

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 16.01.2017

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP	5
4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP	6
- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7
5 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	8
6 § Asemakaavamuutos 002262 ja tonttijako, 62 Jokiniemi / Gammelkulla / LVA	9
- : Asemakaavamuutosselostus 16.1.2017 / Asemakaavamuutos 002262 ja tonttijako, 62 Jokiniemi / Gammelkulla	11
7 § Asemakaavamuutos 002134 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Korennontie / LVA	45
- : Asemakaavamuutosselostus 16.1.2017 / Asemakaavanmuutos 002134 sekä tonttijako, 86 Nikinmäki / Korennontie	48
- : Asemakaavanmuutos nro 002134 sekä tonttijako, 86 Nikinmäki/Korennontie muistutukset ja vastineet 16.1.2017	77
8 § Yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017 / LVA	80
- : Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi	81
9 § Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2017 / LVA	155
- : Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2017	157
10 § Maankäyttösopimus / Bernt Weck / Asemakaavan muutos nro 002262 / KK	212
- : Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta /	214
- : Liite A1, kartta sopimusalueesta	219
- : Liite B1, kartta luovutettavasta määräalasta	220
11 § Osto-option jatkaminen Luhtaanmäessä / Semaster Oy / KK	221
- : Liite 1 Ilmakuva osto-option kohteista ja korttelista 31001	223
- : Liite 2 Osto-option alue	224
12 § Asunto- ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / KK	225
- : Liite: asuntotonttien luovutusehdot	227
13 § Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / KK	229
- : Liite: erillispientalotonttien luovutusehdot	231
14 § Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / KK	233
- : Seutulan kyläyhdistyksen kirje 8.12.2016	238
- : Liitekartta laajennetusta vuokra-alueesta / II	239
- : Lisäselvitys	240
- : Lisäselvitys / kirje	241
- : Lausunto	242
- Lisäselvitys	244

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 16.01.2017

15 § ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnan valvontaa koskevat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien ohjeet / KK	245
- : ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnan valvontaa koskevat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien ohjeet	246
16 § Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 tekemästä päätöksestä / Tontin 75010/1 varaaminen Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten / KK	256
- : Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 tekemästä päätöksestä / Päiväkummun alueen 24 asukasta	259
- : Oikaisuvaatimuksen liitteet 1-5	263
- Nimilistä oikaisuvaatimuksen tekijöistä	271
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	272
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	273
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	274
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	275
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	278
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	279
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa	281



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 16.1.2017 klo 17.00 – 19.30
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	-	Kähkönen Osmo	x
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Korkalainen Olli	x	Salin Tomi	
Kuusela Minna	x	Peltola Mervi	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	x	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	-	Jääskeläinen Kimmo	
Pajula Vesa	-	Pärni Reijo	x
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	x	Karhunen Anneli	
Tamminen Risto	x	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	x	Kari Marja-Liisa	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	17.05 - 19.30	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	x	Laitala Jere	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Ketelimäki Kai, yrityspalvelujohtaja vs.		x	
Varpanen Lea, kaupunkisuunnittelujohtaja vs.		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Mamia Virpi, yleiskaava-arkkitehti		17.00 – 18.30	
Heikkola Joni, yleiskaavasunnittelija		17.00 – 17.20	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö		17.00 – 18.30	
Penttimikko Anitta, aluearkkitehti		17.00 – 18.30	
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti		17.00 – 18.30	
Anna-Riitta Kujala, aluearkkitehti		17.00 – 18.30	
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä		x	



Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 19.1.2017 klo 12.00 mennessä

Minna Kuusela

Marianne Sipilä

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 20.1.2017 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Minna Kuusela (varalla Tiina-Maaria Päivinen ja Christian Leikkainen) ja Marianne Sipilä (varalla Mikko Mäkelä ja Seija Puha).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 19.1.2017 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Minna Kuusela ja Marianne Sipilä ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 19.1.2017 klo 12.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Ympäristölautakunta on hylännyt päätöksillään 14.12.2016 § 6 Lemminkäinen Infra Oy ympäristöluvan kallion louhintaan, murskaukseen ja kiviaineksen kierrätykseen (YM/4459/11.01.01.00/2011) ja § 7 Lemminkäinen Infra Oy maa-ainesluvan (YM/3725/11.01.08.00/2011), joista molemmista kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut lausunnon 14.3.2016 § 11. Hakemukset sijoittuivat Riipilän kylään tiloille Kumpula 2 ja Königstedtin vuori, osoitteeseen Lamminsuontie 6.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset ja tiedotusasiat.

Käsittely:

§ 8 Yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017 / yleiskaava-arkkitehti Virpi Mamia ja yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola

§ 9 Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2017 / kaupunkisuunnittelujohtaja vs. Lea Varpanen, aluearkkitehdit Anitta Pentinmikko, Asta Tirkkonen, Anna-Riitta Kujala ja yleiskaavapäällikkö Mari Siivola.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP

Kaupunkisuunnittelu -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
1956	Matari/osa VU-alue (80100 pohj.puolella)	7.1.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/121553_kaupsu_001956_oas.pdf
2281	Hämeenkylä/12158 tontit 2 ja 4 sekä 12156 tontti 4	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122700_kaupsu_002281_oas.pdf
2301	Vantaanlaakso/18057 tontti 10	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122698_kaupsu_002301_oas.pdf
2291	Koivukylä/70110, 70111	11.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122780_kaupsu_002291_oas.pdf
2285	Pakkala/Johdinpuisto (423-28-0)	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123372_kaupsu_002285_oas.pdf
2299	Tikkurila/osa korttelia 61136	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123366_kaupsu_002299_oas.pdf
2134	Nikinmäki/osa 86151	30.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123683_kaupsu_002134_oas.pdf
400700	Ylästö/Voutilan-asemakaava	21.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124137_kaupsu_400700_oas.pdf
100400	Linnainen/Aisaparintie	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124223_kaupsu_100400_oas.pdf
402100	YLÄSTÖ 7	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124243_kaupsu_402100_oas.pdf
402500	Ylästö/Ylästö 8	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124248_kaupsu_402500_oas.pdf
403500	Ylästö/ Sutars 2	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124250_kaupsu_403500_oas.pdf
2305	Myymäki/15661 tontti 6	27.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124254_kaupsu_002305_oas.pdf
1925	Myymäki/15409 tontti 4 ym.	29.4.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124339_kaupsu_001925_kaupsu.pdf
14400	Myymäen kaavarunko	2.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124380_kaupsu_014400_oas.pdf
971000	Kuninkaankäki/Byända	4.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124462_kaupsu_971000_oas.pdf
2304	Veromies/lentokenttäalue, 4:44, M608, M516	18.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124783_kaupsu_002304_oas.pdf
2047	Ruskeasanta/osa puistoalue k 67112 länsipuolella	31.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125136_kaupsu_002047_oas_2016.pdf
2309	Kivistö/23134	14.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125586_OAS_002309_Timanttikiteenkuja_1_140616.pdf
2312	Tikkurila/61118 tontti 1	15.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125484_kaupsu_002312_OAS.pdf
2271	Kivistö/23017 tontti 4	16.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125602_002271_OAS_2016-06-16.pdf
2300	Lapinkylä/24017 tontti 1 ja osa Luhtapuistoa	16.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125599_002300_OAS_2016-06-16.pdf
91600	Hakunila/Hakunilan keskustan kaavarunko	27.6.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125880_kaupsu_091600_oas.pdf
232300	Kivistö/ Murto 1	25.8.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126664_kaupsu_232300_oas.pdf
2298	Korso/81108	8.9.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126886_kaupsu_002298_oas.pdf
2187	Länsimäki/91206 ja puistoalue	28.9.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127386_kaupsu_002187_oas_paivitys.pdf http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127488_kaupsu_002187_oas_paivitys_041016.pdf
2294	Itä-Hakkila/Rukinpyörän alue	29.9.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127373_kaupsu_002294_oas.pdf
2306	Hels.pit.kk/osa 69001 ja osa LT-alue	10.10.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127589_kaupsu_002306_oas.pdf
930400	Vaarala/Vaaralan teollisuusalue 2	28.10.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127878_kaupsu_930400_oas.pdf
2308	Viertola/osa 63191 (osa urheilupuistoa)	2.11.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127965_kaupsu_002308_oas.pdf
2239	Vaarala/Lähdepuisto	4.11.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/128025_kaupsu_002239_oas.pdf
2306	Hels.pit.kk/osa 69001 ja osa LT-alue	14.12.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/128804_kaupsu_002306_oas_14122016.pdf
2324	Viinikkala/41101, 41113	19.12.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/128883_kaupsu_002324_oas.pdf
2322	Jokiniemi/62200 tontit 7, 22	28.12.2016	https://vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/129047_kaupsu_002322_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 34



5 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 24 / 2016 Rasitesopimus Tikkurilan Asemasillan yleisestä jalankulusta
§ 1 / 2017 Maankäyttölupa ajoneuvo- ja torninosturiharjoittelua varten Veromiehessä / TTS Kehitys Oy
§ 2 / 2017 Maankäyttöluvan jatkaminen siirtolavojen ja työmaatarvikkeiden säilyttämiseen Koivuhaassa / Börje Bagström Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 50 / 2016 Johtoalueen käyttöoikeussopimus nro 5418 Lapinkylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 47 / 2016 Maanomistajan lupa autojen tilapäiseen pysäköintiin Hakunilassa / Gun-May Silvennoinen

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander

- § 18 / 2016 Asukasvalinnan hyväksyminen Koivukylän hoivakotiin, Karsikkokuja 13 / Vantaan vanhuspalvelut
§ 19 / 2016 Asukasvalinnan hyväksyminen Attendo Variston hoivakotiin, Varistontie 1 / Vantaan vanhuspalvelut

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 1 / 2017 Tilan 92-401-6-14- (katua) ostaminen Nikinmäessä / Antti Ahtaja ja Tuula Iivonen

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 1 / 2017 Määräalan (tontinosan) ostaminen Kaivokselassa tilasta RN:o 92-419-1-235 / Juslin Bo, Disa, Marit, Mika, Caj ja Tony
§ 2 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5422 Kivistössä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson

- § 1 / 2017 Vuokratontin 92-80-54-1 omaksi lunastaminen / Kimmo ja Riitta Silvo

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



6 § Asemakaavamuutos 002262 ja tonttijako, 62 Jokiniemi / Gammelkulla / LVA

VD/9452/10.02.04.01/2014
LVA/ATI/MKO/SRU

Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 5160 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62204 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita, kaupunginosassa 62, Jokiniemi. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu-, virkistys- ja vesialueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 62204 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Alue sijaitsee Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteyksen kaakkoispuolella. Alueen itäpuolella kulkee Keravanjoki.

Kaavan hakija
Bernt Weck

Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä maanomistuksessa (Bernt Weck). Keravanjoen ranta on kaupungin maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Sisco Oyj maanomistajan kumppanina ja arkkitehtistudio Tuomas Niemi Oy sekä arkkitehtitoimisto Jorma Toivonen, Sisco Oyj:n palkkaamina konsultteina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL). Keravanjoen varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella. Alue on merkitty yleiskaavaan maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Asemakaavan muutos

Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Samalla päivitetään Valkoisenlähteentien katualueen jatke vastaamaan kadun jatkeen yleissuunnitelmaa. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilan keskustan vaikutuspiiriin ja on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelle suunniteltu asuinrakentaminen on enintään kaksikerroksista. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 5160 k-m². Asuinrakennusten korttelialueen tehokkuus on noin $e=0,25$. Keravanjoen ranta säilytetään julkisena virkistysalueena. Virkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka vastaa alueen yleissuunnitelman luonnosta. Asuinalueen läpi on osoitettu yleinen kävely-yhteys Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 7 kappaletta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse ja paikan päällä, suunnittelija tavattavissa -tapaamisissa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Bernt Weck ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 euroa), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.1.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002262 ja tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Gammelkulla,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Bernt Weck maksaa muutuskustannukset (10 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.1.2017

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002262 GAMMELKULLA

JOKINIEMI



Kaavamuutosalue koillisen suunnasta katsottuna, arkkitehti Jorma Toivonen

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.1.2017 päivättyä asemakaavakarttaa ja tonttijakoa nro 002262. Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee osa korttelia 62204 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita kaupunginosassa 62, Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan katu, virkistys- ja vesialueet, kaupunginosassa 62, Jokiniemi)

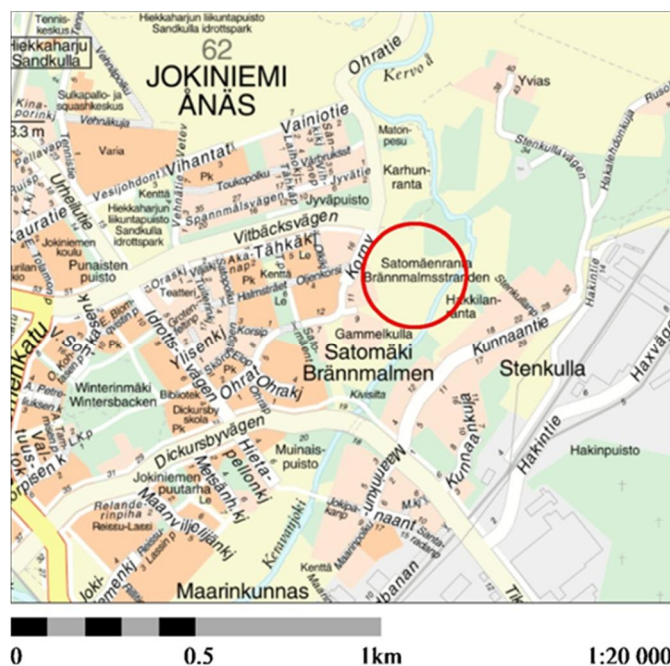
Tonttijako:

koskee osaa korttelista 62204 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilan keskustan vaikutuspiiriin ja on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelle suunniteltu asuinrakentaminen on enintään kaksikerroksista. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 5160 k-m². Asuinrakennusten korttelialueen tehokkuus on noin $e=0,25$. Keravanjoen ranta säilytetään julkisena virkistysalueena. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Minna Koskinen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
sukunimi.etunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 3440

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa, Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteuksen kaakkoispuolella. Alueen itäpuolella kulkee Keravanjoki.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että alue muutettaisiin osittain asuinkäyttöön.
- Gammelkullan asemakaavamuutostyö käynnistyi 30.3.2015 työnumerolla 002262.

- Kaavamuuostöyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mieliöiteet pyydettiin 27.4.2015 mennessä (MRL 62§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 7 kirjallista mieliöidettä. Lisäksi suullisia mieliöiteitä on esitetty puhelimitse ja paikan päällä, suunnittelija tavattavissa - tapaamisissa.
- Kaavamuuosta on laadittu yhteistyössä maanomistajan ja maaomistajan yhteistyökumppaneiden kanssa. Pohjana on ollut Sisco Oyj:n palkkaamien konsulttiarkkitehtien luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 16.1.2017 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27§:n mukaisesta nähtävillepanosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuuoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.5 Asemakaavaratkaisun valinta.....	16
4. Asemakaavan kuvaus.....	18
4.1 Kaavan rakenne	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
4.3 Aluevaraukset.....	18
4.4 Kaavan vaikutukset.....	18
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
4.5 Nimistö.....	24
5. Asemakaavan toteutus	24
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	24
7. Asemakaavan seurantalomake	26
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	28
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	34

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta
- Kaavamääräykset

- Vesihuollon esisuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Tärinä- ja runkomeluselvitys (Helimäki Akustikot 28.11.2016)
- Meluselvitys (Helimäki Akustikot 22.11.2016)
- Arkeologisten koekaivausten loppuraportti: Hakila (Haxböle) autio koetutkimus 2016 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 17.10.2016)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Vantaan kaupunkisuunnittelu 30.3.2015)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaanliitto 2012)
- Valkoisenlähteen tien tarveselvitys (Vantaan kaupunki syyskuu 2004)

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rakentamaton puistoalue (VP/P) osittain asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Valkoisenlähteen tien katualueen tilavaraus päivitetään vastaamaan kadun yleissuunnitelmaa. Alueen läpi Oljenkorrelta Satomäenrantaan varataan tila yleiselle jalankulkuyhteydelle.

Asuinrakennusten korttelialueen kokonaispinta-ala on noin 2,3 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5160 k-m². Alueen tehokkuus on noin $e=0,25$.



Kaavamuutosalue lounaan suunnasta katsottuna, arkkitehti Jorma Toivonen

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu Valkoisenlähteen tien ja Ohratien risteyksen kaakkoispuolelle. Alueen lähiympäristö koostuu eriluonteisista, useamman vuosikymmenen aikana rakentuneista asuinalueista ja avoimesta peltomaisemasta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Jokiniemen kaupunginosa sijaitsee Tikkurilan itäpuolella, pääradan varrella. Etelässä ja idässä alue sivuaa Keravanjokea, pohjoisessa Rekolanojaa. Hiekkaharjun matala harjuselänne ulottuu Jokiniemen puolelle päättyen Winterinmäeksi kutsuttuun moreenimäkeen. Muuten Jokiniemi on alavaa, maisemallisesti arvokasta Keravanjokilaaksoa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakentamatonta peltoaluetta. Alue on pohjavesialuetta. Keravanjoki rajaa suunnittelualueen itäpuolta.

Maaperä

Alue on pintamaalajikartan mukaan savialuetta. Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella savikerroksen paksuus vaihtelee välillä 1-7 metriä. Savikerros on ohuimmillaan alueen länsi- ja keskiosassa ja muuttuu paksummaksi mentäessä kohti Keravanjokea. Siipikairalla mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on ollut heikoimmillaan noin 6-9 kPa. Maanäytteistä tutkittu saven vesipitoisuus vaihtelee välillä 30-110 %. Saven alapuolella maakerrokset vaihtuvat siltin ja hiekan kautta kalliopintaa peittävään moreeniin. Alueella tehdyt kairaukset ovat ulottuneet noin 3-17 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Kaavoitettava alue sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavedenpintaa ei ole alueella havainnoitu. Lähi-alueilla pohjaveden painetaso on ollut lähellä maanpinnan tasoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet suositellaan pohjanvahvistettavaksi. Pohjavedenpinnan taso ja suojaetäisyydet pohjavedenpinnan tasosta on otettava huomioon rakentamisessa. Rakentamiskäytökseen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Savikerroksen ja maataäyttöjen kokonaisvakavuus Keravanjoen suuntaan tulee olla riittävä. Täytöt on tarvittaessa tehtävä kevennettyinä tai maapohjaa lujitettava. Alustavien laskelmien mukaan maapohjan kokonaisstabiiliteetti Keravanjoen suuntaan ei ole ($F > 1,8$) riittävä lisärakentamiselle alle 65 metrin etäisyydellä joen rannasta. Vesiuomien stabiiliteetin huomioimista varten on laadittu erillinen ohje "Vesiuomien stabiiliteettilaskentaohje, Vantaan kaupunki/ Geotekniikka, 2013".

