnosta aiheudu tarkistuksia kaavamerkintöihin/kaavamääräyksiin. Mikäli maakaapeleita pitää jostakin syystä siirtää niin niiden osalta toimitaan lausunnossa esitetyllä tavalla.)

Nähtävilläolon (20.4.–19.5.2022) jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta on tarkistettu saatujen lausuntojen johdosta.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on lisätty kaavamääräys ”*Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.*”. Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty osiot, joissa on käsitelty kaavamuutoksen vaikutukset Katriinantien erikoiskuljetusreittiin.

Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä kaavamuutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä, johdetaan uudistuen ja osallistuen.

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

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Resurssivisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssivisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Vantaan kaupunginvaltuusto on linjannut

kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Resurssiviisauden tiekartalla edetään neljällä kaistalla, joiden tavoitteet ja toimenpiteet tukevat toisiaan. Kaistat ovat energiankulutus ja -tuotanto, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen vaikuttavat merkittävästi kaupungin resurssitehokkuuteen. Tiivistyvän kaupunkirakenteen päästöt ovat huomattavasti hajautuneen kaupunkirakenteen päästöjä vähäisemmät. Kaavoituksessa lisätään energia- ja resurssitehokkuuden ohjaavaa vaikutusta mm. seuraavasti:

- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.
- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (*keko, vihertehokkuus*).
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa lisätään ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Otamme monipuolisen liikkumisen mahdollisuudet mukaan suunnitteluun.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vihreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavassa alueille määrätään vihertehokkuustasot vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

3.3.2 Muut tavoitteet

etelässä, lännessä ja pohjoisessa Varpukallionkujaan sekä Varpukalliontiehen tukeutuvat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet ja idässä Katriinantie sekä Helsinki-Vantaan lentoasema.

Korttelialueelle ajetaan Katriinantieltä Varpulaaksontien ja Varpulaaksonkujan kautta. Ilmavoimat on esikuntansa 2.9.2020 päätöksellä luopunut Katriinantien (MT11459) käytöstä lentokoneidensa nousutienä eikä ko. tieosuudelle edellytetä nousutielle asetettujen tie- ja liikenneteknisten ratkaisujen ylläpitämistä, joten kumoutuvassa asemakaavassa Katriinantietä vasten sitä varten osoitetun eir-alueen osa voidaan poistaa ja muuttaa uuden korttelialueen rakentamisrajoitteettomaksi osaksi.



Asemakaavamuutoksen karttaote

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen muodostavan uuden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 1,6145 ha. Uusi korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on osoitetun

tehokkuusluvun $e=0.5$ perusteella $8\,073\text{ k-m}^2$. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 0 k-m^2 , joten kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa $8\,073\text{ k-m}^2$.

Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja enintään yhteensä 5% ($403,65\text{ k-m}^2$) korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan tiloja ei sallita.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

teollisuustilat 1 ap / 160 k-m^2 ja 1 pp / 240 k-m^2

varastot ja muut 1 ap / 250 k-m^2 ja 1 pp / 240 k-m^2

toimistot 1 ap / 50 k-m^2 ja 1 pp / 80 k-m^2

liiketilat 1 ap / 60 k-m^2 ja 1 pp / 50 k-m^2

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärien mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) on suunniteltu 52 henkilöautopaikkaa.

Yleisten pysäköintialueiden pinta-ala vähenee kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna $1,614\text{ ha}$.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennusluvia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

Rakennusten arkkitehtuurista ja rakennustavasta on annettu laatua koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta, viherkatoista ja hulevesien käsittelystä sekä varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon on annettu määräykset. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Hulevesien käsittelyalueet on osoitettu korttelialueen itäreunaan Katriinantietä vasten.

4.3.1 Korttelialueet

T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Korttelialueesta muodostetaan tontti nro 13. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on tehokkuusluvun $e=0.5$ perusteella $8\,073\text{ k-m}^2$. Siten kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna, koska yleinen pysäköintialue ei sisällä rakennusoikeutta. Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja enintään yhteensä 5% (noin 404 k-m^2) korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta. Liiketilojen sallittu enimmäismäärä on sama kuin korttelialueen naapurikiinteistöillä korttelissa 41001. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan liiketilat kielletään. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen

monipuolisuutta.

Korttelialueen itäosassa Katriinantietä vasten on alueet hulevesireitille sekä hulevesien käsittelylle. Korttelialueen länsi- ja pohjoisreunoilla on istutusvyöhykkeet ja puurivit. Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät Varpulaaksonkujalta sekä Varpulaaksontieltä. Varpulaakson tien ja Katriinantien liittymäalueelle kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu tonttiliittymäkieltoalue säilyy ennallaan.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä huoltoalueiden ja jättilojen sijoittelussa ja rakenteissa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskeisiltä Katriinantieltä ja Varpukalliontieltä kiinteistölle avautuvista näkymistä. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen eikä piholla sallita avovarastointia. Tätä vaatimusta tuetaan edellyttämällä, että rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema voi olla enintään +50, mikä vastaa lähiympäristöön toteutuneita rakennuksia ja mahdollistaa noin 16 m korkeat rakennukset. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan. Korttelialueen reunoille on istutettava puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta, mikä jäsentää kiinteistöä ja tukee hyvän kaupunkikuvan muodostamista. Autopaikat on jäsennettävä puilla ja pensaila enintään 40 paikan yksiköiksi. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä on ulkotiloissa jätteenkäsittelytoimintoja, joista voi aiheutua pölyhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on nähtävilläolon jälkeen lisätty kaavamääräys rakennuksen tuloilman ottamisesta siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Hulevedet tulee viivyttää tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta, jotta ko. järjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Viherkerroin on osa ilmastonmuutoksen hillintää, jota edistetään istutusten ja hulevesiratkaisujen lisäksi myös edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista. Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Korttelialueella on vähintään saavutettava Vantaalla teollisuuskiinteistöjä koskevaa vihertehokkuuden normitavoiteluku 0,6 ja se myös johtaa siihen, että kattopinta-alasta viherkattoa on oltava vähintään 30 %. Ympäristön kannalta kestävien liikkumismuotojen käyttöä kannustetaan edellyttämällä, että rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja sijoittamalla polkupyöräpaikat pääsisäänkäyntien yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkoluokittavia. Em. kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa,

arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.



Viistoilmakuvasovitus uudesta tehdasrakennuksesta koillisesta nähtynä / Arkkitehti Olli Hatvala



Näkymä Varpukalliontien ja Katriinantien liittymästä uudelle tehtaalle / Arkkitehti Olli Hatvala

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

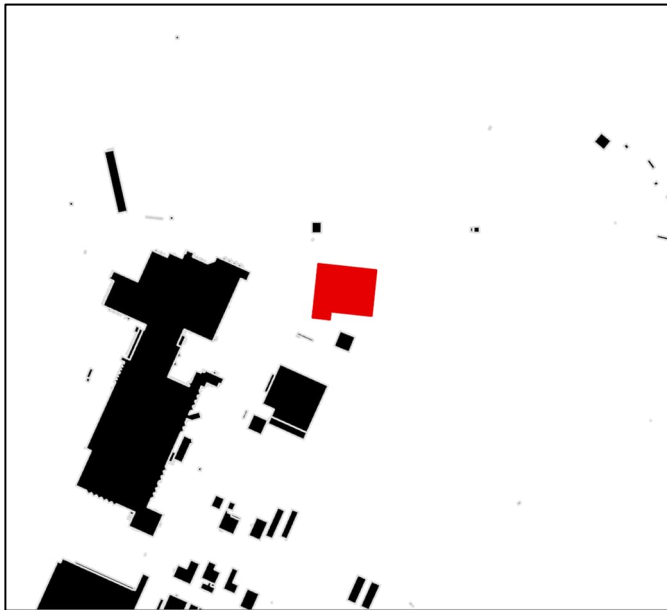
Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Mikäli alueen asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus yleisenä pysäköintialueena, joka on edelleen rakentamatta, säilyisi ennallaan. Alueen rakentaminen valmiiksi siirtyisi pitkälle tulevaisuuteen.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



Kaavamuutosalue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman itäpuolella Katriinantiehen tukeutuvan Viinikan metsän työpaikka-alueen olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Ympäröivät alueet on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta oleellisesti. Uusi korttelialue sijaitse olemassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Kumoutuvan asemakaavan mukaisen yleisen pysäköintialueen toteutukseen verrattuna alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävän Katriinantien ja Varpukalliontien risteysalueen lounaispuoleiselle alueelle rakentuva työpaikkakiinteistö kohentaa ja jäsentää alueen kaupunkikuvaa. Uudisrakentamisen mitta-kaava noudattaa alueelle toteutunutta rakentamista. Vihertehokkuudesta määräämällä saadaan uudelle tehdastontille ja alueelle puita, pensaita ja muita istutuksia.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asutus sijaitsee noin 900 m kaava-alueesta pohjoiseen. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia asumiseen.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos täydentää Viinikanmetsän ja Varpukallion alueen työpaikka-alueita ja mahdollistaa noin 60 uuden työpaikan toteutumisen alueelle. Kumoutuvan asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue ei sisällä rakennusoikeutta eikä mahdollista työpaikkojen toteuttamista kaavamuutos-alueelle.

Uudella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) sallitaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvät liike- ja näyttelytilat, joiden kokonaismäärä saa olla enintään 5 % korttelialueen kokonaissrakennusoikeudesta eli yhteensä enintään hieman alle 404 k-m². Päivittäistavarakaupan tiloja ei

sallita. Kumoutuvassa asemakaavassa ei ole rakennusoikeutta liiketiloille, joten siihen verrattuna liiketilojen määrä kaavamuutosalueella kasvaa lähes 404 k-m².

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaupan nykyiseen toteutuneeseen palveluverkkoon eikä asiointimatkojen pituuteen ja tiheyteen. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole paikallisesti tai seudullisesti haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Asemakaavamuutos edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset siten mahdollisimman vähäiset.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue ei ole Viinikkalan ja Kiilan asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia niiden sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Kaavamuutos ei muuta virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Uudelle työpaikkakiinteistölle on alustavasti suunniteltu yhteensä 52 henkilöautopaikkaa. Niiden lisäksi tehtaan toimintaan liittyy jonkin verran raskaan liikenteen kuljetuksia. Kumoutuvassa asemakaavassa noin 1,61 ha alue on yleinen pysäköintialue, jonka toteuttaminen mahdollistaisi alueelle merkittävästi enemmän autoliikennettä ja pysäköintipaikkoja kuin alueen muuttuminen kaavamuutoksen mukaisesti työpaikkakiinteistöksi.

Katriinantie on erikoiskuljetusreitti. Pihasuunnitelmassa Varpukallionkuja 9 tonttiliittymät on suunniteltu sijoitettavan Varpukallionkujan ja Varpukalliontien suuntaan. Katriinantiellä kulkee tällä hetkellä noin 5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen tuottama liikennemäärä on vähäinen. Pienen liikennemäärän lisääntymisen ei katsota aiheuttavan haittaa Katriinantien liikenteelliselle toimivuudelle eikä erikoiskuljetusreitille. Kaavamuutos ei myöskään muuta Katriinantien asemakaavoitetun liikennealueen rajaa ja tilavarausta. Vaikka kumoutuvassa asemakaavassa eikä kaavamuutosehdotuksessa korttelialueen ja Katriinantien väliselle rajalle ole osoitettu liittymäkieltoa koko rajan pituudelle, ei uusia tonttiliittymiä Katriinantien liikennealueelle (LT) saa ilman liikennealueen omistajan ja hallinnoijan lupaa, joten erikoiskuljetusreitti ei senkään osalta vaarannu. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreitteinä.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei aiheuta muutoksia olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on päiväajan enimmäismelutason ohjearvo LAeq liike- ja toimistohuoneille 45 dB.