Ajoneuvoliikenteen aiheuttaman värinän vaikutuksia suositellaan tutkittavaksi erityisesti tulevan Valkoisenlähteentien lähelle sijoittuvien rakennusten osalta.

Helimäki Akustikot Oy teki värinä- ja runkomeluselityksen suunnittelualueella kaavatyön aikana. Selvityksessä on arvioitu tieliikenteen aiheuttamat värinä- sekä runkomelutasot suunnitteluissa rakennuksissa. Arviointi on suoritettu laskennallisesti. Selvityksen mukaan arvioidut värinä- ja runkomelutasot täyttävät nykyään asuinrakentamiselle asetetut vaatimukset. Laskennassa on oletettu, että Ohratien ja Valkoisenlähteentien päälysteet ovat hyväkuntoiset. Tieliikenteen aiheuttama värähtely ei aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille. (Helimäki Akustikot 28.11.2016)

Topografia

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat +22,0 ja +17,0 metrin välillä. Maasto on korkeimmillaan Ohratien läheisyydessä ja laskee itään Keravanjoen suuntaan mentäessä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemessä asui vuoden 2016 alussa 5 639 henkeä. Väkiluku on noussut viimeisten kymmenen vuoden aikana noin 1000:lla. Vuonna 2015 Jokiniemen asukasmäärä nousi voimakkaasti, kun uusia asuntoja valmistui keskusrikospoliisin läheisyyteen. Keskusrikospoliisin naapuriin, Metlan alueelle vahvistui vuoden 2016 loppupuolella kaavamuutos, joka mahdollistaa toteutuessaan noin 200 uuden asunnon rakentamisen alueelle. Radan varren kehittyessä, kaupunginosan väkiluku nousee myös tulevina vuosina. Jokiniemen suurin ikäryhmä ovat nuoret aikuiset ja työssäkäyvät (16–64-vuotiaat).

Asuminen

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asuntoja.

Sosiaalinen ympäristö

Jokiniemen kaupunginosan työttömyysaste oli vuonna 2013 noin 11 % - hieman pienempi kuin naapurikaupunginosa Tikkurilassa. Kaupunginosan vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista oli vuonna 2014 noin 22 %. Tikkurilassa vuokra-asuntojen osuus oli vuonna 2014 noin 30 %. Lapsiperheiden osuus kaikista perheistä oli vuonna 2015 Jokiniemen kaupunginosassa noin 43 %, kymmenen prosenttiyksikköä enemmän kuin Tikkurilan kaupunginosassa.

Palvelut ja työpaikat

Jokiniemen kaupunginosassa oli vuonna 2013 arviolta 2500 työpaikkaa. Työpaikkamäärissä mitattuna suurimmat toimialat kaupunginosassa ovat julkinen hallinto sekä ammatillinen tieteellinen ja tekninen toiminta. Myös koulutuksen toimiala on merkittävä työnantaja Jokiniemessä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Jokiniemen rakennetun ympäristön reunamille. Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat pääradan varrelle, juna-asemien lähistöille. Tikkurilan asemalle suunnittelualueelta on noin 1,5 kilometrin matka ja Hiekkaharjun asemalle reilu kilometri.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen kaupunkikuva on ajallisesti rikas. Maaseudun perinteikäs kulttuurimaisema, luonnon muotoja myötäilevä vanha tiestö, 1950-luvun omakotitaloalue, 1960-luvun Satomäen kerrostaloalue ja 1970–80-lukujen tehokas rationalismi ovat kaikki osa lähialueen kaupunkikuvaa. Kohokohdaksi suunnittelualueen lähimaisemassa nousee edelleen Gammelkullan vanha asuinkukula, joka on löydettävissä jo vuoden 1872 Senaatin kartoista.

1970–80-lukujen rakentaminen muutti Jokiniemen kaupunkikuvaa merkittävästi, kun vanhoja rakennuspaikkoja ympäröivät avoimet peltoalueet täydennysrakennettiin tehokkaasti kerrostaloin. Täydennysrakentamisen yhteydessä syntynyt kaupunginosan uusi suoraviivainen ja laajamittakavainen tiestö muutti kaupunginosan kaupunkikuvaa. Suunnittelualueen pohjoispuolitse suunniteltu Valkoisenlähteentien jatke tulee rakentuessaan edelleen rikkomaan yhtenäistä peltomaisemaa ja heikentämään vanhemman tiestön asemaa alueen kaupunkikuvassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokkaaksi arvioitua kulttuuriympäristöä: Hanabölen kylämaisema. Hanabölen kylämaisema avoimine peltoineen on syntynyt Keravanjoen varteen. Jo 1500-luvulla tunnetussa kylässä on säilynyt paljon rakennuskantaa 1700-luvulta. Yhdessä vanhan

tiestön, joen ja ympäröivän peltomaiseman kanssa se muodostaa yhä melko yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman. (Missä maat on mainiommalla - Uudenmaan liitto 2012) Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä myöhempi rakentaminen ja ympäristön muuttuminen on tuhonnut vanhan tiestön (nyk. Ohratien) luonnetta. Valkoisenlähteentien pohjoispuolella vanha tietö (nyk. Ohratie), Keravanjoki ja ympäröivät pellot muodostavat edelleen yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman.

Jokiniemen alueella on yhteensä noin 50 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Kaava-alueella kulkee Ohratien ja Vanhan Rekolantien välinen tielinjaus, joka on Vantaan kaupungin rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella R2 - merkittävä rakennusperintökohde. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu potentiaalinen rakennusperintökohde: 1970-luvulla rakennettu HOAS:n pienkerrostaloalue (luokitustunnus K) ja merkittävä rakennusperintökohde: Gammelkullan navetta (luokitustunnus R2). Navetan valmistumisaika ei ole tiedossa. HOAS:n pienkerrostaloalueen arvottaminen on kesken. (Vantaan kaupunginmuseo)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella sijaitsee osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamasta kivikautisesta asuinpaikasta Satomäki (muinaisjäänösrekisterin tunnus 92010052). Tämän johdosta suunnittelualueella toteutettiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Koetutkimuksen tekivät Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy lokakuussa 2016. Tutkimuksessa ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä. Koetutkimuksissa saatiin kuitenkin merkkejä liittyen alueen nuorempaan ihmistoimintaan. Irtolöytöinä löydettiin 1800–1900-luvuille ajoittuvia historiallisen ajan asuinpaikalöytöjä. Löydöt käsittivät pääasiassa tiilenkappaleita, fajanssia, posliinia, metalliesineiden katkelmia, palamatonta luuta ja lasia. Vanhan Gammelkullan tonttikumpareen koillispuolella oleva kivikautinen asuinpaikka jäi tutkimatta. Tutkimatta jäänyt asuinpaikka rajattiin pois kaavamuutosalueesta. Tutkimaton kivikautinen asuinpaikka sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueelle.

Virkistys

Keravanjoen rantojen virkistysalueet ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Satomäenrannan ja Karhunrannan lähivirkistysalueiden yleissuunnittelu on parhaillaan käynnissä. Suunnitteilla on kehittää virkistysalueita siten, että alueen kulttuurihistoriallisia, maisemallisia ja luontoarvoja säilytetään ja samalla luodaan uutta toiminnallisesti ja esteettisesti monipuolista ja korkeatasoista ympäristöä. Suunnittelun tavoitteena on kattavan ja yhtenäisen, valaistun ja talvikunnossa pidettävän ulkoilureitistön luominen. Alueelle tutkitaan mm. ulkoliikuntapaikan ja laiturin rakentamista. Karhunrannassa sijaitseva 2000-luvun alussa rakennettu matonpesupaikka tulee säilymään.

Liikenne

Asemakaava-alue sijaitsee Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteyksen kaakkoispuolella. Valkoisenlähteentie on länteen, Tikkurilaan jatkuva alueellinen kokoojakatu. Ohratie jatkuu pohjoiseen kokoojakatuna muuttuen pian maantiekseksi, josta on yhteys Rekolaan sekä Koivukylänväylälle ja edelleen Lahdenväylälle. Risteyksestä etelään Ohratie jatkuu päättävänä tonttikatuna, jolla pysäköinti on osin rajoittamatonta. Valkoisenlähteentien liikennemäärä vuonna 2015 oli 7694 ajoneuvoa/arkivuorokausi ja Ohratien vastaava luku 4668.

Lähimmät linja-autojen pysäkit sijaitsevat 300m päässä Valkoisenlähteentiellä, joilta yhteydet Helsingin Rautatienraiteille ja Vantaan Päiväkumpuun, Tikkurilaan, Korsoon sekä Mikkolaan.

Parhaat kevyen liikenteen yhteydet vievät länteen Tikkurilaan päin Valkoisenlähteentietä sekä kevyen liikenteen katuja, Oljenkortta pitkin läheiselle hiekkakentälle ja leikkipuistoon. Ohratiella ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Katu on autoliikenteeltä katkaistu, mutta sitä pitkin on kävely

ja pyöräily mahdollista etelään Tikkurilantielle, joka jatkuu edelleen Hakkilaan ja Kuninkaalan Porttipuiston kaupallisten palveluiden suuntaan.

Vesihuolto

Keravanjoesta on tehty tulvamallinnus. Keravanjoen tulvaraja sijoittuu likimain 18 metrin korkeudelle (toistumisaika 250 vuoden välein).

Kaava-alueen länsireunalla Ohratiellä on vuonna 1976 rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Ohratiellä on rakennettuna DN300 vesijohto.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärointi

Ohratiellä on rakennettuna DN250 jätevesiviemäri, joka johtaa Keravanjoen varren runkoviemäriin. Runkoviemäriin vedet johdetaan Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueelle satavat vedet imeytyvät maahan tai johtuvat pelto-ojia pitkin Keravanjokeen. Ohratien varrella vedet johtuvat katuojassa Karhunrannanojaan ja siitä edelleen Keravanjokeen. Ohratiellä on myös rakennettu DN800 hulevesiviemäri, josta vedet johtuvat Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Oljenkorren ja Ohratien katualueella.

Sähköverkko

Pienjännitemaakaapeleita ja muuta sähköverkkoa on Ohratien, Oljenkorren ja Valkoisenlähteen tien katualueella.

Muut maanalaiset johtoverkot

Suunnittelualan koillisosan läpi kulkee jätevesiviemäri. Kaava-alueen läpi kulkee maakaasuputki.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenne- ja lentomelu

Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle "muut alueet". Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 28$ dB.

Vuonna 2011 tehdyn meluselvityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistuu päivällä pääosin 45–55 dB:n tieliikennemelu. Pieneen osaan suunnittelualueen luoteiskulmaa kohdistuu 55–60 dB:n tieliikennemelu. (Vantaan karttapalvelu) Valkoisenlähteen tietä on suunniteltu jatkettavaksi itään suunnittelualueen pohjoispuolitse yli Keravanjoen. Tien jatkeen rakennettua, tieliikenteen aiheuttamat melutasot nousevat, mikä tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa. Vantaan karttapalvelun tiemelennuste 2030 -kartassa Valkoisenlähteen tien jatkeen varrella suunnittelualueelle kohdistuu yli 65 dB:n tieliikennemelu. Vantaan rakennusjärjestyksen (2011) mukaan tällöin tarvitaan erillinen liikennemeluselvitys.

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Valkoisenlähteen tien jatkeen rakennettua, suunnittelualueen pohjoissivu sijoittuu lähelle vilkasliikenteistä katu. Valkoisenlähteen tien tarveselvityksen mukaan osuudella Ohratie - Vanha Porvoontie liikennekuormitus tulee olemaan keskimäärin 11 000 - 11 700 ajoneuvoa arki-vuorokaudessa. Suositusetaisyys kadun ja uusien asuinrakennusten välille on tällöin 20–40 metriä.

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole pilaantuneita maita. Jokiniemen teollisuushistoriasta (Grönbergin lyijysulatto) johtuen kaupunginosassa on paikoin pilaantuneita maita. Suunnittelualueen maaperän pilaantuneisuus on määrättävä tutkittavaksi ja mahdollinen pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Seveso-laitokset

Suunnittelualue ei sijoitu turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvomien laitosten konsultointivyöhykkeelle. Laitosten ja niiden konsultointivyöhykkeiden tarkastelussa on käytetty Tukesin 25.4.2016 laatimaa listausta kyseisistä laitoksista.

Tärinä- ja runkomelu

Tieliikenteen aiheuttamia tärinä- ja runkomelutasoja suunnitelluissa rakennuksissa on arvioitu kaavatyön aikana (katso kohta Rakennettavuus maaperän suhteen). Arvioinnin mukaan tieliikenteen aiheuttama värähtely ei aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille.

Aasianrunkojäärän esiintymä

Vantaan Kuninkaanmäen ja Itä-Hakkilan alueella on Elintarvikevirasto Eviran tarkastuksissa ja tutkimuksissa todettu aasianrunkojääräesiintymä 26.10.2015. Aasianrunkojäärä on vaaralliseksi luokiteltu kasvintuhooja, jota voi esiintyä monilla lehtipuu ja -pensaslajeilla ja se aiheuttaa merkittävää uhkaa metsille ja viheralueille. Euroopan komissio on määrännyt jäsenvaltioita tekemään toimenpiteitä aasianrunkojäärän leviämisen estämiseksi. Evira teki 1.3.2016 päätöksen rajatun alueen perustamisesta aasianrunkojäärän leviämisen estämiseksi ja hävittämiseksi. Päätös on voimassa 31.12.2020 asti.

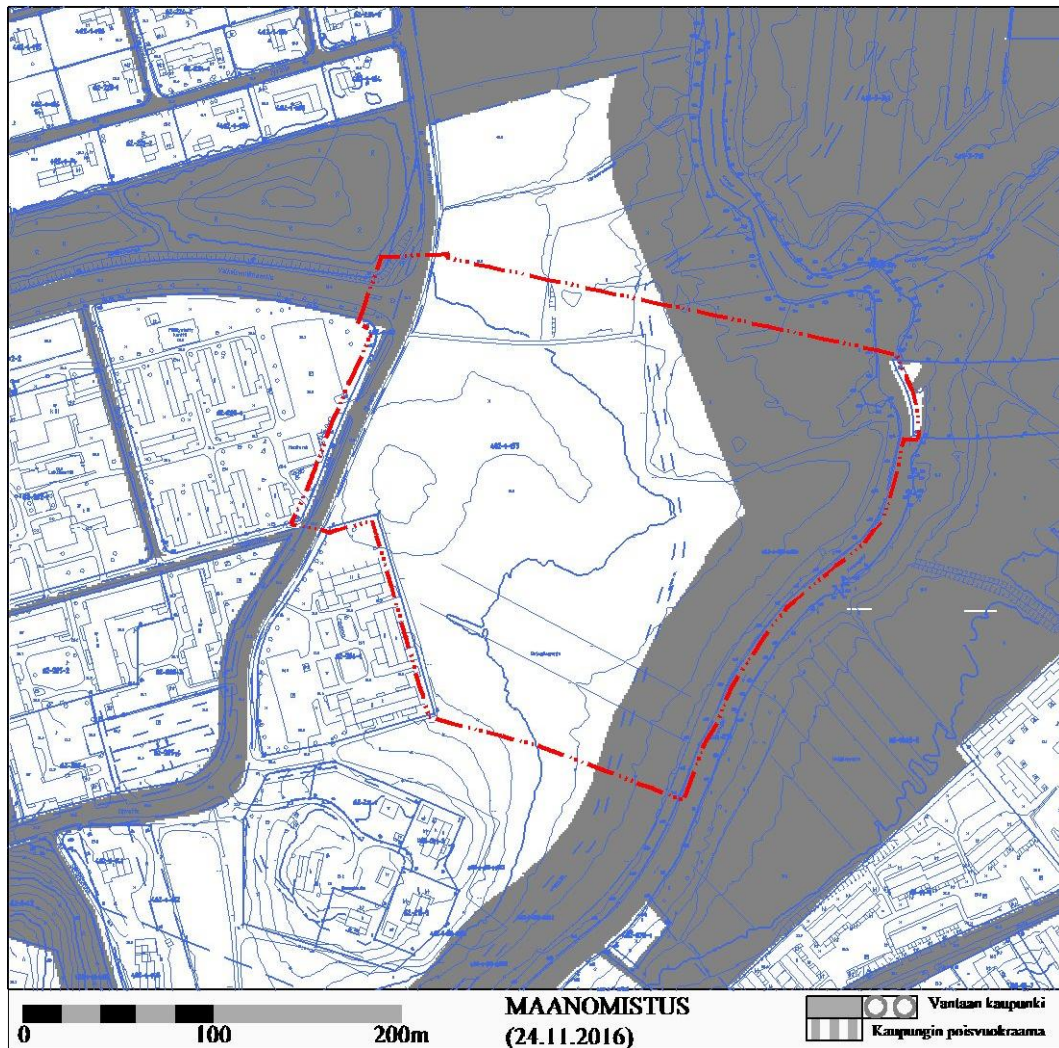
Suunnittelualue sijoittuu löydetyn aasianrunkojääräesiintymän puskurivyöhykkeelle. Puskurivyöhyke on osa Eviran perustamaa rajattua aluetta ja sitä koskee seuraavat kiellot ja rajoitukset: puskurivyöhykkeeltä voi siirtää tiettyjä kasvi- ja puulajeja tai puita pakkausmateriaaleja puskurivyöhykkeen ulkopuolelle vain komission päätöksen (EU) 2015/893 mukaisin ehdoin. Ehtojen tähtyminen todennetaan Eviran tekemin tarkastuksin.

Tietyillä kasvi- ja puulajeilla tarkoitetaan seuraavien sukujen lehtipuita ja pensaita, ja niistä peräisin olevaa puutavaraa: Acer (vaahtera), Aesculus (hevostanaja), Ainus (lepät), Betula (koivut), Carpinus (valkopyökki), Cercidiphyllum (kasturat), Corylus (pähkinäpensaati), Fagus (pyökki), Fraxinus (saarnet), Koel-reuteria (rakkopuu), Platanus (plataanit), Populus (haavat), Salix (pajut), Tilia (lehmukset) ja Ulmus (jalavat).

Lisätietoa Eviran päätöksestä ja rajattua aluetta koskevista määräyksistä löytyy Eviran internet-sivuilta.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä ja kaupungin maanomistuksessa.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

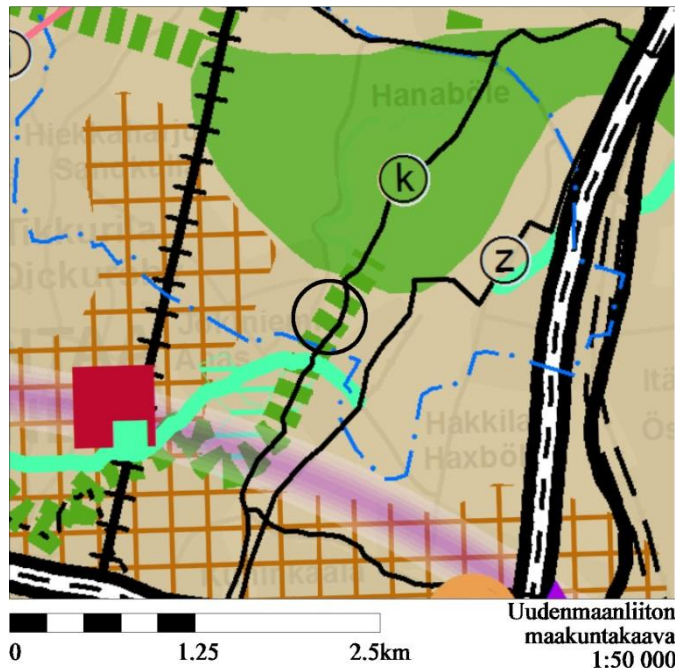
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

Maakuntakaava



Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen lähistöllä kulkee maakaasun runkoputki, merkintä (k). Merkintään liittyy MRL 33§:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon maakaasuputkiston suojaetäisyyksistä annetut määräykset.

Alueelle on merkitty viheryhteistarve. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihe-maakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihe-maakuntakaavan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

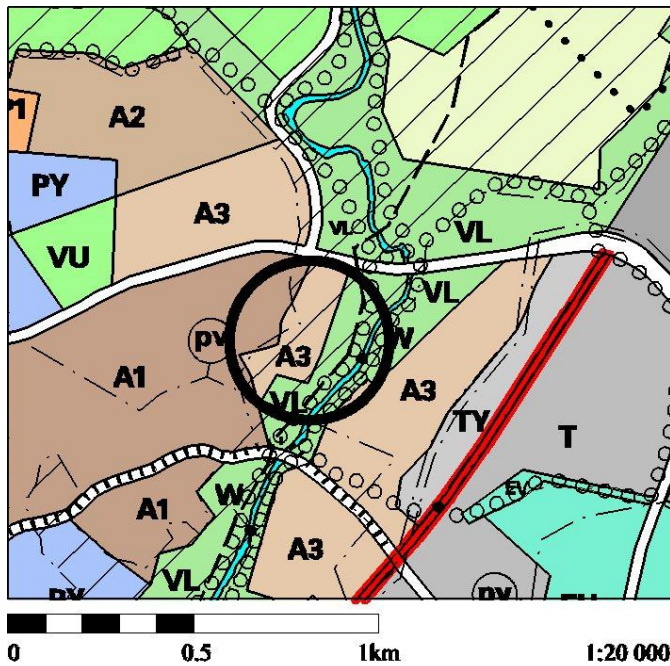
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

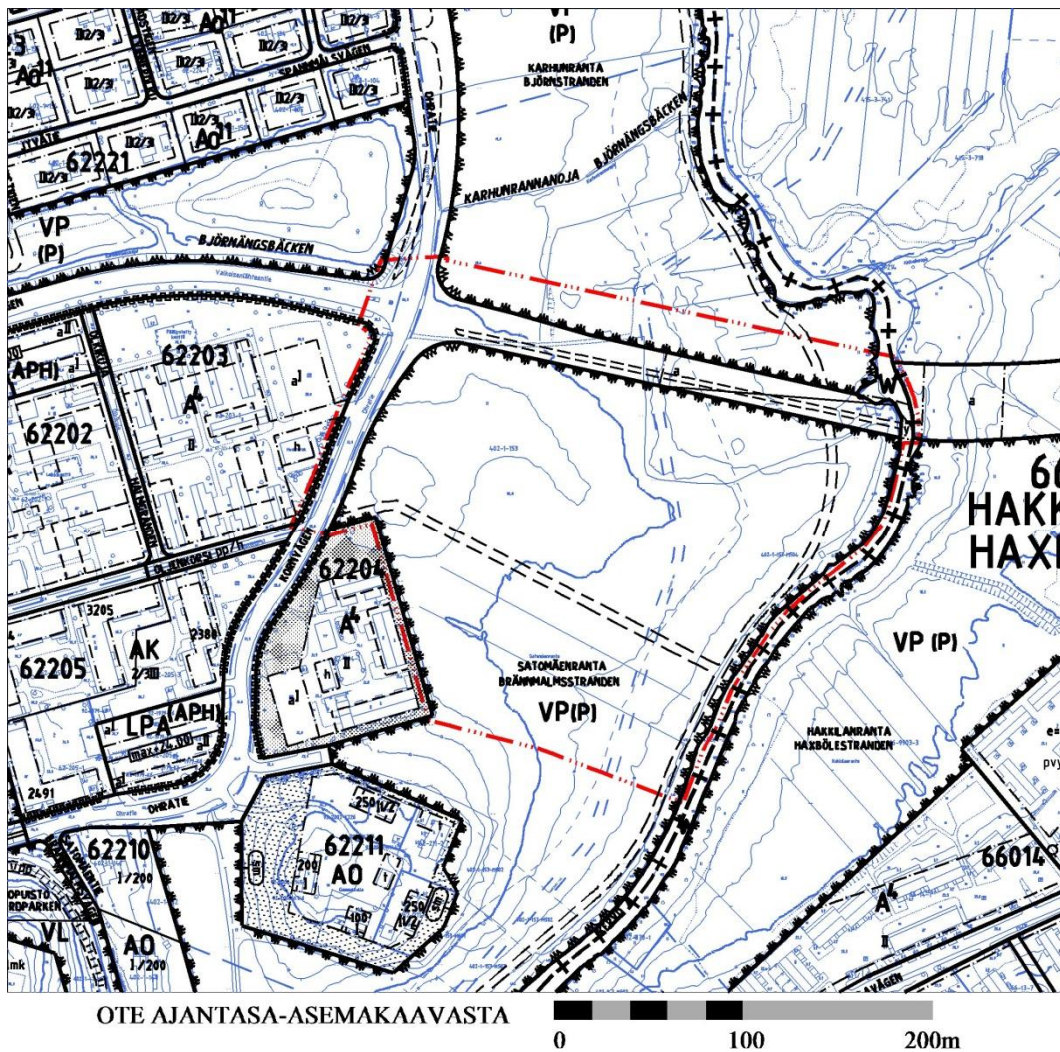
Yleiskaava



Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL). Alueelle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Kaavamuutosalueen itäpuolen lähivirkistysalueelle (VL), Keravanjoen varteen on yleiskaavaan merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella. Alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi: "Arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuva on suojeltava." Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaavat nro 000103 (Satomäki) ja nro 620200 (Jyvätie). Asemakaava nro 000103 (Satomäki) on vahvistunut kaupunginvaltuuston päätöksellä 20.11.1978. Asemakaava nro 620200 (Jyvätie) on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 12.5.1978. Kaavamuutos-alue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueeksi (P). Alueen pohjoisreunalla on tilavaraus Valkoisenlähdeentien jatkeelle. Keravanjoen läheisyyteen ja Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan on osoitettu ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002262 ja kaavoitus tuli vireille 30.3.2015.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.3.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 27.4.2015 mennessä jätettiin 7 kirjallista mielipidettä. Kirjalliset mielipiteet antoivat Gasum Oy, Museovirasto, lähialueen asukas, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu ja Vantaan kaupunginmuseo. Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittaja tavattavissa suunnittelualueella tapaaminen 21.4.2015. Tapaamisessa oli kolme asukasta paikalla.

Gasum Oy

Kaava-alueen läpi kulkee Gasumin maakaasuputki (DN400). Maakaasuputken suojaetäisyysvaatimus rakennuksiin on 16 metriä (kerrostalot ja vastaavat) tai 8 metriä (pientalot). Maakaasuputken päälle ei voi rakentaa mitään ja maakaasuputkilinjalla pitää olla näköyhteys. Katujen risteämät pitää tehdä mahdollisimman kohtisuoraksi (jyrkempi kuin 45 astetta).

Museovirasto

Suunnittelualueella sijaitsee osa muinaismuistolain(295/1963) rauhoittamasta kivikautisesta asuinpaikasta Satomäki (mj.rek. nro 92010052). Kaavamuutosalueella tulee toteuttaa arkeologinen tarkkuusinventointi.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. HSL pitää alueen täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. HSL toteaa, että kaava-alueeseen sisältyvä Valkoisenlähteentien jatkeen varaus tulee säilyttää. Valkoisenlähteentielle tulee myös tehdä pysäkkivaraus Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteyksen jälkeiselle osuudelle. HSL toivoo mahdollisuutta kannanoton esittämiseen kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu vuonna 1966 rakennettu luoteesta kaakkoon laskeva runkoviemäri (jv 1200 B). Kaavaan on määritettävä viemäriä varten n. 12 metrin leveä johtokuja. Uudet vesihuolto-
linjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen. Suunnitelma tulee tarkastuttaa HSY:lla.

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu

Kaavamuutosta laadittaessa on tehtävä meluselvitys. Meluntorjunta on hoidettava tontilla. Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettava huomioon myös liikenteen aiheuttamat päästöt (pääkokaasut, katupöly).

Vantaan kaupunginmuseo

Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä on rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita ja muinaisjäännöksiä. Alueella on lisäksi maisemallisia arvoja; se on arvioitu Vantaan yleiskaavassa (2009) maisemallisesti arvokkaaksi. Alue kuuluu mukaan Hanaböle kylämaisema-rajaukseen Uudenmaan 4.vaiheen maakuntakaavan selvityksessä (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt, uudenmaanliiton julkaisu 2012). Kaava-alueella kulkee Ohra-tien ja Vanhan Rekolantien välinen tielinjaus, joka on Vantaan kaupungin rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella R2. Vanhan tien linjaus ja luonne tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa ja sen suojeluperusteita ja mahdollista suojelumerkintää tulee punnita kaavatyön yhteydessä. Muita rakennusperintökohteita ei kaava-alueelle osu, mutta sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee niin moderneja kuin vanhoja rakennusperintökohteita.

Lähialueen asukasmielipiteet

Lähialueen asukkaat olivat huolissaan suunnitelman ahtaudesta, uudisrakennusten paljoudesta, asuntotyyppien yksitoikkoisuudesta, Valkoisenlähteen tien jatkeen melusuojauksesta sekä Keravanjoen rannan virkistyskäytöstä ja reiteistä. Keravanjoen tulviminen ja maaperän perustettavuus pyydettiin ottamaan huomioon.

Asukkaat toivovat rakennuksiin lisää variaatiota, parempia yhteyksiä jokirantaan ja joen yli, uima- paikkaa jokirantaan ja meluntorjuntaa, joka olisi mahdollisimman luonnollinen: esimerkiksi maaston muodoilla ja kasvillisuudella hoidettu.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

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.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA



Kaavamuutosalue luoteesta katsottuna, arkkitehti Jorma Toivonen

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Kaavaratkaisuun sisältyvän täydennysrakentamisen idea

Kaavaratkaisu mahdollistaa yhtiömuotoisen pientalorakentamisen alueelle. Alueella on yhteensä viisi tonttia, joista kolme sijoittuu alueen keskiosan ajoväylien yläpuolelle ja kaksi eteläpuolelle. Valkoisenlähteen tien jatkeen eteläpuolelle on jätetty tilaa pienhiukkaspäästöjen huomioimiseksi. Tämä tila muodostaa luonnollisen sijoituspaikan osalle alueen tarvitsemista pysäköintipaikoista. Alueen eteläosan pysäköinti on sijoitettu ajoväylien varrelle kadunvarsipysäköinnin tapaan. Alueelle ajetaan Ohratien puolelta. Keskiosaan sijoittuvien ajoväylien viereen on varattu tila yleiselle jalankululle. Tämä yhteys yhdistää Oljenkorren kevyenliikenteen väylän Satomäenrantaan tulevaisuudessa rakentuville ulkoilureiteille.

Asuinrakennusten korttelialueen kokoa ja muotoa määriteltäessä on huomioitu muun muassa maakaasuputken sijainti, vanhan asuinpaikan, Gammelkullan säilyminen suurmaiseman kohokohana, yleiskaavan A3-alueen raja, Keravanjoen tulvaraja ja maaperän rakennettavuus. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat kaksi suurtorttelia alueelle. Suurtorttelien keskelle on varattu tilaa tonttien yhteisille leikki- ja oleskelualueille. Rakennukset suuntautuvat pääosin kaakon ja etelän suuntaan. Luoteiskulmaan sijoittuvat rakennukset suuntautuvat itään suojatakseen rakennusten itäpuolelle jäävää leikki- ja oleskelu-aluetta tieliikenteen melulta. Alueen itäreunan rakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat selkeän reunan asuinalueen ja virkistysalueen välille ja että asunnoista avautuu näkymiä Keravanjoen ja avoimena säilytettävän virkistysalueen suuntaan. Rakennukset voivat olla enintään kaksikerroksisia. Kaksikerroksisuudella on tavoiteltu tehokasta ja pistemäistä rakeisuutta, joka jättää tilaa alueen yhteispihoille ja vehreydelle.

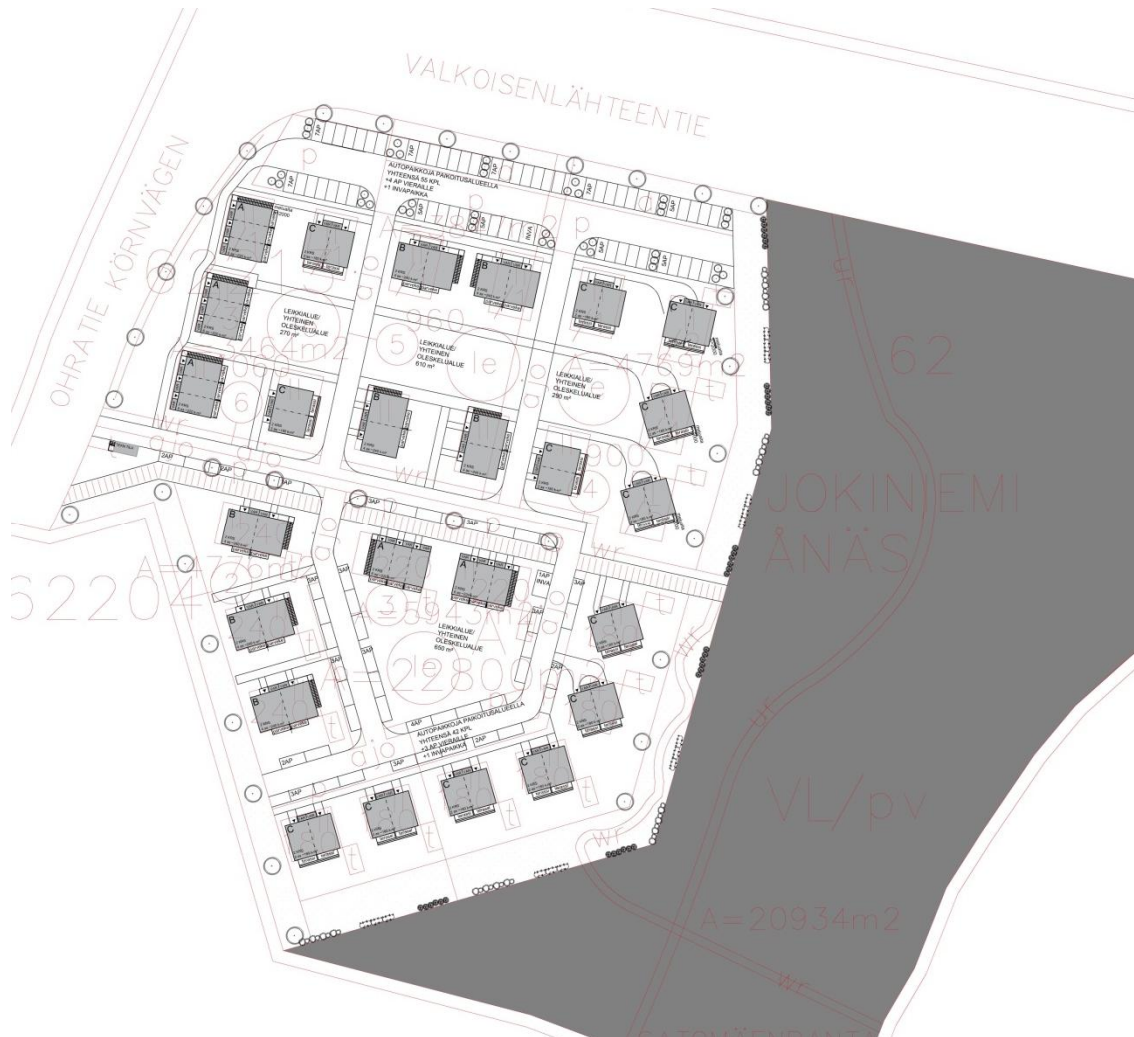
Mielipiteiden huomioiminen kaavaratkaisussa

Maakaasuputken sijainti on huomioitu asuinrakennusten sijoittelussa. Maakaasuputken sijainti on merkitty kaavakartalle putkirasitemerkinnällä, jonka kokonaisleveys on 16 metriä. Suunnittelualueen koilliskulmaan sijoittuva viemäri on merkitty kaavakartalle putkirasitemerkinnällä, jonka kokonaisleveys on 12 metriä. Meluselvitys on tehty ja tieliikenteen aiheuttamat päästöt ja melun torjunta on huomioitu rakennusten ja melusteiden sijoittelussa ja julkisivujen ääneneristävyyssvaatimuksissa. Valkoisenlähteen tien jatkeelta on varattu tila linja-autopysäkillä, leventämällä katu-aluetta asuinrakennusten korttelialueen suuntaan. Valkoisenlähteen tien jatketta on levennetty myös pohjoisen suuntaan siten, että katualueen leveys vastaa kadun yleissuunnitelmaa.

Osa alueen pysäköinnistä on sijoitettu keskitetysti ja osa kadunvarsipysäköinnin tapaisesti ajoväylien varrelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn havainnekuvaan verrattuna alueen rakentamista on väljennetty ja asuntotyyppejä on lisätty. Alueen läpi Oljenkorrelta Satomäenrantaan on varattu tila yleiselle jalankululle.

Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvan Ohratien historiallisten arvojen katsottiin vähentyneen myöhemmän rakentamisen yhteydessä siinä määrin, ettei suojelumerkintää kaavamuutosalueen Ohratie-osuudelle ollut mielekästä merkitä.