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 35 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Katrinantien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on kaavamuutosalueen tontin itäosassa 55–60 dB ja länsiosassa 50–55 dB. Tämä edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 25 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta lentoliikenteen melu on mitoittava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

Pienhiukkaset

EU on antanut ilmanlaadun raja-arvot alueille, joilla ihmiset altistuvat ilman epäpuhtauksille. Nämä raja-arvot on pantu täytäntöön ilmanlaatua koskevalla valtioneuvoston asetuksella (38/2011). Raja-arvot eivät ole voimassa ajoväylillä tai esimerkiksi teollisuusalueilla, jollainen kaavamuutosalue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat. Varpukallion teollisuusalueen asemakaavat mahdollistavat kaavamuutosalueen ympäristössä toiminnot, joista aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Teollisuusalueella korttelialueiden kehittäminen asemakaavojen mukaisesti voi johtaa ympäristöhäiriöiden lähteiden poistumiseen, muuttumiseen ja siirtymiseen eri sijainteihin. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä olevien jätteenkäsittelytoimintojen aiheuttamiin pölyhaittoihin varaudutaan Varpukallionkuja 9 osalta teollisuusalueelle tarkoituksenmukaisella kaavamääräyksellä, joka myös huomioi alueen nykyisten jätteenkäsittelytoimintojen toimintaedellytykset. Rakennuksen sisäilman riittävä laatu tulee huomioiduksi Maankäyttö- ja rakennuslain 117 c § sekä ulkoilmalaitteiden sijoittamista ja tuloilman suodattamista koskevien Suomen rakentamismääräyskokoelman määräysten ja ohjeiden perusteella.

Liikenteestä aiheutuvat pienhiukkaset eivät edellytä tehdaskiinteistön toteuttamiselta erityisvaatimuksia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu rakentamattomalle pysäköintialueelle, jonka rakentamista on valmisteltu toteuttamalla koko alueelle painopenger. Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavamuutoksella ole oleellisia vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

Kaavassa määrätään korttelialueen vihertehokkuus ja hulevesien hallinta, millä osaltaan edesautetaan kaavamuutosalueen ulkopuoleisten luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamista.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Kaavamääräykset edellyttävät, että hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun

maankäytön toteuduttua. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on määritelty vihertehokkuuslaskurilla hulevesien hallintaan vaadittavat menetelmät. Tontin itäreunalle on kaavasuunnitelmassa esitetty hulevesiallas. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitusadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Kaavamääräyksissä mahdollistetaan myös maalämmön käyttö sekä edellytetään, että aurinkopaneelleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Vihertehokkuus

Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään, että korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää Vantaalla teollisuustonteilla vaadittava tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvustollisen ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla/korttelialueella. Vihertehokkuuden – viherpintojen ja puiden – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiöitä. Vihertehokkuustulokortti on selostuksen liitteenä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikennemelu ja pienhiukkaset on käsitelty kohdassa 4.4.1.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liityy maankäyttösopimusta. Kaavamuutosaluetta koskevaan maanvuokrasopimukseen sisältyy kiinteistökaupan esisopimus ja alueen vuokranneen yhtiön tavoitteena on rakentaa tontille tehdasrakennus sen jälkeen kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

SSA Rakennus Oy:	Jukka Hanhilahti	
Arkkitehti:	Olli Hatvala	
Viher- ja ympäristökonsultointi		
Vireo Oy:	Kirsi Laatunen	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Johanna Rajala	alue-arkkitehti
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Vuokko Rova	kaavatekninen koordinaattori
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jari Sainio	tonttiasiamies

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 23. päivänä elokuuta 2022

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Johanna Rajala
aluearkkitehti

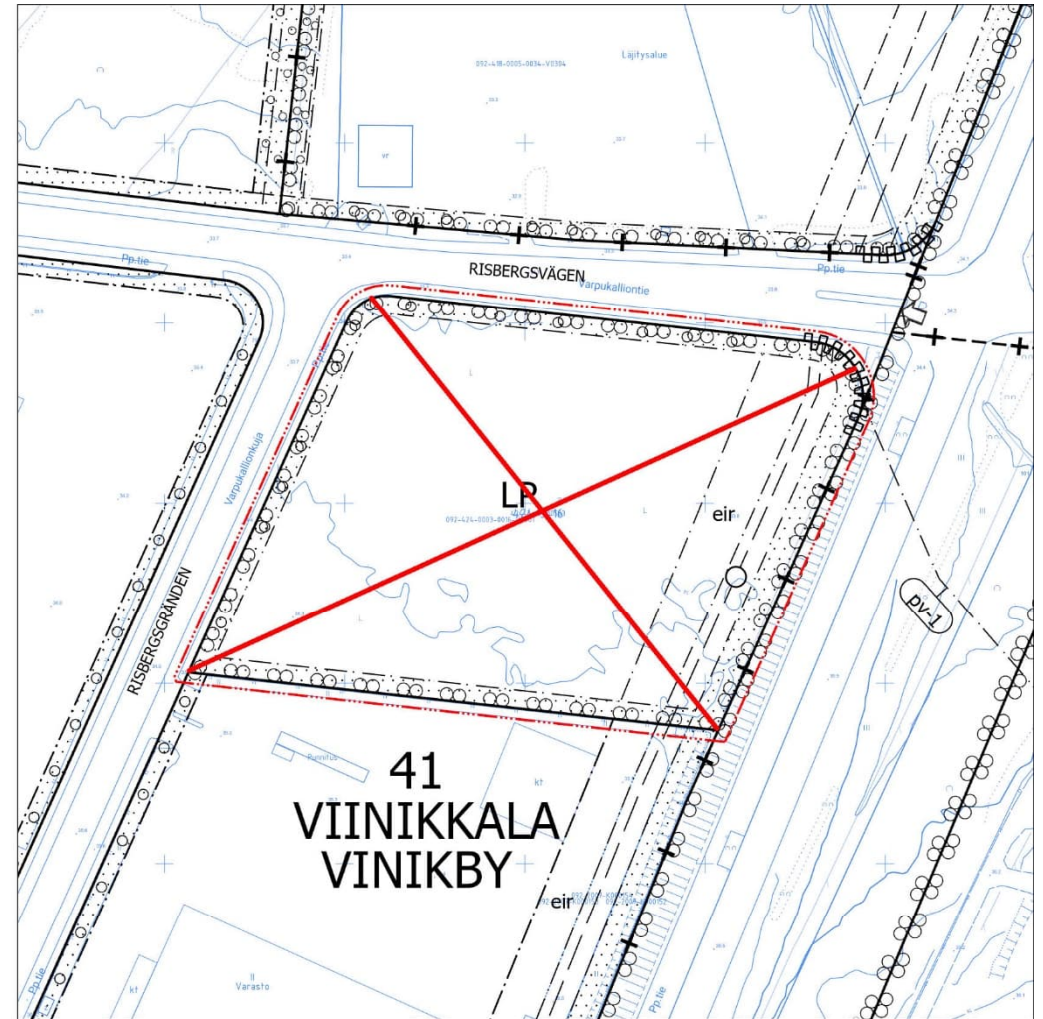
Asemakaavan seurantalomake

Kunta **092 Vantaa** Täyttämispvm **22.02.2022**
 Kaavan nimi **002467 Viinikkala 41 kaupunginosa**
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm **17.12.2020**
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus **092002467**
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] **1,6145** Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] **1,6145**
Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]
Lomarakennuspaikat [lkm]

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6145	100,0	8073	0,50	0,0000	8073
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,6145	100,0	8073	0,50	1,6145	8073
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-1,6145	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]	
Yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]		
Yhteensä						

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6145	100,0	8073	0,50	0,0000	8073
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,6145	100,0	8073	0,50	1,6145	8073
T	1,6145	100,0	8073	0,50	1,6145	8073
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-1,6145	0
LP	0,0000		0		-1,6145	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS POISTETTAVAT MERKINNÄT

1:2000 0 25 50 100 m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002467	Päiväys Datum 23.8.2022
Vantaan kaupunki Varpukallionkuja 9 Kaupunginosa 41, Viinikkala Asemakaavamuutos Osa korttelia 41001. Tonttijako Osa korttelia 41001. 1:2000	Vanda stad Risbergsgränden 9 Stadsdel 41, Vinikby Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 41001. Tomtindelning Del av kvarteret 41001. 1:2000
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimittarakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Katriinantien ja Varpukalliontien suunnista. Korttelialue tulee rajata Katriinantien, Varpukalliontien ja Varpukallionkujan puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisiin rakenteihin ja istutuksiin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jättilöjen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Kattopinta-alasta on oltava vihertakkaa vähintään 30%. Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Aurinkopaneelleita ja muita energiasäästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä. Hulevedet tulee viivyttaa tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohdainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. I kvartersområdet får det byggas industri-, lager- och verksamhetsbyggnader samt kombinationer av dessa. I kvartersområdet får placeras affärs- och utställningslokaler i anknytning till det huvudsakliga användningsändamålet. Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området. Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring. Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningssyftorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation. Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Katrinevägen och Risbergsvägen ska tas i beaktande. Kvartersområdet ska avgränsas mot Katrinevägen, Risbergsvägen och Risbergsgården med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden. De tomtdelar som förblir obebyggda ska försees med planteringar till de delar som de inte används för trafik eller parkering. Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningsstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl. Minst 30% av takytan ska bestå av gröntak. Jordvärme kan utnyttjas på tomtens. Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar ska gynnas. Solpaneler, reklamplaneringar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken. Dagvattnet ska fördröjas på tomtens. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko-kuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jäteenkäsittelytoiminnasta aiheutu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuustilat	1 ap / 160 k-m ²
	1 pp / 240 k-m ²
Varastot ja muut	1 ap / 250 k-m ²
	1 pp / 240 k-m ²
Toimistot	1 ap / 50 k-m ²
	1 pp / 80 k-m ²
Liiketilat	1 ap / 60 k-m ²
	1 pp / 50 k-m ²

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Autopaikat tulee jäsentää runkopuvin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

Huvudingång ska framhåvas.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöjdet vara minst 35 dB.

Byggnadens tilluftsintag ska anordnas så att avfalls- hanteringsverksamheten i tomtens omedelbara närhet inte orsakar dammolägenheter inne i byggnaden.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Industrilokaler	1 bp / 160 m ² -vy
	1 cp / 240 m ² -vy
Lager och övrigt	1 bp / 250 m ² -vy
	1 cp / 240 m ² -vy
Kontor	1 bp / 50 m ² -vy
	1 cp / 80 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp / 60 m ² -vy
	1 cp / 50 m ² -vy

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramläsning.

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.



Kaupunginosa raja.

Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

41

Kaupunginosa numero.

Stadsdelsnummer.

VIINI

Kaupunginosa nimi.

Stadsdelens namn.

41001

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

e = 0.5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan väningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

5%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.

Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.



Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.



Hulevesireitti.