Kaavamuutosalueella tehtiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Vantaan kaupunginmuseo on hyväksynyt inventointiraportin ja antanut lausunnon, että raportissa esitetyt löydökset ovat niin nuoria, ettei niitä ole tarpeen huomioida kaavamuutoksessa.



asemapiirros, arkkitehti Jorma Toivonen

Kaavaratkaisun valinnan perusteet

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Uudisrakennusten sijoittelussa on huomioitu olemassa olevan kaupunki- ja maisemakuvan ominaispiirteet. Kevyenliikenteen yhteyden rakentuminen Oljenkorrelta Satomäenrantaan ja Keravanjoen varrelle on turvattu. Alueen sosiaalinen ympäristö on huomioitu edellyttämällä, että alueelle rakentuu sekä vuokra- että omistusasumista ja monipuolinen asuntotyyppijakauma. Alueen ympäristöhäiriöt on huomioitu kaavaratkaisussa. Valkoisenlähteentien tuleva jatke tulee rakentues-

saan katkaisemaan maaseudun arvokkaan kulttuurimaiseman ja on osaltaan perusteena kaava-muutosalueen täydennysrakentamiselle.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen vuokratiljelykäytössä oleva puistoalue osittain asuinkäyttöön. Keravanjoen läheisyydessä nykyinen puistoalue säilyy virkistyskäytössä, mutta muuttuu kaava-merkinnältään lähivirkistysalueeksi, VL. Asuinalueen merkinnäksi tulee asuinrakennusten kortteli-alue, A.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 5,68 ha ja kokonaisrakennusoikeus 5160 k-m².

Alueelle tulee arviolta 100-150 asukasta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

2,58 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 5160 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,23.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- § erillispientalot ja paritalot 1,5 autopaikka / asunto
- § luhtitalot 1 autopaikka / asunto + 10 % vieraspysäköintiin

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaa-vaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja uusiutuvan energian käyttö on mahdollistettu.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuintalojen korttelialue mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina. Rakennukset tulee tehdä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja niiden tulee olla massoiteltultaan selkeitä, kappalemaisia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuväriytyksen tulee vaihdella siten, että alueelle muodostuu omakotimainen kaupunkikuva. Asuinalueen reuna on rajattava virkistysalueesta istutuksin. Alueen kasvillisuuden tulee sopia alueen historialliseen luonteeseen ja se tulee toteuttaa siten, että pihoilta aukeaa näkymiä avoimeen maisemaan. Tonteille ajo tapahtuu Ohratieltä korttelin sisäisinä ajoyhteyksinä.

4.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Keravanjoen varsi on merkitty kaavaan lähivirkistysalueeksi. Alueen yleissuunnittelu on parhaillaan käynnissä. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka noudattaa yleissuunnitelman luonnosta. Lähivirkistysalueen läpi kulkevat kaasuputken ja viemärin putkirasitteet. Lähivirkistysalue

on osittain kaupungin maanomistuksessa. Kaavamuutoksen myötä alue siirtyy kokonaisuudessaan kaupungin maanomistukseen. Ohratieltä ja Oljenkorrelta on asuinrakennusten korttelialueen läpi yhteys lähivirkistysalueelle. Alue on pohjavesialuetta. Nykyisen avo-ojan paikalle on osoitettu ohjeellinen hulevesireitti.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

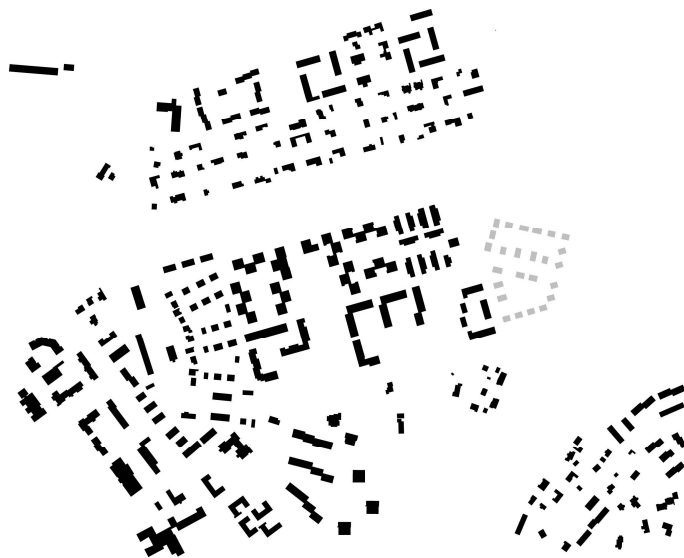
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Jokiniemen kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asukkaita tulee arviolta noin 100-150. Asuntorakentamisen tuotantomuotoihin tulee asemakaavamuutokseen liittyvissä sopimuksissa rajoitteita. Osa asuinrakentamisen kokonaismäärästä tulee olla omistusasumista ja osa ARA-tuotantoa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Kaavamuutos parantaa alueen kävely-yhteyksiä ja turvaa Keravanjoen varren ulkoilureitistön rakentumista. Toisaalta kaavamuutoksen myötä peltomaisen osuus kaupunkikuvassa pienenee.

Suunnitellun Valkoisenlähteentien jatkeen rakennuttua alueen kaupunkikuva muuttuu joka tapauksessa huomattavasti. Valkoisenlähteentien jatkeen eteläpuolinen osa ei enää luontevasti liity pohjoisempiin Hanabölen peltoihin. Irralliseksi jäävä peltotalue on luonteva täydennysrakentaa osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Asuminen

Kaava-alueelle on tulossa 13 paritaloa ja 12 luhtitaloa, joista viiteen on tulossa yksiöitä (6 kpl/talo) ja seitsemään kolmioita (4 kpl/talo). Paritalojen asunnoissa on 4 huonetta ja keittiö. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos ei lisää alueen työpaikkoja tai palveluja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Jokiniemen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää

päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta hieman, mutta Jokiniemen nykyisten palveluiden kapasiteetti riittää kattamaan uusien asukkaiden tarpeet. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteysien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Hanke toteuttaa kaupungin tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä. Kaavaratkaisu on edullinen, koska uutta katu- tai muuta kunnallistekniikkaa ei juurikaan tarvitse rakentaa.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 1,3 miljoonaa euroa. Maanomistaja myös luovuttaa kaupungille yleisiä katu- ja viheralueita.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin paritaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Asuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Osa nykyisestä, vuokratiljelykäytössä olevasta puistoalueesta muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Osa säilytetään yleisenä virkistysalueena. Lähialueen nykyisten asukkaiden pääsy uuden asuinalueen läpi Keravanjoen varren virkistysalueille on turvattu. Asuinalueen suunnittelussa on huomioitu, että alueella jää runsaasti tilaa vehreydelle ja istutuksille. Väestön määrän kasvun myötä alueen rakennettujen viheralueiden määrä, laatu ja toiminnallisuus paranevat. Maakunta-kaavaan merkityn viheryhteystarpeen rakentuminen joenrantaan on turvattu. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Virkistysalueen koon pienentyessä, alueen hyödyntämismahdollisuudet vuokratiljelykäyttöön pienenevät. Alue on kuitenkin tarkoitettu säilyttää luonteeltaan avoimena.

Liikenne

Valkoisenlähteentien suunniteltu jatke itään muuttaisi kadun luokituksen pääkaduksi ja toisi nopean yhteyden Hakkilaan ja Lahdentielle. Mikäli katu rakennettaisiin ensimmäisessä vaiheessa Porvoontielle asti ja Ohratie katkaistaisiin, olisi liikennemäärä ennusteiden mukaan noin 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2025. Ennusteiden mukaan eri katuverkon vaihtoehdoissa suurimmatkin liikennemäärät jäisivät alle 8500 ajoneuvon vuorokaudessa vuoteen 2050 mennessä kun katuverkko on täysin rakennettu.

Asutus tuottaisi liikennettä noin 80 ajoneuvoa vuorokaudessa, jolla ei ole suurta merkitystä katuverkon toimivuuteen. Asutus saattaa vaikuttaa Ohratien kadunvarren pysäköinnin ratkaisuihin.

Helsingin seudun liikenne on halunnut omassa lausunnossaan jättää tilavarauksen linja-autopysäkillä Valkoisenlähteentien mahdollisen jatkeen katualueelle, kaava-alueen pohjoispuolelle. Kadun rakentaminen mahdollistaisi nopean joukkoliikenneyhteyden Itä-Vantaalle.

Satomäenrannan asemakaavan puistoalueelle, Keravanjoen läheisyyteen suunniteltu puistoraitti mahdollistaisi suoremman reitin kävellen ja pyöräillen etelään Tikkurilantielle. Pohjoiseen puistoraitti jatkuisi Ohratien suuntaisesti Vainiotielle asti.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia nykyiseen vesihuoltoverkostoon. Ohratiehen rajautumattomille tonteille on järjestettävä mahdollisuus liittyä Ohratien vesihuoltoverkostoon muiden kaava-alueen tonttien kautta.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen avo-ojia pitkin Keravanjokeen.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu viljelykäytössä olevalle peltoalueelle, eikä sillä ole juuri vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Alueella lisääntyvien hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota kaavamuutostyön aikana. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

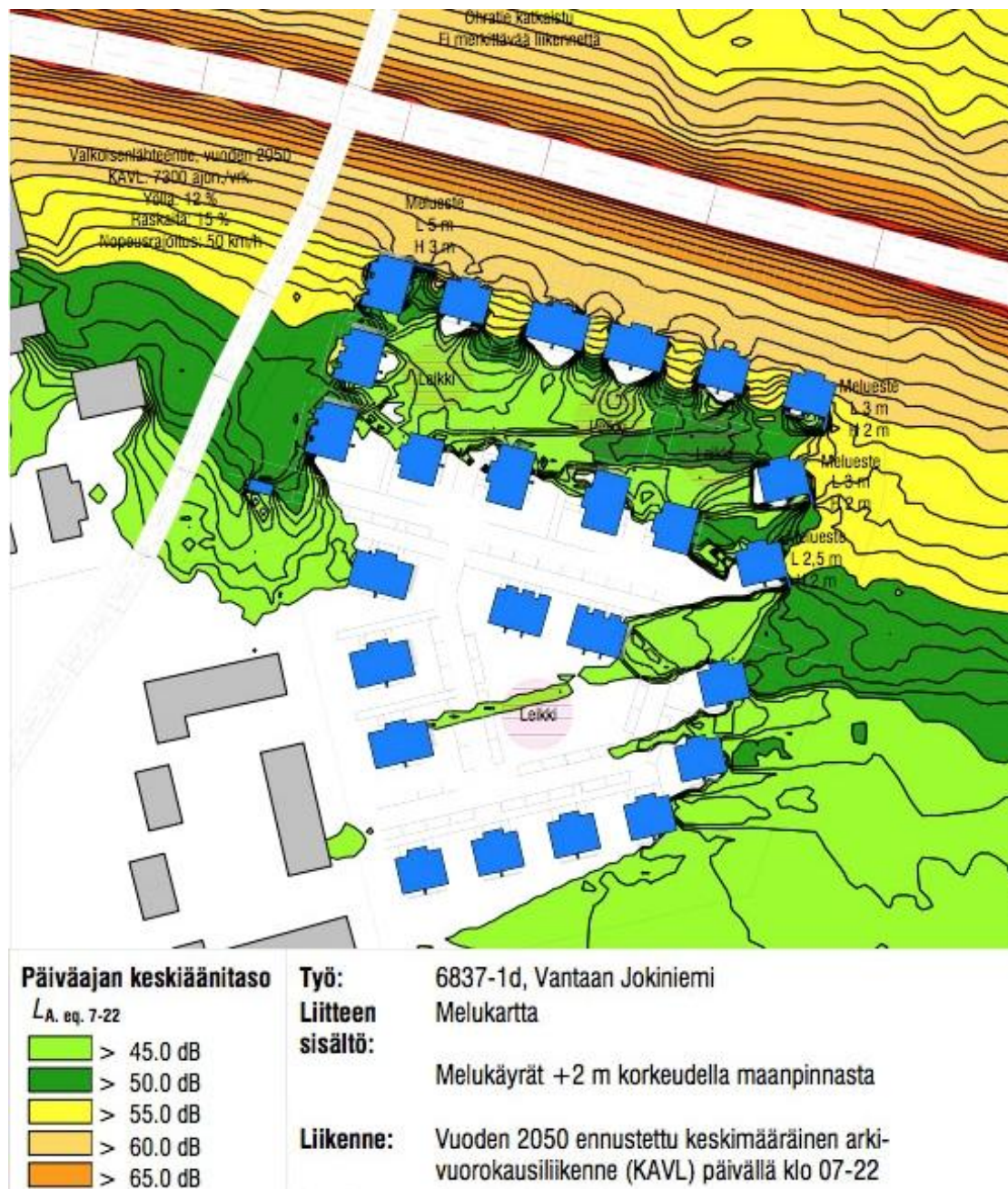
4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava asuinrakennusten korttelialue täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita olemassa olevia joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

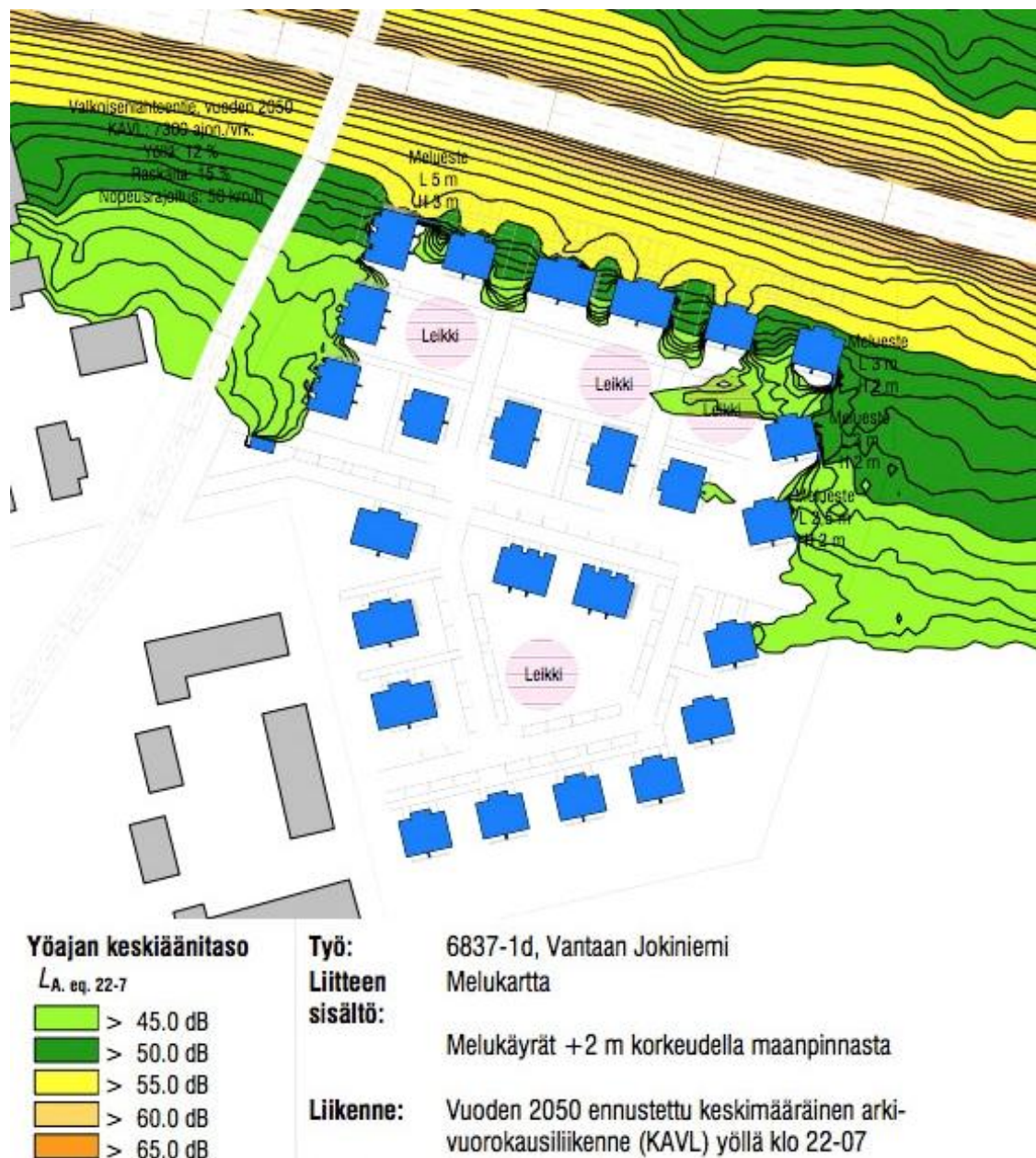
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutoksessa alueelle sijoitettujen toimintojen vaatimat ilmanlaatuvaikutteiden suositukset lähistön liikenneväylistä täyttyvät koko kaavamuutosalueella. Tieliikenteen aiheuttamia ääninä- ja runkomeluhaittoja on arvioitu kaavatyön aikana ja todettu, että arvioidut ääninä- ja runkomelutasot ovat asumiselle asetettujen vaatimusten mukaiset.

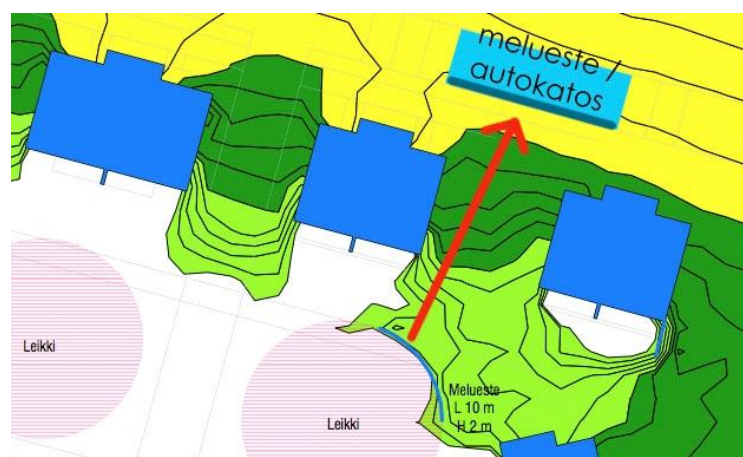
Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle laadittiin asemakaavatasoinen meluselvitys. Selvityksen teki Helimäki Akustikot Oy marraskuussa 2016. Meluselvityksessä on tarkasteltu vuoden 2015 liikennemääriä ja vuoden 2050 liikennemääräennustetta. Liikennemäärätiedot selvitykseen saatiin Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta. Selvityksen mukaan suunniteltuihin rakennuksiin kohdistuu enimmillään 62 dB:n tieliikennemelu. Pääosalla kaavamuutosalueesta suunniteltuihin rakennuksiin kohdistuvat tieliikenteen melutasot jäävät alle 55 dB:n. Meluselvityksen mukaan osa suunnittelualueen leikki- ja oleskelualueista tarvitsee melusuojausta yöajan melutasojen vuoksi. Lisäksi parvekkeet tulee lasittaa osalla alueesta. Meluselvityksen tulokset on huomioitu kaavamuutoksessa asettamalla osalle alueen rakennuksista erityisiä vaatimuksia julkisivujen ääneneristävyyksykvystä. Kaavakartalle on merkitty meluseinien rakentamistarve meluselvityksen tulosten mukaisesti. Alueen koillisimman leikki- ja oleskelualueen melusuojaus esitetään kaavamuutoksessa hoidettavaksi meluselvityksessä esitetystä ratkaisusta poikkeavalla tavalla. Leikki- ja oleskelualueita suojaava meluseinä sijoitettiin pysäköintialueen reunalle.



Ote meluselvityksestä, Helimäki Akustikot



Ote meluselvityksestä, Helimäki Akustikot



Leikki- ja oleskelualueen suojaus meluselvityksestä poikkeavalla tavalla

Pohjakuva meluselvityksestä, kuvan muokkaus Minna Koskinen

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu alueen historiaan.

Ajoyhteys korttelin läpi saa nimen Gammelkullantanhua (ruots. Gammelkullatunet). Nimi tulee alueen eteläpuolelle sijoittuvan talon nimestä Gammelkulla (1808). Vaihtoehtoinen nimi Gammelkullanpiha todettiin epäsovivaksi, koska Gammelkullan talo ei ole sijainnut kaavamuutosalueen paikalla vaan osoitteessa Ohratie 9.

Samalla muutetaan Ohratien nimistöä. Ohratie katkeaa Ohratie 10:n ja Ohratie 12:n välillä kevyenliikenteen yhteydeksi. Samassa kunnassa ei saa olla kahdella eri kadulla samaa nimeä, joten joko Ohratien alkuosuus tai osuus Ohratie 10:n jälkeen on nimettävä uudelleen. Samasta syytä kadun nimi olisi syytä vaihtaa Valkoisenlähteentien kohdalla. Osoiteryhmä esittää, että nykyinen nimi Ohratie (ruots. Kornvägen), säilyy Ohratien eteläpäässä, josta Ohratien numerointi alkaa. Ohratien ja Valkoisenlähteentien välinen osuus muutetaan Satomäentiekseksi (Brännmalmsvägen) ja nykyisestä Satomäentiestä tulee Satomäenkuja (Brännmalmsgränden). Satomäentie ja -kuja nimet tulevat lähistölle 1960-luvulla rakennetun asuinalueen nimestä. Uudesta Satomäentiestä (nyk. Ohratie) Gammelkullan vanhalle talolle haarautuva kadunpätkä muutetaan Gammelkullankujaksi (Gammelkullagränden). Valkoisenlähteentieltä pohjoiseen Koivukylänväylälle nykyinen Ohratie muutetaan Hanabölen rantatieksi (Hanaböle strandväg). Nimistöryhmä hyväksyi nimistömuutokset 19.12.2016.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Maanomistaja:	Bernt Weck	
	Lars-Olof Weck	
Sisco Oyj:	Lauri Halminen	
	Henry Seppälä	
Arkkitehtitoimisto Jorma Toivonen:	Jorma Toivonen	
Arkkitehtistudio Tuomas Niemi Oy:	Tuomas Niemi	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Minna Koskinen	arkkitehti
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Anne Mäkynen	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kaupunginmuseo:	Andreas Koivisto	arkeologi
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Teppo Pasanen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	viheraluesuunnittelija

Rakennusvalvonta:	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Ympäristökeskus:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä tammikuuta 2017



Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 15.11.2016
Kaavan nimi 002262 Jokiniemi 62 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 30.03.2015
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002262
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 5,6779 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 5,6779

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**
Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

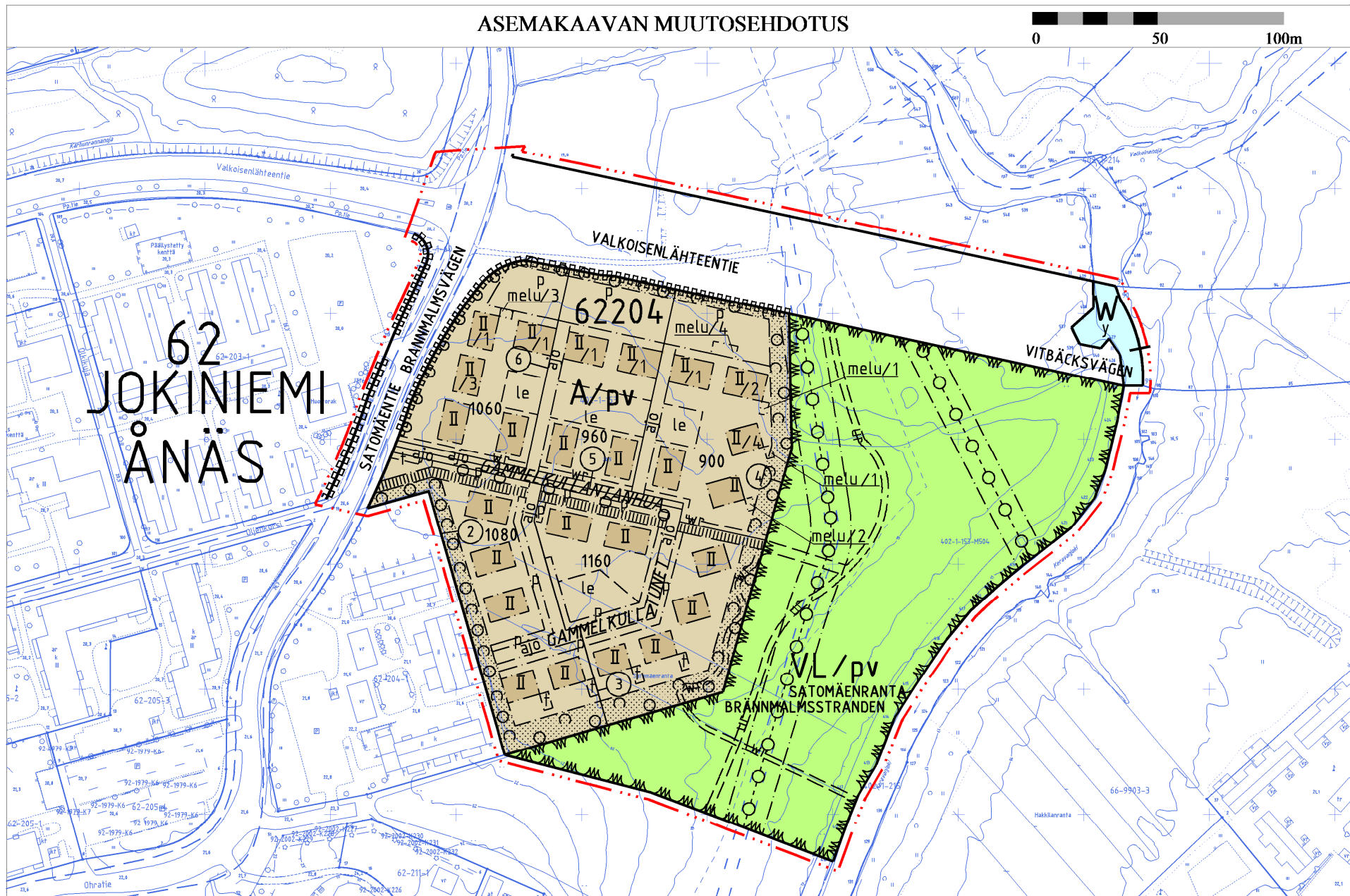
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,6779	100,0	5160	0,09	0,0000	5160
A yhteensä	2,2769	40,1	5160	0,23	2,2769	5160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,0934	36,9	0		-2,7224	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2522	22,1			0,4390	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0554	1,0			0,0065	

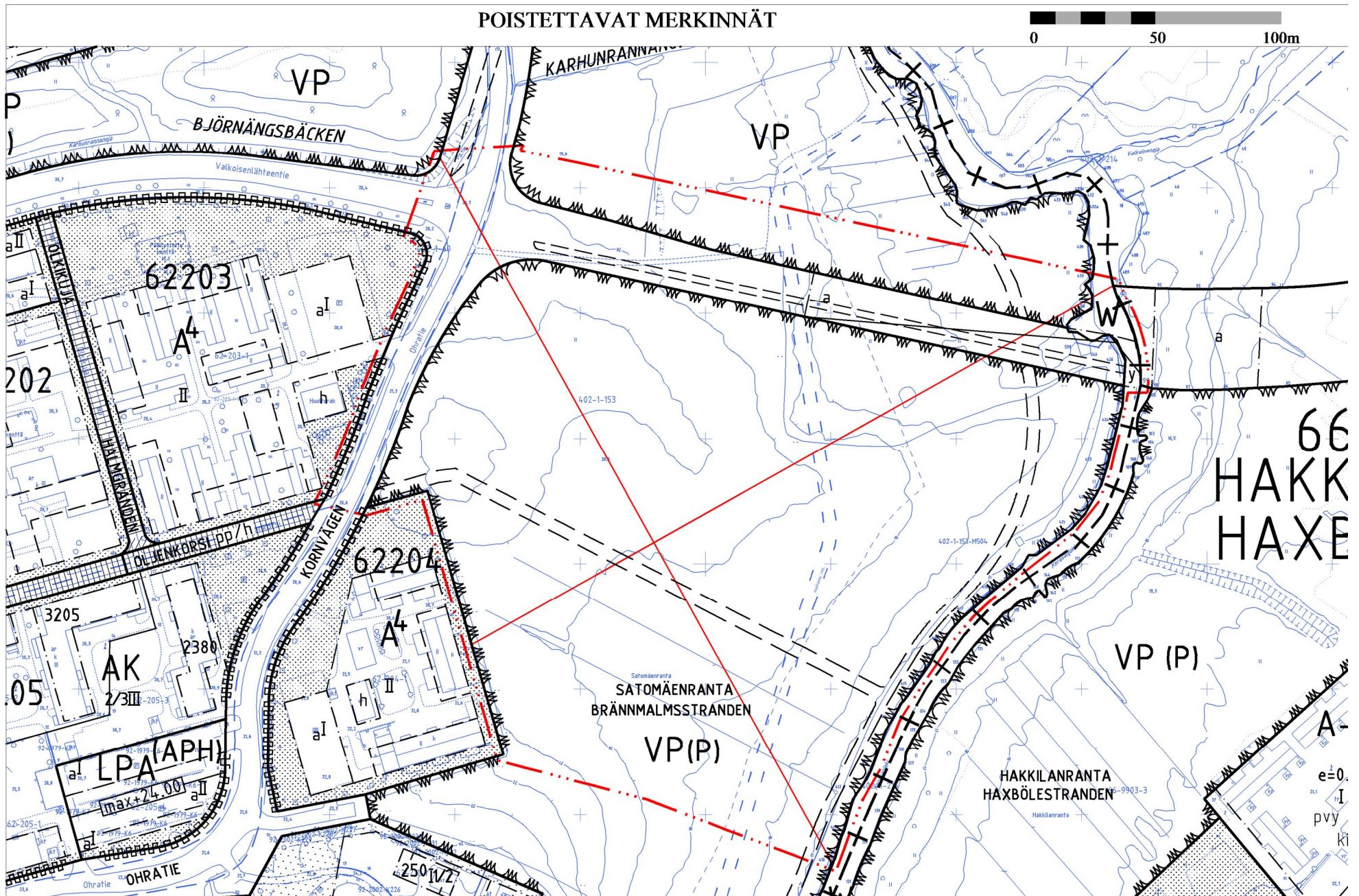
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,6779	100,0	5160	0,09	0,0000	5160
A yhteensä	2,2769	40,1	5160	0,23	2,2769	5160
A	2,2769	100,0	5160	0,23	2,2769	5160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,0934	36,9	0		-2,7224	0
VP	2,0934	100,0	0		-2,7224	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2522	22,1			0,4390	
Kadut	1,2522	100,0			0,4390	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0554	1,0			0,0065	
W	0,0554	100,0			0,0065	





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002262

Päiväys
Datum

16.1.2017

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

687503

1 / 4

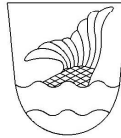
Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 62, Jokiniemi

GAMMELKULLA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 62204 sekä katu-,
virkistys- ja vesialueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu-,
virkistys- ja vesialueet.)

Tonttijako
Osa korttelia 62204.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 62, Änas

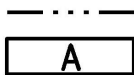
GAMMELKULLA

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 62204 samt gatu-,
rekreations-, vatterområdena.
(Gatu-, rekreations- och vatterområdena i
den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 62204.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.

Talousrakennuksia saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi enintään 5% tontin kokonaisrakennusoikeudesta/tontti.

Rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten tulee olla massoiteltuaan selkeitä, kappalemaisia.

Asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto. Varastorakennuksiin voidaan rakentaa pulpettikatto. Kaikkien rakennusten kattokulman on oltava vähintään 25 astetta. Samalla tontilla olevien rakennusten kattokulman on oltava sama.

Kattomateriaalina tulee käyttää tummaa konesaumattua peltiä tai ulkonäöltään vastaavaa rakennetta. Katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja. Autokatosten ja varastorakennusten katoille saa rakentaa viherkattoja.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Julkisivujen tulee olla pääsääntöisesti yksivärisiä. Julkisivuväreinä tulee käyttää värikylläisiä, luonnonmukaisia ja aikaa kestäviä värisävyjä. Julkisivuväriytyksen tulee vaihdella siten, että alueelle muodostuu omakotimainen kaupunkikuva.

Talousrakennusten ja autokatosten tulee olla puurakenteisia ja niiden tulee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Maaperän pilaantuneisuus on selvítettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-liikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB, ellei karttamerkinnoin muuta osoiteta.

Karttamerkinnoilla /1 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolella) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoiselähteen tien puolella) vähintään 35 dB ja idässä vähintään 30 dB.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Ekonomibyggnader får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan på högst 5% av tomtens totala byggrätt/tomt.

Ett enhetligt byggsätt ska iaktas vid uppförandet av byggnaderna. Byggnaderna ska till sin utformning vara tydliga och utgöra helheter.

Bostadsbyggnaderna ska förses med sadeltak. Förrådsbyggnader kan förses med pulpettak. Takvinkeln hos alla byggnader ska vara minst 25 grader. Byggnader som ligger på samma tomt ska ha samma takvinkel.

Som takmaterial ska mörk maskinfogad plåt eller en till utseendet motsvarande konstruktion användas. Solpaneler får byggas på taken. Gröntak får anläggas på täckta bilparkerings och på förrådsbyggnadernas tak.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Trä ska användas som fasadmaterial.

Fasaderna ska huvudsakligen vara enfärgade. Som fasadfärgsättning ska färgmättade, naturenlige färgnyanser som är åldersbeständiga användas. Fasadfärgsättningen ska variera så att området till stadsbilden blir egnahemshusliknande.

Ekonomibyggnader och täckta bilparkerings och de ska följa bostadsbyggnadernas arkitektur.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Buller

Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller ΔL i bostads- och mötesrummens yterskikt ska vara minst 28 dB, om inte annat anges genom kartbeteckningar.

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /1 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens yterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens sida), minst 35 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida) och minst 30 dB i öster.

Karttamerkinnällä /2 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolella) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoisenlähteen tien puolella) vähintään 35 dB ja idässä vähintään 35 dB.

Karttamerkinnällä /3 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolella) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoisenlähteen tien puolella) vähintään 30 dB.

Karttamerkinnällä /4 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava idässä vähintään 30 dB.

Parvokkeet tulee lasittaa tontilla nro 5 ja 6.

Pihat ja kasvillisuus

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys. Jokaisella asunnolla on oltava taroituksenmukainen, asuntoon luontevasti liittyvä ulko-oleskelutila. Ulkotoiltojen rajaamisessa ja jäsenöinnissä tulee käyttää kasvillisuusaitoja tai kasvillisuusaitojen ja rakenteellisten aitojen yhdistelmiä.

Asuinalueen reuna on rajattava virkistysalueesta istutuksin. Reunan istutukset tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita ja kasvillisuusryhmiä. Alueen kasvillisuuden tulee sopia alueen historialliseen luonteeseen ja se tulee toteuttaa siten, että pihoilta aukeaa näkyviä avoimeen maisemaan.

Asuinalueen korot on tasattava reuna-alueella luontevasti kaltevuutta vaihdellen maisemaan. Pitkiä yhtäjaksoisia jyrkkiä luiskia on vältettävä. Luiskien pituuskaltevuus tulee vaihdella välillä 1:6-1:3.

Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Alueella tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja.

Jätetilat on toteutettava siten, että jätteiden lajittelu, kierrätys ja kiinteistökohtainen kompostointi on mahdollista.

Hulevedet

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista pois kaava-alueelta.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Vesihuolto

Katualueisiin rajautumattomien tonttien vesihuolto on järjestettävä kaava-alueen sisäisin järjestelyin.

Pysäköinti

Pysäköintipaikat tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Ajoväylillä tulee käyttää vettäläpäisevää pinnoitetta. Pysäköintialueet on erotettava muista piha-alueista istutuksin.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Luhtitalot 1 ap / asunto + 10 % vieraille
Erillispientalot 1,5 ap / asunto
Paritalot 1, 5 ap / asunto

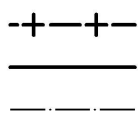
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 pp / 30 k-m²

Pohjavedet

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.



Kaupunginosa raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /2 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens sida), minst 35 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida) och minst 35 dB i öster.

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /3 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens sida) och minst 30 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida).

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /4 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt vara minst 30 dB i öster.

Balkonger skall inglasas på tomtorna nr 5 och 6.

Gårdsplaner och växtlighet

Bostadsområdets kant ska avgränsas från rekreatiomsområdet med planteringar. Kantplanteringarna ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slags träd, buskar och växtgrupper som beaktar årstidernas växling. Områdets växtlighet ska anpassa sig till områdets historiska karaktär och den ska förverkligas så att det från gårdsplanerna öppnas vyer mot ett öppet landskap.

Bostadsområdets kant ska avgränsas från rekreatiomsområdet med planteringar. Kantplanteringarna ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slags träd, buskar och växtgrupper som beaktar årstidernas växling. Områdets växtlighet ska anpassa sig till områdets historiska karaktär och den ska förverkligas så att det från gårdsplanerna öppnas vyer mot ett öppet landskap.

Bostadsområdets förhöjningar ska jämnas ut i kontområdet genom en naturlig anpassning av lutningen till landskapet. Långa, sammanhängande och branta slänter ska undvikas. Slänternas längd lutning ska variera mellan 1:6 och 1:3.

Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i miljön. Ytmaterial som släpper igenom vatten bör föredras i området.

Soputrymmena ska förverkligas så att avfallssortering, återvinning och fastighetsvis kompostering är möjligt.

Dagvatten

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut från planområdet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Vattenförsörjning

Vattenförsörjning och avloppshantering för tomter som inte gränsar till gatuområden ska ordnas genom interna arrangemang inom planområdet.