Dagvattenled.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras


Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää
TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

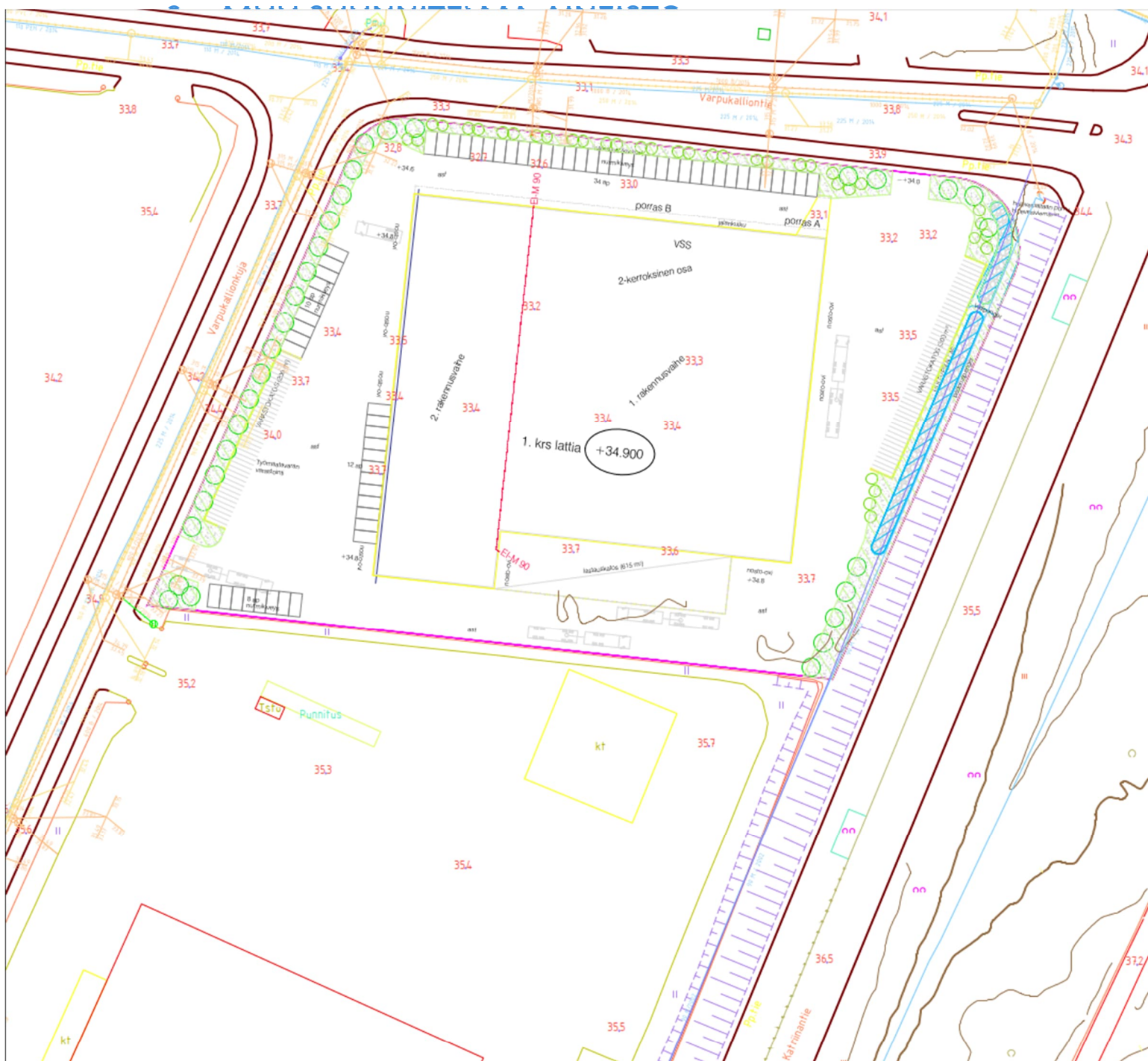
Mätning och geoteknik
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinänen
tulosteen laatija

7.3.2022
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma
002467 Varpukallionkuja 9

0 20 100 m

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

Mittakaava

Tuloskortti

22.2.2022

Vireo Oy, Kirsi Laatonen

Osoite

Kaavan numero

Varpukallionkuja 9, 00150 VANTAA

002467

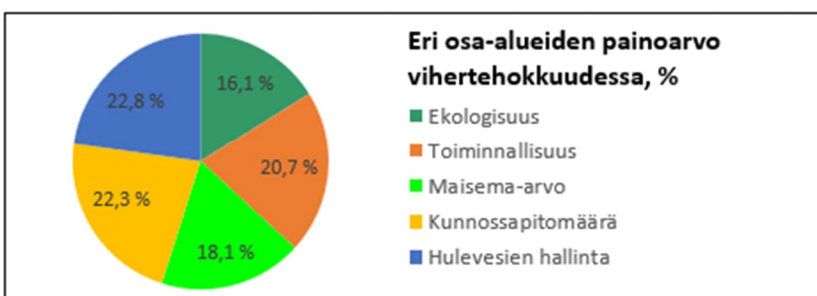
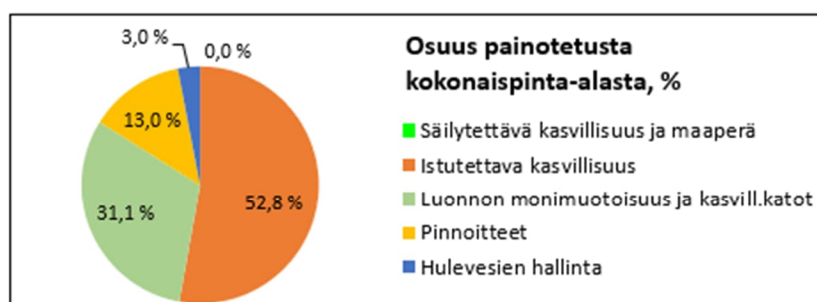
Vihertehokkuuslaskelma

Viher- tehokkuus	0,6
Tavoitetaso	0,6

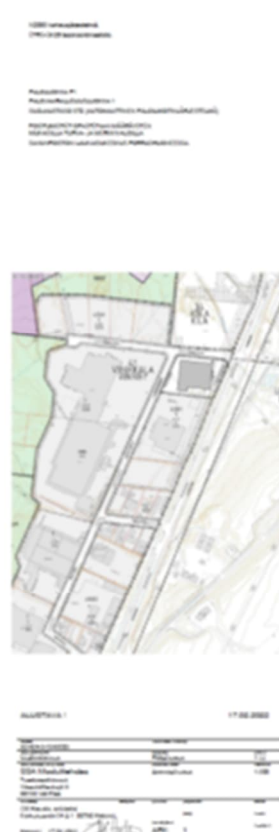
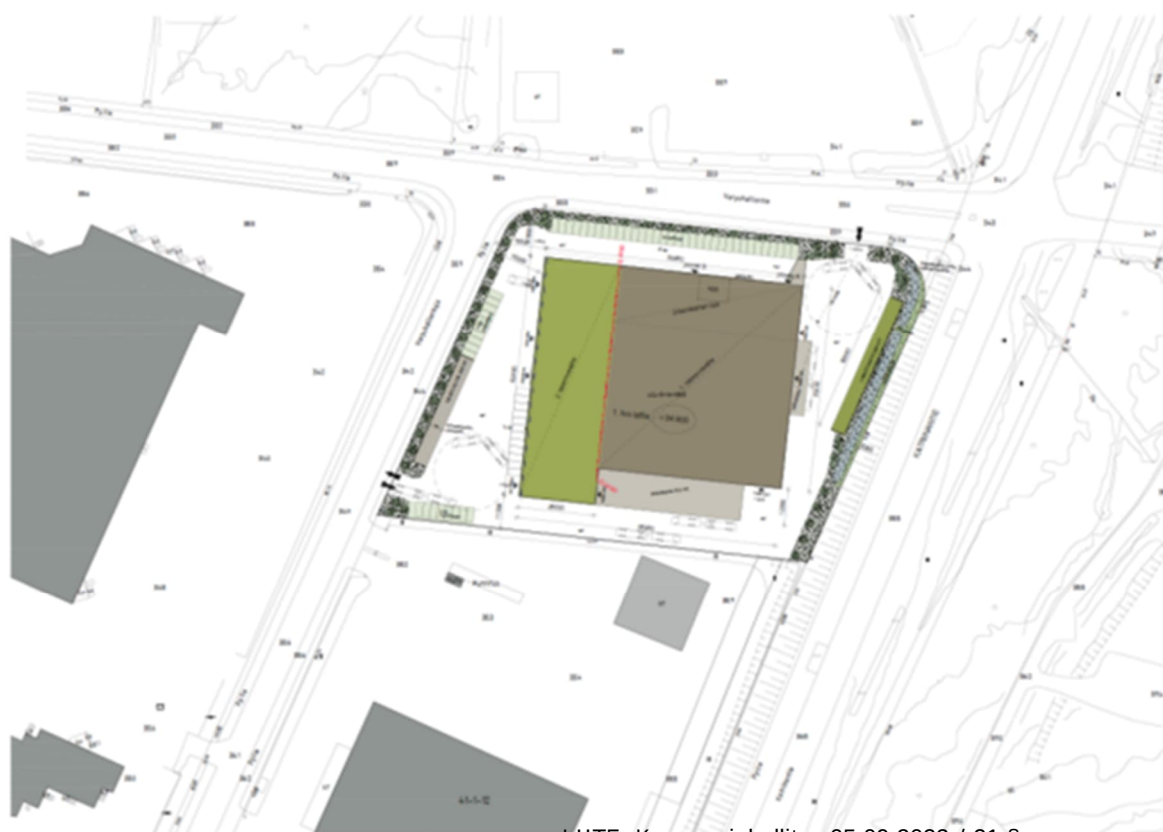
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	7	36

Hulevesimäärä m ³	
90,0	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m ³	
90,0	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	117,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
39 %	



Pihasuunnitelma



VANTAAN KAUPUNKI

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002467
Varpukallionkuja 9
LAUSUNNOT JA VASTINEET**
Asemakaavoitus JRA/JKÖ KALA 23.8.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.4.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002467 /Varpukallionkuja 9**. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, 19.5.2022 ELY	Vaikutukset erikoiskuljetusreittinä toimivaan Katriinantiehen tulee arvioida. Hulevesien hallinnan minimi-tilavuusvaatimus tulee kirjata kaavamääräyksiin. Rakennuksen tuloilman ottamisesta ja tehokkaasta suodattamisesta tulee kaavassa antaa tarvittavat määräykset.	Kaavaselostukseen on lisätty arviointi kaavamuutoksen vaikutuksista Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreittinä. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys tuloilman ottamisesta rakennukseen.
NRO 2, 19.5.2022 Finavia	Kohteessa on huomioitava ilmailulain (864/2014) 159 §:n vaatimukset. Maanpinnasta yli 30 m korkeampien laitteiden/rakenteiden sijoittamiseen tulee hakea lentoestelupa.	-
NRO 3, 12.5.2022 HSY	Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.	-
NRO 4, 11.5.2022 Vantaan Energia	Muutosalue on mahdollista liittää kaukolämpöön Varpukallionkujan puolelta. Mikäli sähkön maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	-

NRO 1

ELY 19.5.2022

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Varpukallionkuja 9,
nro 002467

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Katriinantiehen, joka on erikoiskuljetusreitti. Vaikutukset Katriinantiehen tulee arvioida kaavassa. Alue muuttuu nykyisestä parkkialueesta hyvin tehokkaasti rakennetuksi tiivispintaiseksi alueeksi. Hulevesien osalta tulee tehdä tarkastelu 1/100 vuodessa toistuvuudella, jotta jatkossakin voidaan varmistua maantien kuivatuksen riittävydestä.