Parkering

Parkeringsplatser ska anläggas belagda med stenmjöl eller grus. På körlederna ska man använda beläggning som släpper igenom vatten. Parkeringsområdena ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med planteringar.

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Lofthangshus 1 bp / bostad + 10 % för besökare
Fristående småhus 1,5 bp / bostad
Parhus 1,5 bp / bostad

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder 1 cp/30 m²-vy

Grundvatten

Området ligger i ett viktigt grundvattenområde.

Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till skadliga förändringar i grundvattennivån. Till bygglovsansökan ska vid behov bifogas en plan över grundvattenhanteringen och ett till planen anknytande program för hur grundvattnet kontrolleras.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

GAMMELKULLAN Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.^{3 / 4}

1080

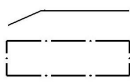
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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

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



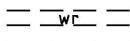
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.



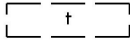
Rakennusala.

Byggnadsyta.



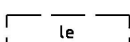
Ohjeellinen hulevesireitti.

Riktgivande dagvattenled.



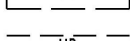
Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.

Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.



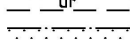
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.



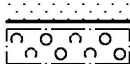
Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.



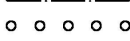
Istutettava alueen osa.

Del av område som bör planteras.



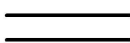
Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.



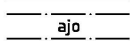
Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras / planteras.



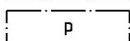
Katu.

Gata.



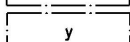
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



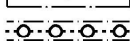
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Ylitys.

Övergång.



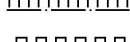
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Meluesteelle varattu alueen osa.
 Karttamerkinnällä /1 merkityn meluesteen tulee olla vähintään 2 metriä korkea, 3 metriä leveä, tiivis ja ulottua maahan asti.

Del av område reserverat för bullerskärm.
 Bullerhinder som märkts med kartbeteckningen /1 ska vara minst 2 meter högt, 3 meter brett, kompakt och nå ända ner till marken.

Karttamerkinnällä /2 merkityn meluesteen tulee olla vähintään 2 metriä korkea, 2,5 metriä leveä, tiivis ja ulottua maahan asti.

Bullerhinder som märkts med kartbeteckningen /2 ska vara minst 2 meter högt, 2,5 meter brett, kompakt och nå ända ner till marken.

Karttamerkinnällä /3 merkityn meluesteen tulee olla vähintään 3 metriä korkea, 5 metriä leveä, tiivis ja ulottua maahan asti.

Bullerhinder som märkts med kartbeteckningen /2 ska vara minst 3 meter högt, 5 meter brett, kompakt och nå ända ner till marken.

Karttamerkinnällä /4 merkityn meluesteen tulee olla vähintään 2 metriä korkea, 10 metriä leveä, tiivis ja ulottua maahan asti.

Bullerhinder som märkts med kartbeteckningen /2 ska vara minst 2 meter högt, 10 meter brett, kompakt och nå ända ner till marken.

/1

Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

/pv

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
 Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.
 Området ligger i ett viktigt grundvattenområde.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till skadliga förändringar i grundvattennivån. Till bygglovsansökan ska vid behov bifogas en plan över grundvattenhanteringen och ett till planen anknyttande program för hur grundvattnet kontrolleras.



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Vesialue.

Vattenområde.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

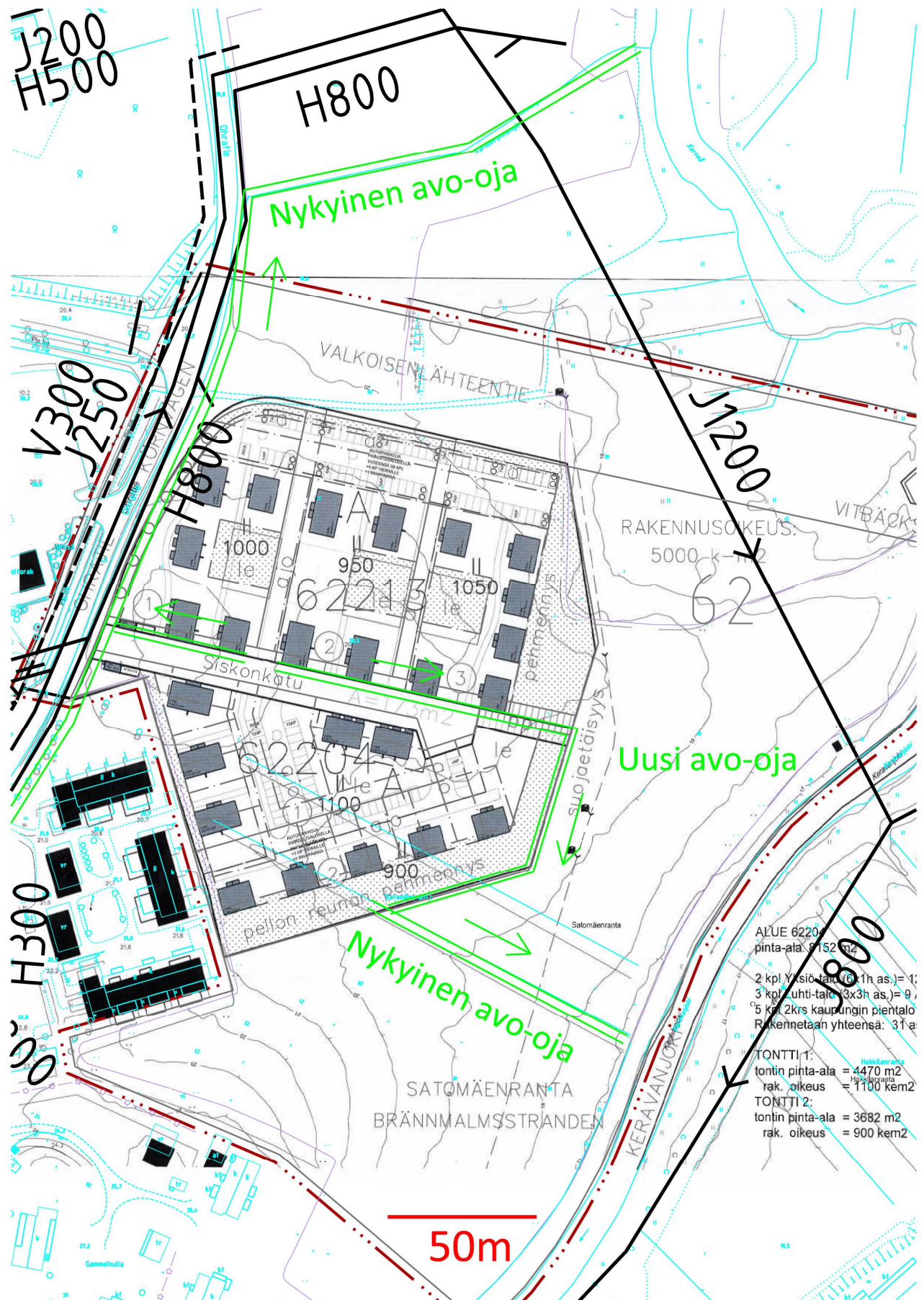
Mätningssavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__



ALUE 6220
pinta-ala: 9152 m²

2 kpl Y-sisäkatu (6x1h as.) = 1;
3 kpl Luhti-talo (3x3h as.) = 9;
5 kpl 2krs kaupungin pientalo
Rakennetaan yhteensä: 31 a

TONTTI 1:
tontin pinta-ala = 4470 m²
rak. oikeus = 1100 kem²

TONTTI 2:
tontin pinta-ala = 3682 m²
rak. oikeus = 900 kem²



7 § Asemakaavamuutos 002134 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Korennontie / LVA

KA/1376/10.02.04.01/2011
LVA/HP/TLA/VKA/JJO/SRU/JP

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä alueen rakennusoikeutta nykyisestä $e=0.25$ (1 701 $k-m^2$) siten, että uusi rakennusoikeus olisi 2 560 $k-m^2$. Asemakaavamuutoksen yhteydessä levennetään Mehiläisientien katualuetta muun muassa liikenteen sujuvuuden parantamiseksi ja lumitilan leventämiseksi. Asemakaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Alue on rakentamaton.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 86151 sekä katualuetta kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Tonttijako koskee osaa korttelia 86151 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Alue sijaitsee Korennontien eteläpuolella Mehiläisientien molemmin puolin. Vanha Lahdentie on lännessä noin 350 metrin etäisyydellä, pohjoisessa Sipoontie noin 750 metrin etäisyydellä.

Kaavan hakija
Ellen Sarpiola.

Maanomistus
Alue on hakijan omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkinnällä pientaloalue, A3.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on nostaa rakentamattomaksi jääneen alueen rakennusoikeutta asuinpientalojen korttelialue (AP) -kaavamääräyksen pysyessä ennallaan. Lähiympäristön viihtyisyyden takaamiseksi määrätään naapuritonttien rajoille neljän metrin levyinen alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Lisäksi pihojen tulee olla istutettuja ja käytävien sekä ajoteiden sorapintaisia. Mehiläisientien katualuetta levennetään osittain.

Alkuvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2016. Suunnitelmaa päivitettiin Mehiläisientien katualueen asemakaavamuutokseen mukaan ottamiseksi 2.5.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 2.4.2016 sekä maanomistajille, rajanaapureille, tietyille viranomaisille ja yhteisöille kirjeitse. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteitä saatiin yhteensä kuusi kappaletta. Fingrid Oyj:llä, Vantaan Energia Oy:llä, Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymällä (HSL) eikä Helsingin seudun ympäristö-kuntayhtymällä (HSY) ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vantaan kaupunginmuseo totesi, että Nikinmäen pientaloalue on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa aluekohteena. Tarkempi inventointi ja arvottaminen on kesken. Museo totesi lisäksi, että inventoinnin aluemerkinä ei vaikuta uudisrakentamiseen, varsinkaan kun mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Museolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lähialueen yhteisen mielipiteen oli allekirjoittanut yhteensä 14 henkilöä. Mielipiteessä esitetään, että muutos toteutuessaan huonontaisi merkittävästi viihtyvyyttä eikä esitetty muutos sovellu Nikinmäen pientaloalueelle. Alueen kerrotaan määritellyn kaupungin toimesta rakennusperintökohteeksi. Tarkemmin mielipiteet ja vastineet on esitetty asemakaavaselostuksen kohdassa 4.3.2.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Asemakaavamuutos tuottaa uutta asuntokerrosalaa 859 k-m², noin seitsemän asuntoa.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavan muutostyökalut ja tonttijaon laadinnan kustannukset maksaa hakija. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5 000 euroa), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 euroa), yhteensä 6 260 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.9.2016 päivätty asemakaavaehdotus 002134 ja tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Korennontie,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija maksaa muutostyökalut (5 000 euroa), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 euroa), yhteensä 6 260 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.9.2016 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.9.2016 päivätty asemakaavaehdotus 002134 ja tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Korennontie,
- oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- vahvistaa maksuluokka 2 ja todeta, että hakija maksaa muutostyökalut (5 000 euroa), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 euroa), yhteensä 6 260 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.10.2016 - 17.11.2016. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Lähialueen asukkaiden yhteisen muistutuksen mukaan kerrosalan lisäys on kohtuuton, aiheuttaa haittaa sekä poikkeaa toteutuneista rakennusoikeuksista Korennontien varren rivitaloissa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 19.9.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin Nikinmäen omakotiyhdistykseltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Elisa Oyj:ltä ja Vantaan Energia Oy:ltä. Yhtään lausuntoa ei saatu.

Tehdyt tarkistukset

Tehty teknisiä tarkistuksia. Kaava-alueen rajojen tarkistuksessa AP-korttelialueen pinta-ala kasvoi 1m², vastaavasti katualue pieneni 1m², kokonaisalaan muutos ei vaikuta. Tarkistukset eivät ole olennaisia, eikä asemakaavamuutosta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Selostukseen on tehty teknisiä tarkistuksia.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.1.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002134 ja tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Korennontie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

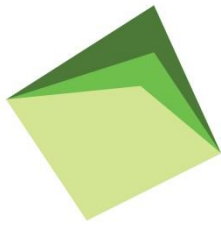
- Asemakaavamuutoksen selostus 16.1.2017
- Muistutukset ja vastineet 16.1.2017 / 002134

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 8392 2993
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Korso

002134 KORENNONTIE

86 NIKINMÄKI



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.1.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002134.
Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2016.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: osa korttelia 86151 sekä katualuetta kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Tonttijako: osa korttelia 86151 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä rakentamattomiksi jääneiden kiinteistöjen rakennusoikeutta nykyisestä. Kiinteistöjen omistaja on hakenut asemakaavan muuttamista.

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, jari.jokivuo@vantaa.fi, puh. 09 8392 2993.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijoittuu kokonaisuudessaan Korennontien eteläpuolelle Mehiläisentien molemmiin puolin. Lahdentielle on matkaa lännessä noin 350 metriä, pohjoiseen Sipoontielle noin 750 metriä.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistönomistajan jättämä asemakaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.3.2011. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmaan numero 002134.
- Kaavahankkeen aloituskokous pidettiin 15.3.2016.
- Kaavoitus tuli vireille 30.3.2016.
- Kuulutus julkaistiin Vantaan Sanomissa 2.4.2016.
- Mielenpitoet pyydettiin 29.4.2016 mennessä (MRL 62 §). Mielenpitoita saatiin yhteensä kuusi kappaletta.
- OAS päivitettiin 2.5.2016, päivityksessä kaava-alueeseen lisättiin Mehiläisentien katualuetta.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.10.2016 - 17.11.2016. Saatiin yksi muistutus, ei yhtään lausuntoja.

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	2
1.3	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	10
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO.....	14
4.2	TYÖN AIKAISET TARKISTUKSET ALUERAJAUKSISSE.....	14
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	KAAVAN RAKENNE	18
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	18
5.3	ALUEVARAUKSET	18
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	19
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	21
5.6	NIMISTÖ	21
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7.	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	22
	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	
	ASEMAKAAVAKARTTA, ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET PIENENNYKSIÄ	
	HAVAINNEKUVA	

1.3 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- maankäyttöluonnos, asemakaavahakemuksen liite 3.3.2011
- Vantaan liikennemeluselvitys, Sito Oy, 2012
- historialliset kartat, <http://kartta.vantaa.fi/>, Vantaan kaupunki
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979, Vantaan kaupunki, 2002
- Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Vantaan kaupunki, 1993
- Vantaan kaupungin kiinteiden esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, Vantaan kaupunki, 2000
- Nikinmäen historiikki 1-3, http://nikinmaki.com/historiikki_osat1_3_u.pdf, Nikinmäen Omakotiyhdistys Niko ry.
- Vantaan lepakkokartoitus 2001-2002 Yrjö Siivonen, julkaisu C18:2002, Vantaan kaupunki, 2002
- suunnittelualan liito-oravaselvitys, Jyri Mikkola, 23.5.2016
- petolintuinventory, päiväpetolintujen ja pöllöjen esiintyminen Vantaalla, Luontotutkimus Solonen Oy, Helsinki 2015
- kasvillisuusinventory, Vantaan luontokasvit, Metsätähti Oy, ISBN 951-8959-47-1, 1996. Kirjan täydennys cd-levyllä 1990-luvun lopussa
- tilastotietoa: http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vantaa_alueittain_ja_aluejaot

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on lisätä rakentamattoman alueen rakennusoikeutta nykyisestä $e=0.25$ ($1\,701\text{k-m}^2$) siten, että uusi rakennusoikeus olisi $2\,560\text{k-m}^2$. Asemakaavamuutoksen yhteydessä levennetään Mehiläisentien katualuetta liikenteen sujuvuuden parantamiseksi, teknillisten johtojen sijoittamisen helpottamiseksi ja lumitilan leventämiseksi. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Nikinmäki on vanhaa omakotialuetta, jonka täydennysrakentaminen sai vauhtia Etelä-Nikinmäen kahden laajan asemakaavan valmistumisen myötä vuoden 2003 jälkeen. Korennontien ympäristö on kaava-alueita lukuun ottamatta suhteellisen voimakkaasti rakentunut ja yleisilmeeltään rivitalopainotteinen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakentamattomaksi jäänyt, alun perin pääosin peltoaluetta. Alue muodostaa sade- ja sulamisvesiä keräävän painanteen, josta pelto on vuosien saatossa kadonnut ja alue on muuttunut tiheäksi pajukoksi. Alueella kasvaa myös nuoria koivuja, pohjoisosassa joitakin suuria kuusia ja mäntyjä sekä lehtipuita.

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue on pohjoisrinteen ja kadun väliin jäänyt tiheä vesakoitunut ja hoitamaton kohta. Kesäisin se muodostaa vihreän suojamuurin eteläpuolella olevien omakotitalojen ja Korennontien välille.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei ole pohjavesialuetta. Korennontien varren hulevesioja on rakennettu kadun rakentamisen yhteydessä.

eläimistö

Pienehköllä erilliseksi jääneellä rakentamattomalla alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai silmällä pidettäviä eläinlajeja.

Asemakaavatyötä varten tehdyssä liito-oravakartoituksessa (Jyri Mikkola 2016) todettiin, että vaikka alueen eteläosa puustonsa puolesta soveltuisi erittäin hyvin liito-oravan elinympäristöksi ja loput alueestakin hyvin, niin mitään merkkejä liito-oravan oleskelusta ei alueelta löytynyt.

Vantaan lepakkokartoituksessa (Yrjö Siivonen, 2002) ei suunnittelualueelta ollut lepakkohavaintoja.

Petolintuinventoinnin mukaan (Luontotutkimus Solonen Oy, 2015) ei alue ole petolintujen oleskelu- tai pesimäaluetta.

Maaperä

Alueen maanpinta viettää pohjoista kohti. Alue on Korennontien sivussa matalimmillaan noin +34m merenpinnan yläpuolella. Korennontien kadunpinta on tästä noin metrin verran ylempänä, +35m. Korkeimmillaan maasto on kaakkoisnurkassa pieneltä osin noin +42m merenpinnan yläpuolella. Todennäköisesti tonttia joudutaan täyttämään, jolloin korkeusero länsipuolen tontin alueella on noin yhden metrin luokkaa, idän puoleisella tontilla neljän metrin luokkaa. Varsinkin jälkimmäisellä tontilla rakennuksia ja maastoa joudutaan porrastamaan korkeussuunnassa.

Kaava-alue on pääosin savialuetta. Eteläosa on hiekka- ja moreenialuetta. Savialueella pehmeän maakerroksen paksuus on arviolta 2-5 metriä.

Kaava-alueella ei sijaitse pohjaveden havaintoputkia. Ympäröivällä alueella pohjaveden on havaittu olevan noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Savialueella rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Nikinmäessä asui vuoden 2014 alussa noin 3 600 henkeä. Nikinmäen väkiluku on Korson suuralueen kaupunginosista ollut nopeimmin kasvava koko 2000-luvun ajan. Väestönkasvun ennustetaan hieman hidastuvan vuoteen 2024 mennessä, mutta Nikinmäen ennustetaan pysyvän kasvun kärsässä koko tuon ajan.