Hulevesien hallinta

Kaavakartalla on osoitettu ohjeellinen hulevesialue kiinteistön itäreunalle. Lisäksi on annettu yleismääräys hulevesien viivyttämistarpeesta tontilla. Määräyksessä viitataan voimassa oleviin hulevesien käsittelyvaatimuksiin. Kaavaselostuksessa on esitetty hulevesien hallintarakenteiden mitoitusperiaate. Hulevesien viivytysrakenteiden minimitulavuus on syytä määrittää em. mitoitusperiaatteiden mukaisesti ja kirjata tilavuusvaatimus kaavamääräyksiin. Viherkaton osalta läpäisemättömäksi pinnaksi tulee laskea 2/3 sen pinta-alasta. Ohjeellinen hulevesialue sijoittuu tontin itäreunalla kulkevaan kuivatusojaan, jonka kautta johdetaan myös yläpuolisten alueiden hulevesiä. Tämä tulee ottaa huomioon viivytysjärjestelmän tehokkaan tilavuuden laskennassa. Hiekan- ja öljynerotuksen rakenteiden osalta tulee varmistua siitä, etteivät niihin kertyneet haitta-aineet pääse leviämään ympäristöön hulevesijärjestelmän kapasiteetin ylittyessä.

Ilmanlaatu

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on ulkotiloissa jätteenkäsittelytoimintoja, joista voi aiheutua pölyhaittaa. Tämän vuoksi tuloilman ottamisesta ja tehokkaasta suodattamisesta tulee kaavassa antaa tarvittavat määräykset.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin.

Vastine:

Pihasuunnitelmassa Varpukallionkuja 9 tonttiliittymät on suunniteltu sijoitettavan Varpukallionkujan ja Varpukalliontien suuntaan. Katriinantien kulkee tällä hetkellä noin 5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen tuottama liikennemäärä on vähäinen. Pienen liikennemäärän lisääntymisen ei katsota aiheuttavan haittaa Katriinantien liikenteelliselle toimivuudelle eikä erikoiskuljetusreitille. Kaavamuutos ei myöskään muuta Katriinantien asemakaavoitetun liikennealueen rajaa ja tilavarausta. Vaikka kumoutuvassa asemakaavassa tai kaavamuutosehdotuksessa korttelialueen ja Katriinantien väliselle rajalle ei ole osoitettu liittymäkieltoa koko rajan pituudelle, ei uusia tonttiliittymiä Katriinantien liikennealueelle (LT) saa ilman liikennealueen omistajan ja hallinnoijan lupaa, joten erikoiskuljetusreitti ei senkään osalta vaarannu. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreitteinä. Katriinantie ei ole valta- tai kantatie ja sillä on tulvariskitön varareitti, joten hulevesitarkastelu kerran sadassa vuodessa toistuvalla mitoitusasteella ei ole tarpeen.

Hulevesien hallintaan liittyen korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään, että korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6 ja hulevedet tulee viivyttää voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Kaavamääräys johtaa lausunnossa hulevesien viivyttämisestä ja käsittelyssä esitettyjen vaatimusten toteutumiseen. Kaavamääräys huomioi myös sen, että rakennuslupia

myönnettäessä noudatetaan aina hulevesien viimeisimpiä käsittelyvaatimuksia, jotka päivittyvät ja tiukentuvat aika ajoin. Viivytyksrakenteiden tilavuusvaatimuksen kirjaaminen kaavamääräyksiin ei ole tarkoituksenmukaista.

EU on antanut ilmanlaadun raja-arvot alueille, joilla ihmiset altistuvat ilman epäpuhtauksille. Nämä raja-arvot on pantu täytäntöön ilmanlaatua koskevalla valtioneuvoston asetuksella (38/2011). Raja-arvot eivät ole voimassa ajoväylillä tai esimerkiksi teollisuusalueilla, jollainen kaavamuutosalue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat. Asemakaavat mahdollistavat kaavamuutosalueen ympäristössä toiminnot, joista aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Teollisuusalueella korttelialueiden kehittäminen asemakaavojen mukaisesti voi johtaa ympäristöhäiriöiden lähteiden poistumiseen, muuttumiseen ja siirtymiseen eri sijainteihin. Varautuminen niihin edellyttämällä yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä, miten Varpukallionkuja 9 tuloilma tulee ottaa ja suodattaa, ei ole tontin sijainti ja käyttötarkoitus huomioiden tarkoituksenmukaista eikä kohtuullista. Uuteen rakennukseen saatetaan joutua toteuttamaan tilojen erilaisten käyttötarkoitusten sisäilmavaatimukset huomioiden useita erillisiä tuloilmajärjestelmiä ja kuitenkin samalla huolehtien, että esimerkiksi palavien kemikaalien yms. aineiden varastotilojen ilmanvaihto pysyy erillään rakennuksen muusta ilmanvaihdosta. Ympäristön pölyhaitta saattaa johtaa ratkaisuun, jossa uuden rakennuksen kaikki tuloilman ottojärjestelmät joudutaan sijoittamaan samaan paikkaan vierekkäin. Asia tulee joka tapauksessa huomioiduksi rakennusluvan yhteydessä Maankäyttö- ja rakennuslain 117 c § perusteella, jossa on säädetty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen mm. rakennuksen sisäilman osalta. Lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on määräykset ja ohjeet ulkoilmalaitteiden sijoittamisesta ja tuloilman suodattamisesta. Varpukallionkuja 9 tuloilmaa koskevan kaavamääräyksen tulee myös olla sellainen, joka ei heikennä tontin välittömässä läheisyydessä jo olemassa olevan jätteenkäsittelytoiminnan edellytyksiä. Kaavamuutosehdotusta tarkistetaan lisäämällä kaavamääräys ”Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.”.

Tarkistukset:

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on lisätty kaavamääräys ” *Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.*”. Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty osiot, joissa on käsitelty kaavamuutoksen vaikutukset Katriinantien erikoiskuljetusreittiin.

NRO 2**Finavia 19.5.2022**

Finavia Oyj:n lausunto asemakaavaehdotuksesta 002467 Varpukallionkuja 9, Vantaa
Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa asemakaava-muutosehdotuksesta 002467 Varpukallionkuja 9. Lausunto on pyydetty toimittamaan 19.5.2022 klo 16 mennessä.

Kohteeseen suunnitellaan kalustemoduulien tuotantolaitosta. Kaavaehdotuksessa alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaavakartassa on todettu Helsinki-Vantaan lentoaseman korkeusrajoituspintojen asettamat rajoitukset kohteen rakentamiseen ja käyttöön.

Kohde sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 3 (22R/04L) länsipuolella. Finavia toteaa, että kohteessa on huomioitava ilmailulain (864/2014) 159 §:n vaatimukset. Kohde sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä kiitotien keskilinjasta, joten kaikkien pysyvien ja rakentamisen aikaisten laitteiden ja rakenteiden korkeus saa olla enintään 30 metriä maanpinnasta. Tätä korkeampien laitteiden/rakenteiden sijoittamiseen tulee hakea lentoestelupa.

Vastine:

Tontin maanpinta on suunniteltu korkeustasolle +34.8 ja rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on kaavamuutoksessa rajoitettu korkeustasolle +50.0, mikä mahdollistaa enintään noin 15 m korkeat rakennukset. Kaavamuutoksen kaavamääräys ”Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.” huomioi lausunnossa esitetyt asiat ja lentoestelupatarpeen rakennuslupaa myönnettäessä eikä lausunnosta aiheudu tarkistustarpeita kaavamerkintöihin ja kaavamääräyksiin.

Tarkistukset:

-

NRO 3
HSY 12.5.2022

Vantaan kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002467, Varpukallionkuja 9. Asemakaavan muutos koskee 41. kaupunginosan (Viinikkala) osaa korttelista 41001, jonka yleinen pysäköintialue muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi tontiksi nro 13.

Asemakaavaselostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa: "Kaavamuuotosalue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Viinikkalan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoasema-alueen länsipuolella. Vantaan kaupunki on hakenut vuonna 2002 asemakaavoitetun, mutta rakentamatta jääneen yleisen pysäköintialueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi mm. kylpyhuonemoduulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja lisäämällä työpaikkojen määrää Vantaalla. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Varpukallionkujan, Varpukalliontien ja Katriinantien rajaama kiinteistö (Varpukallionkuja 9). Kaavamuuotosalue kuuluu vuonna 2014 rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Kaavamuuotoksen mukainen rakentaminen ei aiheuta muutoksia olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon. Asemakaavamuuotoksen yhteydessä on määritelty vihertehokkuuslaskurilla hulevesien hallintaan vaadittavat menetelmät. Alue ei ole pohjavesialuetta."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi v. 2014 Varpukalliontielle ja Varpukallionkujalle. Asemakaavamuuotoksen selostuksessa mainittu muutosalueen itäreunassa Katriinantien vieressä sijaitseva (Ø 90 mm) vesijohto on yksityinen ja kiinteistön omistajan vastuulla. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 4

Vantaan Energia 11.5.2022

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämpöön Varpukallionkujan puolelta.

Kunnioittavasti

VANTAAN ENERGIA OY

Vastine:

Maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa, eikä lausunnosta aiheudu tarkistuksia kaavamerkintöihin/kaavamääräyksiin. Mikäli maakaapeleita pitää jostakin syystä siirtää niin niiden osalta toimitaan lausunnossa esitetyllä tavalla.

Tarkistukset:

-



22 §

Vastaus Tuomas Mutasen ja 23 muun valtuutetun aloite sähköinen kaavanseurantapalvelu parantamaan asukkaiden osallistamista kaupunkisuunnitteluun (kvalt) / TeA

VD/4982/00.02.00.03/2022

TeA/PRO/IL/VI/AK/MH

Tuomas Mutanen sekä 23 muuta valtuutettua jättivät valtuuston seuraavan työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Vantaa selvittää sähköisen kaavanseurantapalvelun käyttöönottoa. Asukasvuorovaikutus on erittäin tärkeässä osassa uusia kaavoja ja kaavamuutoksia tehtäessä. Asemakaavamuutosta varten kaupunkisuunnittelu pyytää asukkaita kommentteja ja muistutuksia, joita pyritään ottamaan huomioon parhaan mahdollisen ratkaisun löytämiseksi.

Kaavoitusprosessi on kuitenkin monipolvinen ja näyttäytyy erittäin sekavana asukkaille. Tästä syystä tietyn, asukasta erityisesti kiinnostavan kaavoitustyön seuraaminen on työlästä ja vaatii asukkaalta pitkäjänteistä ja aktiivista Vantaan nettisivujen tarkkailua. Asukkailla ei ole välttämättä selkeää käsitystä, milloin heidän on mahdollista tehdä kaavaan huomautuksia. Pahimmillaan määräaikaiset vuorovaikutusvaiheet jäävät heiltä kokonaan ajoissa huomaamatta. Kaavaproessin sekavuus kuormittaa myös kaupunkisuunnittelua, kun aktiiviset asukkaat soittelevat toistuvasti lähialueensa kaavojen edistymisen perään.

Esitämme tässä valtuustoaloitteessa ratkaisua tähän ongelmaan: sähköinen kaavanseurantapalvelu. Kaavanseurantapalvelu olisi idealtaan hyvin yksinkertainen. Asukas voisi halutessaan rekisteröidä sähköpostinsa tai puhelinnumeronsa häntä kiinnostavan kaavan seurantalistalle. Kun kaava etenisi seuraavaan vaiheeseen, asukas saisi tästä automaattisen viestin, esim.:

”Kaavan XX Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on avattu. Mielipiteet pyydetään päivämäärään xx.xx.xxxx mennessä kirjaamoon: kirjaamo@vantaa.fi Lisätietoja kaavasta saatavilla sivulta XX.”

tai

”Asemakaavamuutos XX on kuulutettu nähtäville xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx . Kaupunginhallitukselle osoitettavat muistutukset on toimitettava nähtävilläolonaikana kirjaamoon kirjaamo@vantaa.fi Lisätietoja kaavasta saatavilla sivulta XX.”

Sähköinen seurantalapalvelu parantaisi myös merkittävästi kaupungin päätöksenteon läpinäkyvyyttä kansalaiselle, jos se ilmoittaisi automaattisilla viesteillä aina viimeisimmästä kaavaa koskevasta poliittisesta päätöksestä eri asteilla. Palvelu voisi esimerkiksi ilmoittaa, että kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään vienyt kaavaa eteenpäin ja seuraavaksi se siirtyy kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan kuntalaisilla tulee olla mahdollisuus vaikuttaa oikea-aikaisesti ja vuorovaikutteisesti Vantaan kaupungin toimintaan.

Edellä esitetty kaavanseurantapalvelu olisi konkreettinen ja merkittävä parannus tässä suhteessa.”



Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Kaupunkiympäristön toimiala toteaa vastauksessaan seuraavaa:

Oikean ja oikea-aikaisen tiedon saaminen on tärkeää koko kaavoitusprosessin aikana. Vantaalla tarjotaan jo nyt useita eri tapoja seurata kaavoja ja kaavaproessin etenemistä sähköisesti. Alla muutama esimerkki.

Alueellisesta uutiskirjeestä saa tiedon vireille tulevien kaavojen osallisuus- ja arviointisuunnitelmista, asukastilaisuuksista, nähtävillä olevista kaavoista sekä jatkossa myös kaavojen voimaantulosta.

Uutiskirjeen voi tilata sähköpostiinsa osoitteesta:

<https://www.vantaa.fi/fi/palveluhakemisto/asiointipalvelu/uutiskirjeen-tilaus> . Uutiskirje ilmestyy kerran kuukaudessa.

Sähköpostiin voi tilata herätteen tietoa kaavoista myös rss-syötteellä. Kaavojen rss-syötteen voi tilata osoitteella <https://vantaa.fi/fi/rss/city-plannings> sähköpostiinsa lisäämällä sen astetuksiinsa. Tieto em. rss-syötteeseen kerätään Vantaan verkkosivuilta.

Uudistuneilta Vantaan kaupungin verkkosivuilta tietoa kaavoituksesta löytyy osoitteesta:

<https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/asukastilaisuudet-ja-ajankohtaiset-kaavat>. Tietoa ajankohtaisista kaavoista ja niihin osallistumisesta sekä vaikuttamisesta löytyy myös sivulta <https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat> . Vantaan erittäin kattavasta karttapalvelusta löytyy mm. voimassa olevien kaavojen lisäksi myös vireillä olevat kaavat ja niiden käsittelyvaiheet <https://kartta.vantaa.fi/link/6wSCyy> .

OsallistuvaVantaa-sivusto (<https://osallistuvavantaa.fi/>) on asukasosallisuuden palvelu. Kaavoituksen osalta sivustolla näkyy suurimmat ja merkittävimmät hankkeet ja suunnitelmat. Näistä voi antaa palautetta suoraan sivuston kautta.

Lisäksi kaavoitusta voi seurata sosiaalisen median eri kanavilta (mm. Facebook,

<https://www.facebook.com/vantaankaupunkiymparisto>) ja tapahtumakalenterista

(<https://tapahtumat.vantaa.fi/fi-FI>). Sosiaalisen median kanavilla tiedotetaan mm. lautakunnan päätöksistä sekä osallistumismahdollisuuksista, ja tapahtumakalenteriin tulevat kaikki asukastilaisuudet.

Kaavan tullessa vireille, sen vaikutusalueen maanomistajille viestitään myös perinteisesti kirjein.

Kirjeessä kerrotaan, miten suunnittelun etenemistä voi seurata ja missä vaiheessa osallistua ja vaikuttaa.

Lisäksi alkavasta kaavatyöstä tiedotetaan Vantaan Sanomissa.

Syksyllä kaupunkiympäristön toimialalla valmistellaan selkokielinen ja monikielinen ”Näin kaupunkia suunnitellaan” -viestintämateriaalipaketti. Siihen sisällytetään toimialan suunnittelun tasot mukaan lukien kaavoitus ja katu- ja puistosuunnitelmat ja kerrotaan, miten ja missä vaiheissa asukkaat voivat osallistua ja vaikuttaa.

Kaupunkiympäristön toimialalla on täten jo useita sähköisiä välineitä ja keinoja kuntalaisille sekä osallisille seurata kaavoitusprosessia. Palveluista tulee joko sähköinen heräte tai voi itse seurata omatoimisesti eri palveluiden kautta kaavoituksen vaiheita. Toimiala ei näe tässä vaiheessa, että tulisi kehittää uutta erillistä sähköistä kaavoituksen seurantapalvelua.



Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Tuomas Mutaselle ja 23:lle muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Liite:

- Tuomas Mutasen ja 23 muun valtuutetun aloite sähköinen kaavanseurantapalvelu parantamaan asukkaiden osallistamista kaupunkisuunnitteluun

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Tietopalvelupäällikkö Päivi Rapo, puh. 050 3029398, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Sähköinen kaavanseurantapalvelu parantamaan asukkaiden osallistamista kaupunkisuunnitteluun	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
<i>Sähköinen kaavanseurantapalvelu parantamaan asukkaiden osallistamista kaupunkisuunnitteluun</i> Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Vantaa selvittää sähköisen kaavanseurantapalvelun käyttöönottoa. Asukasvuorovaikutus on erittäin tärkeässä osassa uusia kaavoja ja kaavamuuoksia tehtäessä. Asemakaavamuutosta varten kaupunkisuunnittelu pyytää asukailta kommentteja ja muistutuksia, joita pyritään ottamaan huomioon parhaan mahdollisen ratkaisun löytämiseksi. Kaavoitusprosessi on kuitenkin monipolvinen ja näyttäytyy erittäin sekavana asukkaille. Tästä syystä tietyn, asukasta erityisesti kiinnostavan kaavoitustyön seuraaminen on työlästä ja vaatii asukkaalta pitkäjänteistä ja aktiivista Vantaan nettisivujen tarkkailua. Asukkailla ei ole välttämättä selkeää käsitystä, milloin heidän on mahdollista tehdä kaavaan huomautuksia. Pahimmillaan määräaikaiset vuorovaikutusvaiheet jäävät heiltä kokonaan ajoissa huomaamatta. Kaavaproessin sekavuus kuormittaa myös kaupunkisuunnittelua, kun aktiiviset asukkaat soittelevat toistuvasti lähialueensa kaavojen edistymisen perään. Esitämme tässä valtuustoaloitteessa ratkaisua tähän ongelmaan: sähköinen kaavanseurantapalvelu. Kaavanseurantapalvelu olisi idealtaan hyvin yksinkertainen. Asukas voisi halutessaan rekisteröidä sähköpostinsa tai puhelinnumeronsa häntä kiinnostavan kaavan seurantalistalle. Kun kaava etenisi seuraavaan vaiheeseen, asukas saisi tästä automaattisen viestin, esim.: ”Kaavan XX Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on avattu. Mielipiteet pyydetään päivämäärään xx.xx.xxxx mennessä kirjaamoon: kirjaamo@vantaa.fi Lisätietoja kaavasta saatavilla sivulta XX.” tai ”Asemakaavamuutos XX on kuulutettu nähtäville xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx . Kaupunginhallitukselle osoitettavat muistutukset on toimitettava nähtävilläoloaikana kirjaamoon kirjaamo@vantaa.fi Lisätietoja kaavasta saatavilla sivulta XX.” Sähköinen seurantapalvelu parantaisi myös merkittävästi kaupungin päätöksenteon läpinäkyvyyttä kansalaiselle, jos se ilmoittaisi automaattisilla viesteillä aina viimeisimmästä kaavaa koskevasta poliittisesta päätöksestä eri asteilla. Palvelu	<u>Aloitteen tekijän nimi:</u> <i>Tuomas Mutanen</i> <u>Aloitteen allekirjoittajat:</u> 1. Eve Rämö 2. Kai-Ari Lundell 3. Pirjo Luokkala 4. Vaula Norrena 5. Reija Friman 6. Maija Rautavaara 7. Sirpa Siru Kauppinen 8. Tuire Kaimio 9. Milad Dehghan 10. Juha Järä 11. Juha Suoniemi 12. Suvi Karhu 13. Mikko Viilo 14. Tiina Tuomela 15. Marjo Vacker 16. Minttu Sillanpää 17. Eeva Tikkanen 18. Pirjo Luokkala 19. Janne Hartikainen 20. Eva Tawasoli 21. Funda Demiri 22. Niilo Kärki 23. Erika Veltheim

voisi esimerkiksi ilmoittaa, että kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään vienyt kaavaa eteenpäin ja seuraavaksi se siirtyy kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan kuntalaisilla tulee olla mahdollisuus vaikuttaa oikea-aikaisesti ja vuorovaikutteisesti Vantaan kaupungin toimintaan. Edellä esitetty kaavanseurantapalvelu olisi konkreettinen ja merkittävä parannus tässä suhteessa. <i>Aloite jätetään 25.4.2022 kokouksessa.</i>	



23 §

Vastaus Jussi Särkelän ja 36 muun valtuutetun aloitteeseen hyvinvoinnin pyörätien perustamiseksi Vantaan ja Keravan välille / (kvalt) TeA

VD/1587/00.02.00.03/2022

TeA/HW/MH/MT

Jussi Särkelä sekä 36 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

Vuoden 2023 alusta Vantaan ja Keravan yhteistyö tiivistyy yhteiseksi Hyvinvointialueeksi. Hetki on historiallinen. Hyvinvointialue vaikuttaa jokaisen vantaalaisen ja keravalaisen ihmisen elämään parempina palveluina ja siten kohentuneena elämänlaatuna.

Esitämme, että Hyvinvointialueen perustamisen merkeissä nimetään Keravanjoen rantaa seuraava pyöräreitti asukkaiden kohtaamisreitiksi. Reitti kunnostettaisiin jokaisen polkijan pyörätieksi, jossa asukkaat lapsista mummoihin ja vaareihin kulkevat polkien tai kävellen reitin päästä päähän tai osan matkaa. Reitti kulkisi Tikkurilasta Keravan keskusta.

Joen varrella on paljon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Näiden lisäksi reitin varrelle voisi sijoittaa erilaisia kulttuuripisteitä sekä piipahdus-, lepo- ja leikkipaikkoja. Niiden suunnittelussa voisi käyttää myös Vantaa-Seuran ja Kerava-seuran asiantuntemusta.

Kaupunginvaltuusto 31.1.2022

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Liite:

- Allekirjoitettu Jussi Särkelän ja 36 muun valtuutetun aloite hyvinvoinnin pyörätien perustaminen Vantaan ja Keravan välille.

Kaupunkiympäristön toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Esitys Keravanjokea myötäilevästä virkistysreitistä on erittäin kannatettava. Viihtyisä arkiympäristö virtaavan veden äärellä houkuttelee liikkumaan ja luontoliikunnalla tiedetään olevan merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja hyvinvointiin.

Vantaan kaupungin alueella on ulkoilureitiksi laskettavia yhteyksiä noin 250 kilometriä ja vanhojen parantamista sekä uusia yhteyksiä suunnitellaan jatkuvasti.

Vuonna 2021 hyväksytty uusi yleiskaava ohjaa suunnittelutyötä. Yleiskaavassa on esitetty kehitettävät yhteydet. Jokivarren alueella Keravanjoen varteen on merkitty yleiskaavassa ohjeellinen ulkoilureitti.

Vuonna 2020 valmistui Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko -selvitys. Työssä on määritelty pyöräliikenteen tavoiteverkko vuodelle 2030. Selvityksessä on tunnistettu merkittävimmät kehittämiskohteet, joista yksi on Tikkurilasta Keravalle radan vartta kulkeva pohjoisbaana. Pyöräliikenteen baanojen tarkoituksena on mahdollistaa nopea, sujuva ja tasavauhtinen pyöräliikenne.



Syksyllä 2021 valmistui koko Vantaan kaupungin alueelle Ulkoilureittien tavoitesuunnitelma, jossa on esitetty tarvittavat, rakennettavat seudullisesti merkittävät reittiyhteydet. Yleisenä tavoitteena on siis se, että joko molemmilla tai ainakin toisella puolella Keravanjokea olisi valaistu ympärivuotinen ulkoilureitti ja lisäksi latu koko matkalla Keravalta Tikkurilaan.

Keravanjoen varren reitistön osalta Tikkurilantiestä pohjoiseen Koivukylän Peijaksentielle asti ei ole nykyisellään yhteyttä ja sen toteuttamiseen liittyy haasteita mm. asemakaavoituksen, yksityisen maanomistuksen ja maaperäolosuhteiden vuoksi. Peijaksentielle Matarinkoskelle on nykyisin ulkoilureitti, mutta tämän jälkeen Keravanjoki virtaa vajaan kahden kilometrin verran Sipoon kunnan puolella ja sinne reitin saaminen riippuu Sipoon kunnan maankäyttötavoitteista.

Tavoitesuunnitelmassa esitettyjen ulkoilureittien toteuttamisen koko Vantaan kaupungin alueelle arvioidaan maksavan 40–60 miljoona euroa ja reitistön toteuttaminen vie aikaa useita kymmeniä vuosia. Esityksenne virkistysreitin toteuttaminen Keravanjoen varteen otetaan huomioon reitistöä kehitettäessä. Kuitenkin asemakaavoitus, vapaaehtoinen maanhankinta sekä reittien suunnittelu ja toteutus vaativat huomattavia henkilö- ja määräraharesursseja eikä sen toteuttaminen nopealla aikataululla ole käytännössä mahdollista. Nykyisillä resursseilla on mahdollista rakentaa noin kaksi kilometriä uutta ulkoilureittia vuosittain koko Vantaan kaupungin alueella. Näin ollen aloitteessa mainittu reittiyhteyden toteutuminen kokonaisuudessaan tulee kestämään vähintään 10 vuotta, mutta osuuksia siitä on mahdollista toteuttaa jo aikaisemmin.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

- Päätetään antaa Jussi Särkelälle ja 36 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus.
- esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Allekirjoitettu Jussi Särkelän ja 36 muun valtuutetun aloite hyvinvoinnin pyörätien perustaminen Vantaan ja Keravan välille.

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys kaupunginvaltuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Olli Tamminen, 043 827 1043 (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Valtuustoaloitteen otsikko & aloite	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
Hyvinvoinnin pyörätien perustaminen Vantaan ja Keravan välille Vuoden 2023 alusta Vantaan ja Keravan yhteistyö tiivistyy yhteiseksi Hyvinvointialueeksi. Hetki on historiallinen. Hyvinvointialue vaikuttaa jokaisen vantaalaisen ja keravalaisen ihmisen elämään parempina palveluina ja siten kohentuneena elämänlaatuna. Esitämme, että Hyvinvointialueen perustamisen merkeissä nimetään Keravanjoen rantaa seuraava pyöräreitti asukkaiden kohtaamisreitiksi. Reitti kunnostettaisiin jokaisen polkijan pyörätieksi, jossa asukkaat lapsista mummoihin ja vaareihin kulkevat polkien tai kävellen reitin päästä päähän tai osan matkaa. Reitti kulkisi Tikkurilasta Keravan keskustaan. Joen varrella on paljon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Näiden lisäksi reitin varrelle voisi sijoittaa erilaisia kulttuuripisteitä sekä piipahdus-, lepo- ja leikkipaikkoja. Niiden suunnittelussa voisi käyttää myös Vantaa-Seuran ja Kerava-seuran asiantuntemusta. Vantaalla 31.1.2022.	<u>Aloitteen tekijän nimi:</u> Jussi Särkelä <u>Aloitteen allekirjoittajat:</u> 1. Juha Järä 2. Marjo Vacker 3. Milad Dehghan 4. Antero Eerola 5. Eve Rämö 6. Paula Lehmuskallio 7. Tiina Tuomela 8. Tarja Eklund 9. Reija Friman 10. Markku Weckman 11. Vaula Norrena 12. Sirpa Siru Kauppinen 13. Maija Rautavaara 14. Pirkko Letto 15. Kai-Ari Lundell 16. Ranbir Sodhi 17. Nina Nummela 18. Mika Kasonen 19. Jari Sainio 20. Mikko Viilo 21. Hanna Valtanen 22. Tanja Aidanjuuri-Niemi 23. Niilo Kärki 24. Ida Tamminen 25. Matilda Stirkkinen 26. Tuire Kaimio 27. Eva Tawasoli 28. Sirkka-Liisa Kähärä 29. Faysal Abdi 30. Jouko Jääskeläinen 31. Hussein al-Taee 32. Manav Phull 33. Eeva Tikkanen 34. Tuukka Saimen 35. Naima El-Issaoui 36. Anssi Aura



24 § **Vastaus Vaula Norrenan ja 40 muun valtuutetun aloitteeseen metsäleikkipuistoja Vantaalle / (kvalt) TeA**

VD/7567/00.02.00.03/2022

Tea/HW/MT

Vaula Norrena sekä 40 muuta valtuutettuja jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Vantaalla on tällä hetkellä 150 puistoleikkipaikkaa, jotka ovat sekä lasten että aikuisten yhteisiä ’olohuoneita’.

Nykyiset leikkipuistot ovat enimmäkseen hiekkakenttiä, joihin on asennettu standardimaiset kiipeilytelineet ja keinut.

Esitämme, että leikkipuistoja peruskorjattaessa ja uusia leikkipuistoja rakennettaessa tehtäisiin enemmän myös ’metsäleikkipuistoja’. Alueen olemassa oleva puusto ja pensaikko hyödynnettäisiin luonnonläheisen leikkipuiston rakentamisessa. Lasten luontosuhde kehittyy, kun he leikkivät oikeassa luonnossa. Aidon luonnon mikrobisto ja havupuiden yhdisteet antavat lapsille parempaa vastustuskykyä kuin hiekkakenttä. Lapset ja aikuiset myös nauttivat luonnonläheisistä ympäristöistä.

Maailmalla on jo paljon luontoleikkipuistoja, esitämme, että tällaisia aletaan tehdä Vantaallekin.”

Kaupunginvaltuusto 20.6.2022 § 26

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Liite:

- allekirjoitettu Vaula Norrenan ja 40 muun valtuutetun aloite metsäleikkipuistoja Vantaalle

Kaupunkiympäristön toimialan katujen ja puistojen palvelualue toteaa vastauksena aloitteeseen:

Vantaalaiset arvostavat suuresti lähimetsiään ja tutkimusten mukaan metsäisissä olosuhteissa liikkuminen vahvistaa erityisesti lasten koordinaatiokykyä. Puistometsissä leikkiessään lapset pääsevät käyttämään mielikuvitustaan, kun taas aikuisten asiantuntijoiden suunnittelemissa ja ammattilaisten kunnossapitämissä leikkipaikoissa painottuvat ensisijaisesti turvallisuusnäkökulmat. Siksi on tarkoituksenmukaista pitää lähimetsät metsinä ja leikkipaikat leikkipaikkoina.

Vantaalla on paljon puistometsiä, ja puistometsäalueet ovat vapaasti käytettävissä lasten kanssa leikkimiseen ja ulkoiluun. Kaikkien virallisten leikkipaikkojen tulee täyttää kuluttajansuojaviranomaisen (TUKES) asettamat turvallisuusmääräykset, joiden mukaan leikkipaikoille voidaan asentaa vain turvallisuusnormit täyttäviä rakenteita, välineitä ja turva-alustoja. Välineet ja rakenteet eivät saa sijaita leikkipaikan huoltoreitillä ja välineiden ympärillä täytyy olla määräysten mukainen turvaetäisyys. Leikkipaikkojen suunnittelijat, rakentajat ja kunnossapitäjät ovat velvollisia näitä turvallisuusmääräyksiä noudattamaan. Leikkipaikkoja suunniteltaessa ja toteutettaessa on aina otettava huomioon myös koneellisen kunnossa- ja puhtaanapidon vaatimukset.



Leikkipaikkoja rakennetaan ja peruskorjataan käytössä olevien investointimäärärahojen puitteissa. Nykyisin uusien ja kunnostettavien leikkipaikkojen suunnittelussa kiinnitetään huomiota paikan elämyksellisyyteen ja monipuolisuuteen turvallisuuden lisäksi. Olemassa olevaa kasvillisuutta säilytetään, jos se suinkin on mahdollista ja uutta istutetaan. Luonnon elementtejä, kuten maakiviä, voidaan käyttää esim. rajauksissa, pengerryksissä ja istuimina. Luonnon mikrobiston hyödylliset vaikutukset on suunnittelijoiden tiedossa ja suunnittelussa noudatamme mahdollisuuksien mukaan Kestävän ympäristörakentamisen (KESY) toimintamallia.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Vaula Norrenalle sekä 40:lle muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Liite:

- allekirjoitettu Vaula Norrenan ja 40 muun valtuutetun aloite metsäleikkipuistoja Vantaalle

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Henry Westlin, puh. 0400 417 436, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Metsäleikkipuistoja Vantaalle Vantaalla on tällä hetkellä 150 puistoleikkipaikkaa, jotka ovat sekä lasten että aikuisten yhteisiä 'olohuoneita'. Nykyiset leikkipuistot ovat enimmäkseen hiekkakenttiä, joihin on asennettu standardimaiset kiipeilytelineet ja keinut. Esitämme, että leikkipuistoja peruskorjattaessa ja uusia leikkipuistoja rakennettaessa tehtäisiin enemmän myös 'metsäleikkipuistoja'. Alueen olemassa oleva puusto ja pensaikko hyödynnettäisiin luonnonläheisen leikkipuiston rakentamisessa. Lasten luontosuhde kehittyy, kun he leikkivät oikeassa luonnossa. Aidon luonnon mikrobisto ja havupuiden yhdisteet antavat lapsille parempaa vastustuskykyä kuin hiekkakenttä. Lapset ja aikuiset myös nauttivat luonnonläheisistä ympäristöistä. Maailmalla on jo paljon luontoleikkipuistoja, esitämme, että tällaisia aletaan tehdä Vantaallekin. (kuvaesimerkkejä meilissäni valtuutetuille) Vaula Norrena 20.6.2022	<u>Aloitteen tekijän nimi:</u> Vaula Norrena <u>Aloitteen allekirjoittajat:</u> 1. Eeva Tikkanen 2. Loviisa Kaartokallio 3. Erika Veltheim 4. Mikko Viilo 5. Sirpa Siru Kauppinen 6. Mika Kasonen 7. Juha Järä 8. Anu Hall 9. Olga Gilbert 10. Minna Heikkinen 11. Jouko Jääskeläinen 12. Reija Friman 13. Milad Dehghan 14. Pirjo Luokkala 15. Juha Suoniemi 16. Suvi Karhu 17. Hanna Valtanen 18. Tarja Eklund 19. Pirkko Letto 20. Jussi Särkelä 21. Tuire Kaimio 22. Tanja Aidanjuuri 23. Marjo Vacker 24. Tia Seppänen 25. Maija Rautavaara 26. Kai-Ari Lundell 27. Naima El Issaoui 28. Nina Nummela 29. Faysal Abdi 30. Minttu Sillanpää 31. Ida Tamminen 32. Janne Hartikainen 33. Aki Mäkipernaa 34. Funda Demiri 35. Sirkka-Liisa Kähärä 36. Anitta Orpana 37. Antero Eerola 38. Matilda Stirkkinen 39. Siri Ahokas 40. Anssi Aura



25 §

Vastaus Paula Lehmuskallion ja 18 muun valtuutetun aloitteeseen säädöksen muuttamiseksi lumenaurauksessa tieliittymään / (kvalt) TeA

VD/1593/00.02.00.03/2022

TeA/HW/MT

Paula Lehmuskallio ja 18 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Aluevaalien yhteydessä monet painottivat samaan hengenvetoon hoitoonpääsyn rinnalla tarvetta parantaa ikäihmisten viihtyvyyttä kotonaan niin pitkään kuin mahdollista. Hoitamiseen kotona löytyi erilaisia uusia keinoja, joilla huonokuntoinenkin potilas saa kotiin palvelua. Entä ulkona?

Yksi alkeellisimmista asioista ei vilahtanut kenenkään puheissa: Miten ikäihmiset selviävät lumisateen yllättäessä jopa ulos kodistaan? Jo muutama otteeseen tulleet valtaiset lumisateen ovat vanginneet monet ikäihmiset kotiinsa. Voimat eivät riitä lumitöihin. Pienistä lumitöistä vielä selviää, ei kuitenkaan enää siitä raskaasta auran tuomasta lumen, hiekan ja suolan sekoituksesta. Se lentää omakotiasujan pihalle tieliittymän leveydeltä kolmen metrin päähän.

Asukkaiden on säädösten mukaan pidettävä tieliittymä puhtaana. Se ei kuitenkaan riitä, kun aura työntää moskaa tiepenkoista monta kertaa päivässä. Missä on kohtuus, kun omakotiasujan on korjattava ja säilöttävä myös yleisen tien lumet alueellaan?

Ei voi olla totta, että vielä vuonna 2022 pitää jonkun vanhan kirjauksen mukaan hyväksyä tällainen toiminta?

Olen jo muutamana vuonna tehnyt valtuustoaloitteen asian korjaamiseksi siten, että aura joko nostaa tai kääntää lapaa niin, ettei lumi tule tieliittymästä sisään. Vastaus on aina ollut sama:” Ei ole aikaa ja aika on rahaa!” Eikö muka ole aikaa kääntää vipua tieliittymän kohdalla? Kyse on siis rahasta. Halutaan säästää kuljetuskustannuksissa, kun lumet haudataan asukkaiden pihaille. Erityinen huoli on iäkkäistä ja huonokuntoisista ihmisistä. Kuinka monta esim. sydäninfarktia onkaan saatu tuon rankan lumen luonnissa.

Vetoan kanssavaltuutettuihini. Muutetaan tuo kohta säädöksissä ja mahdollistetaan erityisesti ikäihmisten kotona-asuminen pidempään, kun heidän ei tarvitse lumien pelossa muuttaa pois rakkaasta kodeistaan ennen aikojaan.”

Kaupunginvaltuusto 31.1.2022 § 19

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Liite:

- Allekirjoitettu Paula Lehmuskallion ja 18 muun valtuutetun aloite säädöksen muuttamiseksi lumenaurauksessa tieliittymään

Kaupunkiympäristön toimialan katujen ja puistojen palvelualue toteaa vastauksena aloitteeseen:



Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on vuodelta 1978. Lain § 4:n mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Tontinomistajan velvollisuutena on kuitenkin, jollei 8 §:stä muuta johdu, pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena poistamalla jalankulkua haittaava lumi ja jää sekä huolehtia liukkauden torjumisesta jalkakäytävällä ja liukkauden torjumiseen käytetyn kiviaineksen poistamisesta jalkakäytävältä. Lisäksi tontinomistajan velvollisuutena on tarvittaessa poistaa jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit sekä pitää jalkakäytävän viereinen katuojaa ja sadevesikouru lumettomana ja jäättömänä. Tontinomistaja vastaa myös tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 2.3.2009 § 17, että kaupunki hoitaa kunnossa- ja puhtaanapitolain nojalla tontin omistajalle kuuluvat jalkakäytävän talvikunnossapitotyöt ja kadun puhtaanapitotehtävät kohdassa jäljempänä esitetyin poikkeuksin. Kaupunki vastaa myös mahdollisista korvausvaatimuksista. Tontin omistaja vastaa tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta sekä roskien poistamisesta, muusta puhtaanapidosta ja kasvillisuuden siistinä pitämisestä enintään kolmen metrin etäisyydelle tontin rajasta ulottuvalla, tonttiin välittömästi rajoittuvalla viherkaistalla ja ojan alueella kunnossa- ja puhtaanapitolain mukaisesti. Lisäksi tontinomistaja huolehtii lähinnä käsin tehtävästä irtoroskien poistosta tonttinsa kohdalta ajoradan reunaan saakka. Kaupungin hoitamista töistä ei peritä tontinomistajalta korvausta

Ympäristöministeriö on aloittanut keväällä 2022 kunnossapitolain toimivuusarvioinnin.

Toimivuusarvioinnin tavoitteena on tuottaa arvio lain toimivuudesta eri näkökulmista kunnossapitolain kokonaisuudistuksen pohjaksi. Työn taustalla on Helsingin kaupungin maaliskuussa 2020 tekemä aloite lain tarkistamisesta, johon myös muut suurimmat kaupungit ja Kuntaliitto ovat yhtyneet. Tonttiliittymien kunnossapitovastuun muutos ei ole noussut valmistelussa esille eikä tämä ole kaupunkien intresseissä.

Vantaalla on yli 10 000 tonttiliittymää arvioituna rakennettujen kiinteistöjen lukumäärän perusteella. Lumisateen jälkeen koko katuverkosto pitää saada toimintakuntoon kohtuullisella vasteajalla, jotta kaikki kuntalaiset tasapuolisesti pääsisivät töihin, kouluun ja palveluiden ääreen ja yritysten logistiikka toimisi. Jokaisen tonttiliittymän puhdistus erikseen tai auran terien säätely väistämättä hidastaa yksittäisen työkoneen suoritusta tuntuvasti, jolloin vastaavasti koko katuverkon auraus hidastuu. Jos kaupungin pyrkimyksenä olisi pitää samalla sekä tonttiliittymät että katuverkko auki, niin se vaatisi pyrypäivinä jopa kaksinkertaisen kone- ja henkilökapasiteetin nykytilaan nähden. Kaupungin omaa sekä eri urakoitsijoiden auraukskalustoa ja henkilöstöä on normaalisti talvisin varattu työhön hyvin rajallinen määrän pitää eikä määrää voi käytännössä enää lisätä yksittäisen lumipyryn aikana tai heti sen jälkeen, koska sama lumitilanne vallitsee naapurikunnissa ja yksityisillä tonteilla. Sopimusteknisesti taas ylimääräisen kapasiteetin varaaminen etukäteen tulisi kalliiksi, vaikkei sitä lumettomina talvina tarvittaisikaan.

Määrärahojen lisäksi kadunpitäjän näkökulmasta käytännön ongelman tonttiliittymien kunnossapidolle muodostaa se, että kyse on yksityisistä rakenteista, joita ei välttämättä ole mitoitettu kaupungin käyttämälle raskaalle kunnossapitokalustolle. Tonttiliittymän kunnossapito koneellisesti kaupungin toimesta aiheuttaisi väistämättä vaurioita, joiden selvittelyyn kuluu aikaa lumien sulamisen jälkeen. Liittymissä on myös rakenteita kuten liittymärummut, joita ei ole mitoitettu eikä rakennettu kunnossapidettäväksi. Osa tonttiliittymistä pitäisi siten rakentaa kaupungin toimesta uudelleen, jotta ne ylipäänsä olisivat rationaalisesti kunnossapidettavia. Tämä ei olisi tasapuolista kaikkien veronmaksajien kannalta. Toisaalta kadunpitäjän toimivalta ulottuu ainoastaan katualueen rajalle saakka, jolloin oman kotioven ja katualueen rajan välinen osuus säilyisi joka tapauksessa asukkaan omassa kunnossapidossa.



Ikäihmisten kotona asuminen on yhteiskunnalle arvokas asia ja sitä on varmasti tarkoituksenmukaista tukea Vantaan pientaloalueilla, mikäli kaupunki ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialue yhdessä näin päättävät. Asian hoitaminen kokonaisvaltaisesti vaatii toimivaa yhteistyötä hyvinvointialueen ja kaupungin kesken ja kustannusten jaosta sopimista. Ainoastaan hyvinvointialue tietää lumityöapua tarvitsevien osoitteet ja se pystyy parhaiten määrittämään ne kriteerit, joilla palvelua asukkaille mahdollisesti tarjotaan. Kaupungilla on taas kokemusta aurauspalvelujen hankinnasta ja järjestämisestä. Palvelu olisi tarkoituksenmukaista hankkia yksityisiltä kilpailutetuilta palveluntuottajilta ja sen tulisi sisältää myös tontin sisäiset kulkureitit ja autopaikat, jotta haluttuun vaikuttavuuteen päästäisiin.

Kaupunginhallitus 20.6.2022

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Paula Lehmuskalliolle sekä 18:lle muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 8.8.2022 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Paula Lehmuskalliolle sekä 18:lle muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Kaupunkiympäristön toimialan katujen ja puistojen palvelualue toteaa täydennettynä vastauksenaan aloitteeseen:

Lumipyrypäivät vaihtelevat vuosittain suuresti; lumitalvina aurauskertoja on noin 20–30 kpl ja pahoja lumipyrypäiviä näistä 5–6 kpl. Lumettomana talvena 2020 koko aurauskalusto ei ollut kertaakaan liikkeellä. Keskimäärin aurauskertoja arvioidaan olevaan noin kymmenkunta vuodessa.

Maahantuojailla ja laitevalmistajalla on valikoimissaan lumiaurojen lisävarusteiksi hydraulisia karheensulkimia tai ammattikielellä lumistoppareita. Tällä hetkellä ainoastaan joitain yksittäisiä työkoneita on varustettu lumistopparilla. Nimensä mukaisesti lumistoppari pysäyttää auran kertyneen lumen auran sivulle esim. tonttiliittymän kohdalla. Helsingin ja Vantaan kokemusten mukaan



lumistoppari ei toimi kunnolla tiiviillä asuinalueilla, vaan ne soveltuvat maaseutumaisiin oloihin paremmin.

Pientaloalueiden tonttiliittymät ovat todella tiheässä, jopa 3–5 metrin etäisyydellä toisistaan. Liittymien välissä katualueella tai katualueen tuntumassa sijaitsee lisäksi postilaatikoita, roskakatoksia tms., joille pitää järjestää myös kulku. Tiiviillä kerrostaloalueilla on vastaavasti kulkuovia tms. katualueen puolelle. Aurasta purkautuvalle lumelle ei käytännössä ole olemassa tyhjää tilaa.

Lisäksi lumistopparit ovat herkkiä rikkoutumaan kovassa käytössä. Mikäli lumistopparilla varustettu työkonetta rikkoutuu, niin se joudutaan mahdollisesti korvaamaan toisella koneella, jossa ei ole vastaavaa ominaisuutta. Tällöin kaupunki ei voi tuottaa samaa palvelutasoa kadun asukkaille tonttiliittymien osalta, mikä aiheuttaa ikävää palautetta kuntalaisilta ja mahdollisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Vantaalla on tällä hetkellä käynnissä kolme katu- ja viheralueiden alueurakkaa: Korson suuralueen urakka (2018–2022), Koivukylän suuralue (2019–2023) ja Hakunilan suuralue (2022–2026). Näihin kaikkiin urakoihin sisältyy optiovuodet 1+1. Korson alueurakkaa on jatkettu akj:n päätöksellä ensimmäisellä optiovuodella 31.5.2023 saakka. Seuraavat kilpailutukset tehdään aikaisintaan 2023 (Korso ja Koivukylä) ja viimeistään 2024 (Korso) tai 2025 (Koivukylä).

Seuraavan alueurakan tarjouspyynnössä on mahdollista kysyä optioina tonttiliittymien puhdistamisen tai kattavan auraukskaluston lumistopparivarustuksen hintavaikutukset. Tarjouspyynnössä tulee ottaa huomioon, että myös auratun liittymän liukkaudentorjunta kuuluu aurajalle. Tarjouspyynnön optiot edellyttänevät markkinavuoropuhelua etukäteen, koska ne todennäköisesti vaikuttavat urakoitsijoiden tarjoushalukkuuteen ja siten urakan hintaan. Kunnossapitourakoiden palveluntuottajista ei ole markkinoilla mitenkään ylitarjontaa ja ylimääräiset vaatimukset voivat karkottaa potentiaalisia tarjoajia. Kaupunkitilalautakunta voi halutessaan päättää em. option käyttöönotosta tai hylkäämisestä. Jos optio päätetään ottaa käyttöön, niin vastaavat lisämäärärahat pitää varata seuraavalle vuodelle, koska em. lisämenoa ei voi kattaa säästämällä palvelualueen muista toiminnoista.

Mikäli liittymien aurauksen halutaan tehdä huolella, niin se vaatii vähintään kaksinkertaisen henkilö- ja konekapasiteetin pyrypäivinä. Liittymät pitää saada auki lähes välittömästi jokaisella alueella ja saman aikaisesti, jotta kuntalaiset tasapuolisesti pääsisivät töihin ja palveluiden piiriin.

Viime kädessä kysymys on yksittäisen kuljettajan asenteesta, ammattitaidosta ja erityisesti oman aurauksreittinsä pikkutarkasta tuntemuksesta. Mikäli palvelualue pystyisi em. tekijöitä korostamaan ja luotettavasti arvioimaan tulevaisuuden urakka- ja työkonkehankinnoissamme, niin tällä olisi suuri vaikutus kuntalaisten asumisviihtyvyyteen ja palautteen määrään. Työkoneiden kehitys on ollut hyvin maltillista viime vuosina eikä siltä suunnalta ole odotettavissa merkittäviä apuja pientalojen asukkaiden lumitalvina kokemaan ymmärrettävään ongelmaan.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



- a) antaa Paula Lehmuskalliolle sekä 18:lle muulle allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Paula Lehmuskallio sekä 18 muun valtuutetun aloite säädöksen muuttamiseksi lumenaurauksessa tieliittymään

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Henry Westlin, puh. 0400 417 436, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Valtuustoaloitteen otsikko & aloite	Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset
Säädöksen muuttaminen lumenaurauksessa tieliittymään Aluevaalien yhteydessä monet painottivat samaan hengenvetoon hoitoonpääsyn rinnalla tarvetta parantaa ikäihmisten viihtyvyyttä kotonaan niin pitkään kuin mahdollista. Hoitamiseen kotona löytyi erilaisia uusia keinoja, joilla huonokuntoinenkin potilas saa kotiin palvelua. Entä ulkona? Yksi alkeellisimmista asioista ei vilahtanut kenenkään puheissa: Miten ikäihmiset selviävät lumisateen yllättäessä jopa ulos kodistaan? Jo muutamaan otteeseen tulleet valtaiset lumisateen ovat vanginneet monet ikäihmiset kotiinsa. Voimat eivät riitä lumitöihin. Pienistä lumitöistä vielä selviää, ei kuitenkaan enää siitä raskaasta auran tuomasta lumen, hiekan ja suolan sekoituksesta. Se lentää omakotiasujan pihalle tieliittymän leveydeltä kolmen metrin päähän. Asukkaiden on säädösten mukaan pidettävä tieliittymä puhtaana. Se ei kuitenkaan riitä, kun aura työntää moskaa tiepenkoista monta kertaa päivässä. Missä on kohtuus, kun omakotiasujan on korjattava ja säilöttävä myös yleisen tien lumet alueellaan? Ei voi olla totta, että vielä vuonna 2022 pitää jonkun vanhan kirjauksen mukaan hyväksyä tällainen toiminta? Olen jo muutamana vuonna tehnyt valtuustoaloitteen asian korjaamiseksi siten, että aura joko nostaa tai kääntää lapaa niin, ettei lumi tule tieliittymästä sisään. Vastaus on aina ollut sama:” Ei ole aikaa ja aika on rahaa!” Eikö muka ole aikaa kääntää vipua tieliittymän kohdalla? Kyse on siis rahasta. Halutaan säästää kuljetuskustannuksissa, kun lumet haudataan asukkaiden pihaille. Erityinen huoli on iäkkäistä ja huonokuntoisista ihmisistä. Kuinka monta esim. sydäninfarktia onkaan saatu tuon rankan lumen luonnissa. Vetoan kanssavalitutettuihini. Muutetaan tuo kohta säädöksissä ja mahdollistetaan erityisesti	<u>Aloitteen tekijän nimi:</u> <i>Lehmuskallio Paula</i> <u>Aloitteen allekirjoittajat:</u> 1. Tarja Eklund 2. Juha Suoniemi 3. Vaula Norrena 4. Sirpa Siru Kauppinen 5. Milad Dehghan 6. Tiina Tuomela 7. Marjo Vacker 8. Kai-Ari Lundell 9. Erika Veltheim 10. Juha Järä 11. Suvi Karhu 12. Niilo Kärki 13. Eva Tawasoli 14. Eeva Tikkanen 15. Nina Nummela 16. Jouko Jääskeläinen 17. Hussein al-Tae 18. Tuukka Saimen

ikäihmisten kotona-asuminen pidempään, kun heidän ei tarvitse lumien pelossa muuttaa pois rakkaasta kodeistaan ennen aikojaan.

Vantaalla 31.1.2022



26 § **Oikaisuvaatimus yksityishenkilön vahingonkorvausvaatimusta koskevasta kaupunginhallituksen päätöksestä 25.4.2022 § 4 / RV**

VD/3175/03.01.02.00/2022

RV/S-AP/MT

Yksityishenkilö on vaatinut vahingonkorvausta kahdella eri perusteella. Toinen vahingonkorvausvaatimus, joka on koskenut hakijan isää, on jätetty tutkimatta, ja toisen vahingonkorvausvaatimus on hylätty.

Hakija on katsonut, että hänelle on aiheutunut mielipahaa siitä, että hänelle ei ole annettu kaupunginjohtajan päätöstä, joka on koskenut hänen kaupungille lähettämiensä viestien käsittelyä kaupunginorganisaation sisällä. Kaupunginhallituksen oikaisuvaatimuksen johdosta antamassa päätöksessä on todettu, että päätös on koskenut kaupungin sisäistä töiden järjestelyä eikä hakija ole ollut asianomistajana asiassa. Päätöstä ei ole täten tullut antaa tiedoksi hakijalle. Oikaisuvaatimuksessa ei ole todettu mitään, joka muuttaisi asiaa ja antaisi aiheutta päätätä asiasta toisin. Yleensäkin kuntalaisella ei ole oikeutta hakea vahingonkorvausta mielipahasta. Suomalaisen lainsäädännön mukaan mielipaha ei ole asia, josta yleisesti maksettaisiin vahingonkorvausta. Kärsimyskorvausta maksetaan vain harvinaisissa, laissa erikseen nimetyissä tilanteissa. Tässä asiassa ei ole kyse sellaisesta erityistilanteesta. Hakijan vaatimus on hylättävä lakiin perustumattomana ensinnäkin sen vuoksi, että päätöksen tiedoksiantomenettelyssä on toimittu aivan oikein, ja toiseksi sen vuoksi, ettei mielipahasta ylipäänsä voi tällaisessa asiassa vaatia korvausta.

Hakija on vaatinut myös 15 000 euroa vahingonkorvausta hänen edesmenneen isänsä tietojen käsittelystä huolimattomasti ja epäasiallisesti. Hakija ei ole hakemuksen yhteydessä esittänyt selvitystä hänen oikeudestaan edustaa isänsä kuolinpesää. Häntä ei ole pyydetty täydentämään hakemustaan edustamisoikeutta koskevalla selvityksellä, koska on ollut selvää, että korvausvaatimus ei tule menestymään muista syistä.

Tietosuoja-asetuksen 82 artiklan 1. kohdan nojalla, jos henkilölle aiheutuu tämän asetuksen rikkomisesta aineellista tai aineetonta vahinkoa, hänellä on oikeus saada rekisterinpitäjältä tai henkilötietojen käsittelijältä korvaus aiheutuneesta vahingosta. Tietosuoja-asetuksen johdannon 27. kohdan mukaan tätä asetusta ei sovelleta kuolleita henkilöitä koskeviin tietoihin. Hakijalla ei siten ole oikeutta hakea korvausta hänen edesmenneen isänsä tietojen käsittelystä. Hakijan vaatimus on jätettävä tältä osin tutkimatta.

Asian salassa pidettävät liitteet ovat luottamushenkilöiden nähtävänä Extranetissä.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 26

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 25.4.2022 § 4.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus

Lisätiedot: Sari-Anna Pennanen, kaupunginlakimies
([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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän 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 arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.



Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus

Sörnäistenkatu 1

00580 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen eli päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- ostaja tai
- myyjä.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä:

- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15