Ikärakenteeltaan Korson suuralueella on Vantaan keskiarvoa enemmän työikäistä väestöä. Suuralueen asukkaista eniten 0-6 vuotiaita on prosentuaalisesti Nikinmäessä. Nikinmäessä oli korkeasteen koulutus yleisempää kuin muissa suuralueen kaupunginosissa. Nikinmäessä oli yhden hengen asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista pienempi kuin muissa suuralueen kaupunginosissa.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole rakennuksia.

Palvelut ja työpaikat

Päivittäisruokakauppa sijaitsee suunnittelualueelta pohjoiseen noin yhden kilometrin etäisyydellä. Marketin lähellä sijaitsee Jokivarren koulun Nikinmäen opetuspiste, luokat 1-4. Koulun yhteydessä toimii hammashoitola ja samalla tontilla Nikinmäen päiväkotitoiminta. Vastapäätä suunnittelualueella Korrenontien toisella puolella sijaitsee yksityinen palvelutalo. Kimalaisen ja Lahdentien välillä sijaitsee yritysten toimitilarakennuksia, pienteollisuustaloja sekä kaupan ja teollisuuden varastoja. Alueella painottuu asuminen. Työpaikat ja palvelut ovat mitoitettu paikallisen tarpeeseen. Kirjastoauton pysähdyspaikka on päivittäistavarakaupan ja Jokivarren koulun sivussa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Lahdentien ja kauempana Lahdenväylän itäpuolelleen rajoittama asuinalue. Alue on rakentunut Keravanjoen jokivartta seurailleen ja siitä vanhaan Porvoontiehen liittyneen maantien varrelle. Vanha tieyhteys on säilynyt Perhotie, Kimalaisentie, Sääskitie- yhteytenä. Kadut muodostavat edelleen alueen katuverkostoa yhdistävän pääväylän.

Kaupunkikuva

Nikinmäen alue on kumpuilevaan maastoon vähitellen syntynyt asuinalue, jolle antaa leimansa vaihteleva, eri-ikäinen ja monipuolinen rakennuskanta. Vanhojen ja uusien omakotitalojen lomas- sa on uusia ja uudehkoja yksi- ja kaksikerroksisia rivitaloja. Kimalaisentien varrelle Korennontien päähän on syntynyt pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Nikinmäessä on runsaasti puustoa ja alueen yleisilme on vehreä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa arkeologisia kohteita.

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, eikä välittömässä läheisyydessä ole suojelun piirissä olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennelmia.

Nikinmäen pientaloalueet on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa vuodelta 2002 aluekohteena. Tarkempi olemassa olevan rakennuskannan inventointi ja arvottami- nen on kuitenkin kesken.

Virkistys

Korennontien varrella noin 300 metriä itäänpäin on kaupungin hoidossa oleva aidattu ja rakennet- tu leikkipuisto. Perhopuiston hiekkakenttä jäädytetään talvisin luistelijoille. Nikinmäkeläisten käy- tössä on Keravanjoen uimaranta Lahdentien länsipuolella. Tärkeä virkistysmerkitys on Sipoonkor- ven kansallispuistolla.

Liikenne

Kaava-alueetta rajaava Korennontie toimii alueen liikennettä välittävänä katuna itä-länsisuunnassa. Korennontielle on Helsingin seudun liikenteen bussilinjojen pysäkit. Osa pysäkillä pysähtyvistä au- toista kulkee Helsinki-Porvoo-linjalla.

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen käyttövesi johdetaan Korennontien d225 jakelujohdolla. Alue kuuluu Korson painepiiriin.

Käyttövesi tulee Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön ja Koivuky- län paineenkorotuspumppaamoiden välityksellä Korson ylävesisäiliöön. Ylävesisäiliön tilavuus on 4000 m³. Painetasot ovat: ylin +94m ja alin +85m merenpinnasta.

Jätevesiviemäröinti

Asemakaava-alueen jätevedet kerätään d250 viemärillä Korennontien kautta Pistiäisen jäteveden- pumppaamolle ja edelleen Jokivarrentien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet pumpataan Mikkolan ja Matarin halki Rekolanojan varressa kulkevaan Korso - Tikkurila pääviemä- riin. Jätevedet käsitellään Helsingin Viikin jätevedenpuhdistamolla ja lasketaan Suomenlahteen.

Rakennettu vesihuolto Mehiläisentiellä ja Korennontielle sijaitsee lähellä kiinteistörajaa ja osin tontilla, jolloin se tulee ottaa huomioon tontin suunnittelussa. Maanalaisten johtojen vaatiman ti- lavarauksen vuoksi kiinteitä rakenteita ei tule sijoittaa kolmea metriä lähemmäs rakennettua vesi- huoltoa.

Hulevesien hallinta

Alueen hulevedet virtaavat pintavaluntana Korennontien avo-ojaa pitkin länteen ja edelleen Lahdentien alitse ja laskevat Keravanjokeen.

Kaukolämpö ja kaasu

Alueella ei ole kaukolämpö- eikä kaasujohtoja.

Sähköverkko

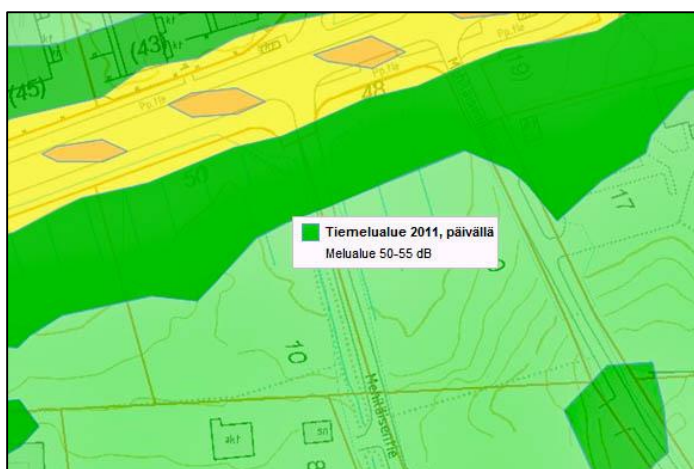
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Korennontielle. Ilmajohto sijaitsee Mehiläisentien sivussa.

Ympäristöhäiriöt

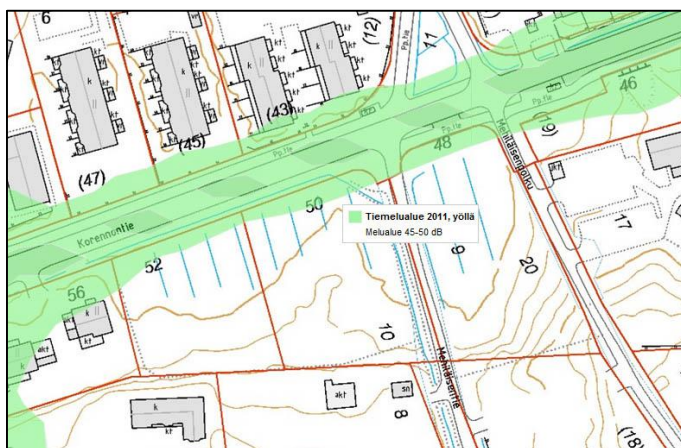
Suunnittelualue on rakentamaton eikä alueella ole ollut tietojen mukaan sellaista varastointia tai rakentamista, joista olisi saattanut aiheutua maaperän pilaantumista.

Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella.

Alueen suunnittelussa huomioon otettava asumiselle tuleva mahdollinen häiriö aiheutuu ajoneuvoliikenteestä. Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45dB. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB.



Päiväajan 55dB raja vuonna 2011



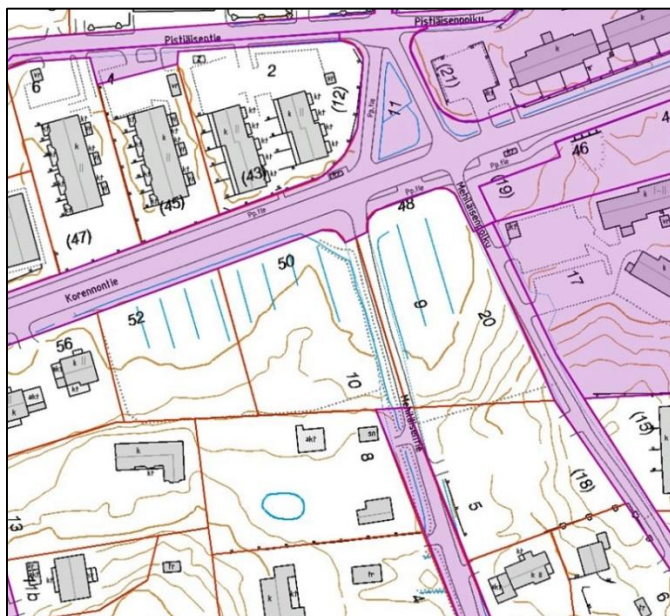
Yöajan 50dB raja vuonna 2011

Uusille asuntoalueille asetettu yöajan ohjearvo Korennontien sivulla ylittyy niukasti Sito Oy:n vuonna 2012 laatimassa Vantaan liikennemeluselvityksessä.

Jotta varmistutaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinymäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta Korennontien varrella.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisomistuksessa.



Kaupungin maanomistus värillisenä

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

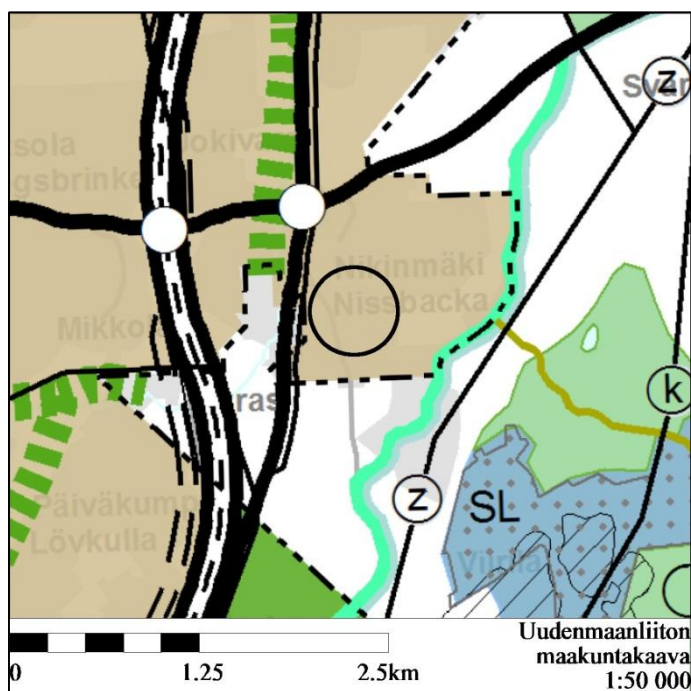
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on omalta osaltaan näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



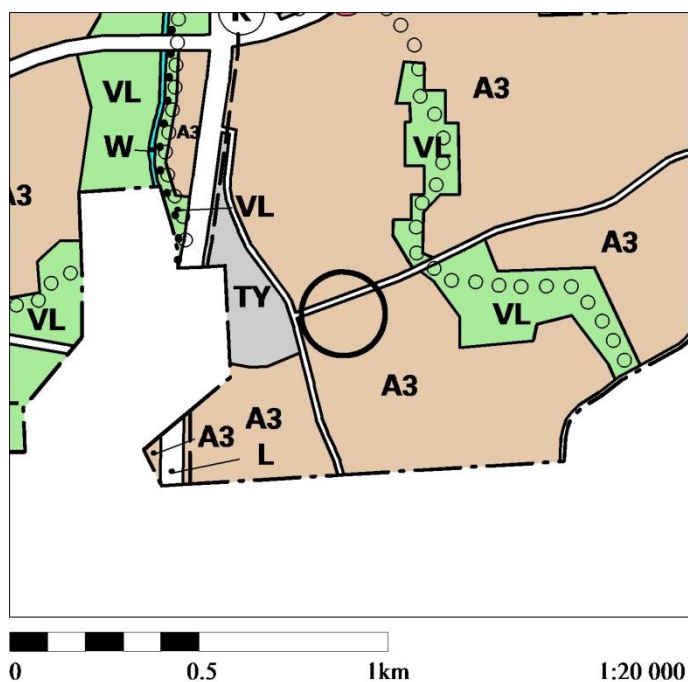
Uudenmaan maakuntakaava sai lainvoiman vuonna 2007. Kaavaa täydentävät myöhemmin vahvistetut ja lainvoimaiset 1. 2. ja 3. vaihemaakuntakaava.

Kaavojen yhdistelmässä alue on taajamatoimintojen aluetta.

Kaavahanke on maakuntakaavojen mukainen.

Maakuntakaavojen yhdistelmä

Yleiskaava

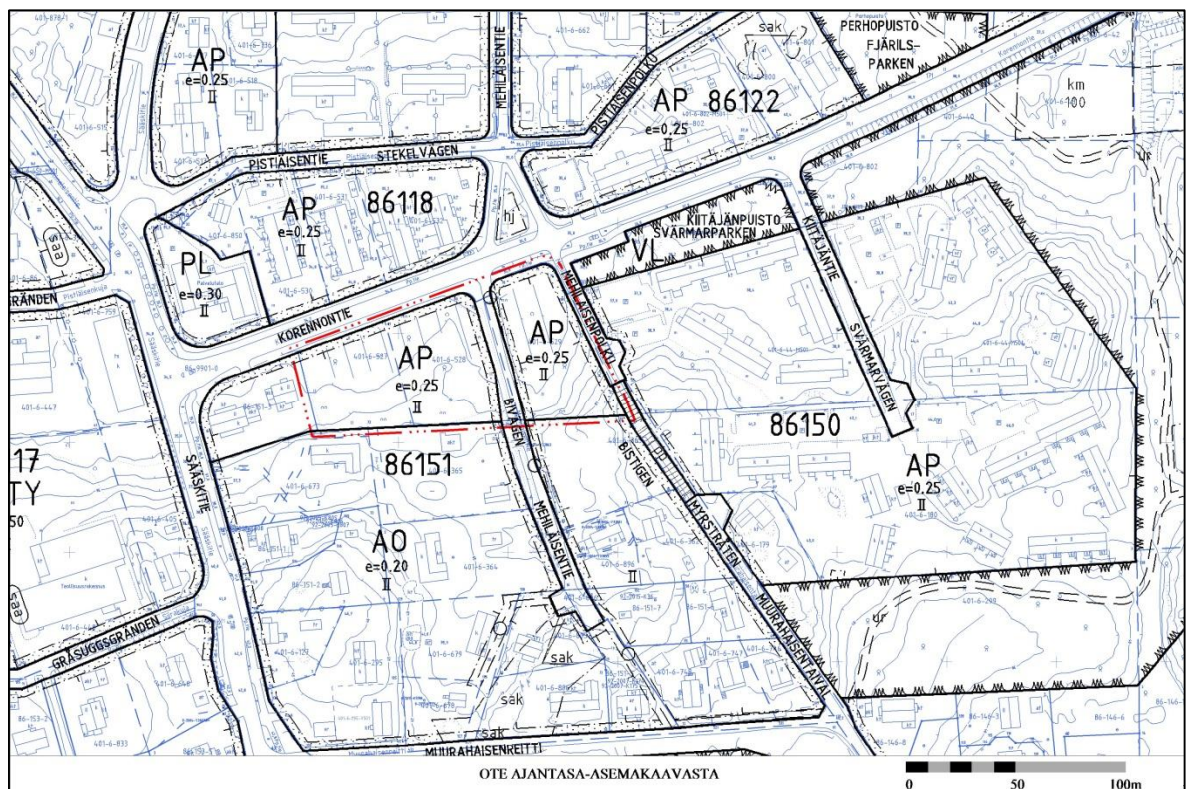


Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Alue on yleiskaavassa merkinnällä A3, pientaloalue. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueelle voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



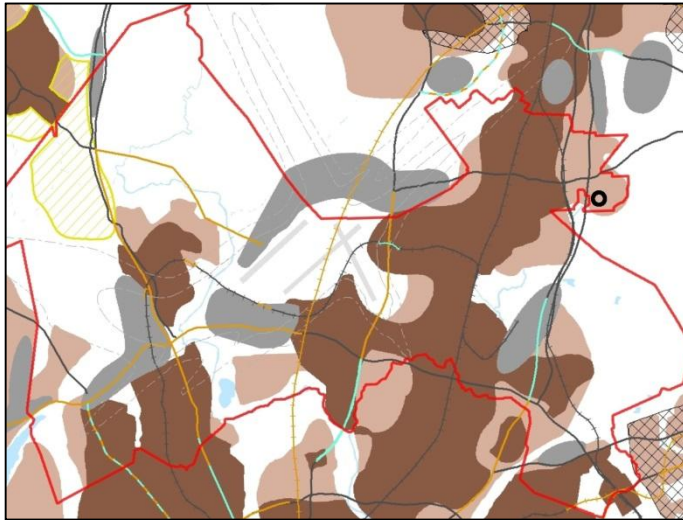
Korttelissa on voimassa asemakaava nro 860500 Etelä-Nikinmäki 2 (Kv 20.10.2003). Suunnittelualue on osoitettu kahdeksi asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms tiloja, kuitenkin enintään 10% tontin kerrosalasta. Asuinrakennuksen kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 30%. Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriötä. Olemassa olevat rakennukset saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusoikeuden estämättä. Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen. Tontit on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla. Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten sijoituksessa, käyttämällä ns. rinnetarkaisua tai riittävillä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluisia. Avokallioita ei saa tarpeettomasti louhia. Maisemallisesti merkittävälle avokallioalueille rakennettaessa tulee rakennuslupahakemukseen liittää selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Tonteille on varattava autopaikkoja 2ap / asunto.

Alueella on tehokkuusluku $e=0.25$, suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korennontien, Mehiläisen tien ja Mehiläisenpolun puoleisille sivuille on osoitettu istutettavat alueen osat.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

Suunnitelma määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle, kartan tumman ruskea vyöhyke.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi suunnitelman 11.5.2015.



MASU 2050
Suunnittelualue on osoitettu mustalla
ympyrällä.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Tiedossa ei ole aluetta koskevia muita päätöksiä tai suunnitelmia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta (3.3.2011). Hakija esittää rakennusoikeuden nostamista siten, että uusi rakennusoikeus olisi yhteensä 2 561 k-m². Muita muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan ei esitetä tehtäväksi.

Hakemukseen liittyy konsultin (arkkitehtitoimisto Juha Mutanen Oy) tekemä viitesuunnitelma, jossa esitetään yhteensä kahdelle tontille kaksikerroksisia rivitaloja, joissa olisi asuntoja yhteensä 20kpl. Pysäköintipaikkoja esitetään 2ap/asunto, yhteensä 40kpl.

Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002134 ja kaavoitus tuli vireille 30.3.2016.

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

4.2 TYÖN AIKAISET TARKISTUKSET ALUERAJAUKSISSA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen on selvinnyt, että voimassa olevassa asemakaavassa Mehiläisentien katualue on kadunhoidon kannalta liian kapea asemakaavamuutosalueen kohdalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päätettiin muuttaa siten, että asemakaavamuutosalue koskee myös AP-kortteleiden välistä Mehiläisentien katualuetta. OAS-muutos päivätettiin 2.5.2016.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 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, Vantaan kaupunginmuseo
- muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Museovirasto, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä / Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaavaa valmisteltaessa oli mahdollisuus esittää mielipide, OAS lähetettiin osallisille ja mielipiteitä pyydettiin 29.4.2016 mennessä.

Mielipiteitä saatiin yhteensä kuusi.

Fingrid Oyj:llä, Vantaan Energia Oy:llä, Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymällä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristö-kuntayhtymällä (HSY) ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että Nikinmäen pientaloalue on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa aluekohteena. Museon mukaan alueen olemassa olevan rakennuskannan tarkempi inventointi ja arvottaminen on kesken. Lausunnossa todetaan, että inventoinnin aluemerkitä ei vaikuta uudisrakentamiseen, varsinkaan koska mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Museo toteaa myös, että alueella ei sijaitse tunnet-

tuja arkeologisia kohteita. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, eikä museota ole tarpeen kuulla jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Lähialueen yhteisen mielipiteen oli allekirjoittanut yhteensä 14 henkilöä. Mielipiteen esittäjät asuvat ilmoituksensa mukaan osoitteissa Mehiläisentie 2b, Mehiläisentie 3, Mehiläisentie 4, Mehiläisentie 8, Sääskitie 13, Muurahaisenreitti 13a, Korennontie 56 A ja Muurahaisentaival 6. Mielipiteen mukaan suunniteltu muutos on kohtuuton, eikä sovi Nikinmäen pientaloalueelle. Mielipiteessä todetaan, että muutos toteutuessaan huonontaisi merkittävästi viihtyvyyttä. Alueen kerrotaan määritellyn kaupungin toimesta rakennusperintökohteeksi.

Vastine: Korennontien varrella on toteutettuna useita kaupunkikuvallisesti ja mittakaavaltaan hyvin samankaltaisia rivitaloympäristöjä. Tuleva laskennallinen tehokkuus $e=0.38$ ei käytännössä poikkea Korennontien pohjoispuolella olevien rivitalotonttien tehokkuudesta $e=0.37$ eikä myöskään koillis- ja itäpuolen laajoista rivitalokortteleista. Vantaan kaupunginmuseo, joka lausui asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta totesi, että mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä ja puolsi lausunnossaan hanketta. Museo myös totesi, että Nikinmäen pientaloalueet on mainittu aluekohteena Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa, mutta tarkempi inventointi ja arvottaminen on kesken.

Sopeuttamisen parantamiseksi asemakaavamääräyksiin lisätään voimassa olevaan kaavaan nähdyn uusi määräys, jonka mukaan naapuritonttien puoleisille sivuille tulee alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Samoin ympäristön viihtyisyyden varmistamiseksi lisätään määräys, jonka mukaan pihat on istutettava sekä käytävien ja ajoteiden tulee olla sorapintaisia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kokouksessaan 12.9.2016 § 13 kaupunginhallitukselle asemakaavamuutosehdotuksen ja tonttijaon ehdotuksen nähtäville asettamista sekä oikeuttamaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot. Lautakunta esitti myös laatimiskulujen maksun vahvistamista. Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 19.9.2016 § 25 kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.10.2016 - 17.11.2016. Lausuntoja pyydettiin yhteensä 4 kpl, Nikinmäen omakotiyhdistykseltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Elisa Oyj:tä sekä Vantaan Energia oy:ltä. Yhtään lausuntoa ei saatu. Muistutuksia saatiin yksi, jossa oli yhteensä 21 allekirjoittajaa.

Lähialueen yhteisen muistutuksen laatijat asuvat kaavamuutosalueen naapurustossa ja ovat osittain samoja kuin valmisteluvaiheessa mielipiteensä ilmaisseet 14 henkilöä. Muistutuksen tekijöiden mukaan kaupunki perustelee rakennusoikeuden nostamista erityisesti aiemmin Korennontien toisella puolen tehdyllä poikkeamispäätöksellä. Rakennusoikeuden lisäämistä koskeva poikkeamispäätös oli tehty ennen nykyisen voimassa olevan asemakaavan laatimista. Muistuttajien mukaan voimassa olevassa asemakaavassa olisi halutessa ollut mahdollista rakennusoikeuden nostaminen samalle tasolle, mutta niin ei kuitenkaan tuolloin tehty. Muistutuksen mukaan kunnan jäsenillä on oikeus luottaa vahvistettuun asemakaavaan ja siihen, ettei kaupunki loukkaa heidän oikeuksiaan. Muistuttajien mukaan kaupunki murentaa luottamusta koko kaavajärjestelmään ja asemakaavan julkiseen luotettavuuteen. Muistutuksessa esitetään, että menettely aiheuttaa lähistöltä kiinteistönsä jo ostaneille kiinteistöjen arvon alennuksen.

Muistutuksen tekijöiden mukaan esitetyt perustelut rakennusoikeuden lisäämiseksi kyseessä oleville tonteille eivät perustu tosiasioihin, vaan ehdotettu rakennusoikeuden lisääminen on kohtuuton ja poikkeaa merkittävästi verrattaessa tilannetta muihin Korennontielle sijaitsevien rivitaloympäristöjen toteutuneisiin rakennusoikeuksiin. Muutos toteutuessaan kuormittaa pientä aluetta, aiheuttaa tarpeettomasti lisää liikennettä ja häiriötä ja sitä kautta epä mukavuutta aikaisemmille asukkaille. Muutos ei sovi Nikinmäen pientaloalueelle, joka on erikseen Vantaan kaupungin toi-

mesta määritelty rakennusperintökohteeksi. Muistutuksen tekijät eivät hyväksy esitettyä asemakaavamuutosta.

Vastine: Kaavoitusjärjestelmään kuuluu luonnollisesti mahdollisuus muuttaa aiemmin tehtyjä ja hyväksyttyjä suunnitelmia. Muutostyöhön sisältyy osallisten kuuleminen ja kaikki eri näkökannat huomioiden parhaan ratkaisun valitseminen. Lakien ja asetusten mukainen kunnan päätöksenteko ei loukkaa kuntalaisten oikeuksia. Aiemmat ratkaisut ovat olleet omaan aikaansa ja kulloiseenkin tilanteeseen sidottuja. Tässä asemakaavamuutoksessa ei ole tarkasteltu ratkaisun sopeutumista yksittäiseen naapuriiin, vaan lähiympäristöön kokonaisuutena.

Korennontien asemakaavamuutos toteuttaa Vantaan kaupungin valtuustokauden 2013 - 2017 strategiaa ja kaupungin maapoliittisia linjauksia (kv 22.9.2014) sekä on Vantaan arkkitehtuuri-ohjelman 2015 mukainen. Kaupunki varautuu merkittävään asukasmäärän kasvuun. Asuinrakentaminen ohjataan ensisijaisesti hyödyntämään olemassa olevia asuinalueita tehostaen olemassa olevaa palveluverkkoa ollen samalla taloudellisesti kestävällä pohjalla.

Asemakaavamuutoksessa esitetty rakentamisen tehokkuuden lisäys $e=0.25$:stä $e=0.38$:aan on alueelle hyvin soveltuva, eikä uusi alue poikkea ympäristössä jo olevien rivitalojen ilmeestä. Lähi-alueen toteutunut rakentamisen tehokkuus vaihtelee vanhojen omakotitonttien väljistä rakentamisesta Korennontien varren rivitalotonteilla oleviin tehokkuuksiin $e=0.27$, $e=0.34$, $e=0.35$ ja $e=0.45$. Rivitalotonteilla tehokkuutta $e=0.38$ ei voi pitää muutenkaan poikkeuksellisen suurena, tehokkuuksia $e=0.5$ saakka voidaan pitää tavanomaisina.

Asemakaavamuutoksessa esitetty tehokkuuden muutos on niin pieni, että liikenteen kuormittavuuden ja häiriöiden lisäys ei ole merkityksellistä. Muutoksen myötä rakentamattomaksi jääneet rivitalotontit saadaan rakennettua ja ympäristön hoitamaton ilme kohenee nykyisestä. Täydennysrakentaminen varmistaa palvelut asuinalueella. On vaikea ajatella, että tällainen alentaisi kiinteistöjen arvoa.

Valmisteluvaiheen mielipiteen esittämisen jälkeen lisättiin asemakaavamääräys, jonka mukaan naapuritonttien puoleisille sivuille on tehtävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että Nikinmäen pientaloalueet on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa aluekohteena. Museo toteaa, että aluemerkitä ei vaikuta tässä uudisrakentamiseen, varsinkaan koska mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoshankkeesta.

Asemakaavahanke esitellään ja meneillään oleva vaihe vaikutusmahdollisuuksineen kerrotaan Vantaan kaupungin kotisivuilla http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/korson_kaavat/korson_kaavat_arkisto/101/0/123682

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013 -2017 strategia (Kv 17.6.2013 / 15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan myös ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014):

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Muut tavoitteet

Asemakaavan hakijan tavoitteena on saada lisättyä rakennusoikeutta omistamillaan korttelialueilla.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mahdollisuudet erityyppisiin vaihtoehtoihin tavoitteiden puitteissa pienellä alueella olivat hyvin rajalliset.

Korennontieltä ei voi voida sen kokoojakatuluonteeseen takia järjestää tonttiliittymiä.

Tieltä kantautuva liikennemelu saattaa aiheuttaa haittaa ulko-oleskelulle, vaikka melun ohjearvot eivät piha-alueella ylittyisikään. Päädyttiin ohjaamaan rakentamista, jotta melusuojaus tulisi huomioituksi. Idän puoleisella tontilla tutkittiin oleskelupihojen melusuojausta sijoittamalla autokatokset pohjoiseen Korennontien sivuun, mutta kaventuva tontin muoto ei mahdollistanut sitä. Rakennussuunnitteluvaiheen ratkaisuksi jää todennäköisesti meluaita tai vastaava rakenne. Läntisellä tontilla rakennukset luontevasti suojaavat oleskelupihaa liikennemelulta. Asemakaavamääräyksissä todetaan, että pysäköintipaikat on rakennettava mikäli mahdollista tonttien Korennontien puoleiselle osalle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksen tarpeena on ollut rakennusoikeuden kasvattaminen, jotta toistaiseksi rakentamattomiksi jääneistä tonteista tulisi mahdollisten rakentajien kannalta kiinnostavampia.

Korennontien kokoojakatuluonne ja liikennemelu huomioiden on ollut tarve ohjata liittymien sijoittumista Mehiläisentien ja Mehiläisenpolun varrelle sekä määrittää ulko-oleskelutilojen rakentaminen melulta suojattuihin kohtiin. Naapuritonttien reunoille on määrätty neljä metriä leveät istutettavat alueet, joille ei saa rakentaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa Mehiläisentien katualue on Korennontien puoleiselta osalta liian kapea kun ottaa huomioon nykyaikaisen tekniikan sijoittumisen kadun alle sekä tarvittavan lumitilan. Läntistä tonttia kaventamalla saadaan katualueeseen lisää leveyttä.

5.1.1. Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialueet, AP, yhteensä pinta-alaltaan 6 705m².

Rakennusoikeus on 2 560k-m². Tehokkuusluku e=0,38, autopaikkoja: 2 ap/asunto

Uutta katualuetta syntyy 101m², jolloin katualue on yhteensä 659m².

Koko suunnittelualueen pinta-ala on 7 364m².

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mitta-kaavaan. Suojaistutuksilla parannetaan uuden sopeutumista vanhaan ympäristöön. Kaupunkirakenne eheytyy kun rakentamattomiksi jääneet asuinpientaloja varten varatut korttelialueet tulevat rakennetuiksi. Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 mukaisesti kaupunkikuvasta luodaan kerroksellista ja tiivistä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Tonteille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, kuitenkin enintään 10% sallitusta kerrosalasta.

Rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia.

Asuinrakennuksen kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 30%.

Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriöitä.

Rakennukset tulee sijoittaa naapuritontin rajasta vähintään 4m etäisyydelle.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteen lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Tontti on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla.

Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten sijoituksessa, käyttämällä ns. rinne- ratkaisua tai riittävällä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluisia.

Tonteilla 8 ja 9 korennontien puolella asuinrakennusten, autokatosten / -tallien, muiden rakennelmien tai meluaitojen tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen korttelien pihaa suojaava melueste. Meluesteen on oltava tiivis. Korkeus on määritettävä rakennuslupavaiheessa.

Tonteille on varattava autopaikkoja 2 ap / asunto.

Pysäköintipaikat on rakennettava mikäli mahdollista tonttien Korennontien puoleiselle osalle.

Mehiläisenpolun ja Mehiläisentien kuivatus on toteutettu avo-ojin, jonka vuoksi asemakaavoitettavien tonttien rajoille esitetään avo-ojarasitteet. Mehiläisenpolun vedet ohjautuvat tontin nro 9 koilliskulmassa hulevesiviemäriin kivetyn painanteen kautta. Katujen kuivatus avo-ojin tonttien rajoja pitkin ja käyttäen rakennettuja hulevesiviemärien ottoputkia tulee mahdollistaa jatkossakin. Tämä tulee ottaa huomioon erityisesti tontin nro 9 suunnittelussa.

Asemakaavoitettavilla tonteilla tulee varautua eteläpuolisesta rinteestä valuvien pintavesien johtamiseen eteenpäin. Tämän vuoksi tonttien rajoille esitetään asemakaavaan avo-ojarasitteet.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Mehiläisentien katualuetta levennetään teknisestä syystä voimassa olevaan asemakaavaan nähdä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

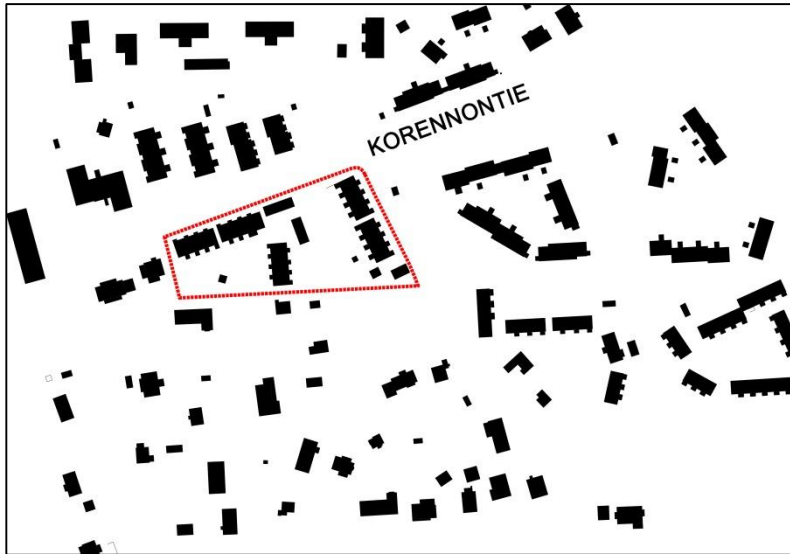
Pieni asemakaavamuutosalue on jo voimassa olevassa asemakaavassa samalla merkinnällä asuinpienalojen korttelialue, AP. Rakentamattomaksi jäänyt alue tulee todennäköisesti kaavamuutoksen myötä rakentumaan.

Kaupunkikuva

Korennontien varren voi ajatella tasapainottuvan ja yhtenäistyvän kaupunkikuvallisesti uuden rakentamisen myötä. Korennontien ilme alueen kokoojakatuna tulee voimistumaan.

Naapuritonttien puoleisille sivuille on määrätty neljä metriä leveät alueen osat, joille on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Vyöhykkeen tarkoitus on vähentää uuden rakentamisen ja asumisen vaikutusta naapurustoon. Vehreän ympäristön vaatimusten takia on asemakaavassa määräys, jonka mukaan pihat on oltava istutettuja, pihakäytävien ja ajoteiden sorapintaisia.

Uusien asuinrakennusten ja mahdollisten katosten materiaalivalinnat, värit ja muu yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen.



Alueen rakeisuus.

Kaavamuutosalue on rajattu punaisella

Kaavamuutosalueen enintään kaksikerroksiset rivitalot muodostavat pääosin kaksikerroksisista rivitaloista koostuvan Korennontien lähiympäristön kanssa yhtenäisen ja hallitun kokonaisuuden.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta yhteensä 20 rivitaloasuntoa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää asuntojen määrää voimassa olevaan asemakaavaan nähden noin kuudella ja asukkaiden määrää noin viidellätoista.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukaslisyys vaikuttaa positiivisesti alueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää pieneltä osalta päiväkotipaikkojen ja koulu- paikkojen tarvetta. Työpaikkoja ja palveluita ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset ovat vähäiset. Maankäytön tehostaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista ja lisää asuntorakentamista. Kaavamuutos ei edellytä kunnallistekniikan merkittävää rakentamista.

Katualuetta luovutetaan kaupungille vastikkeetta ja kerrosalan yli 500 kerrosneliömetrin lisääntymisen takia kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus, jolla maanomistaja sitoutuu osallistumaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin. Summa tarkentuu sitten, kun sopimusneuvotteluja aletaan käydä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista pientaloasukkaat ovat useasti hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Nikinmäen asuntotarjonta monipuolistuu ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan omakotitaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus vaivattomampaan asumiseen uusissa rivitaloissa. Tavoitteena on ehjempi sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat olemassa oleville rakentamattomille asuinrakennustonteille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Liikenneverkon kapasiteetti kestää asemakaavamuutoksen mukaisen rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Asemakaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi, kuten kohdassa 3.1.3 on selostettu.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Korennontien ajoneuvoliikenne on alueella ainoana ympäristöstä tulevana häiriötekijänä. Liikennemelun ohjearvojen mukainen rakentaminen on mahdollista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevalle vanhalle asuinalueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta kaa-vahanke tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.6 NIMISTÖ

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen aloittaminen on tonttien omistajan asia.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu

Vesa Karisalo

alue-arkkitehti

Jari Jokivuo

arkkitehti

Vuokko Rova

suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus

Antti Auvinen

vesihuollon suunnittelu

Marika Orava

vesihuollon suunn. päällikkö

Susanna Koponen

liikennesuunnittelu

Emma Lottanen

geotekniikka

Pirjo Suni

liikennemelu

Rakennusvalvonta

Susanna Pyhälä

lupa-arkkitehti

Ympäristökeskus

Krister Höglund

ympäristöinsinööri

Sinikka Rantalainen

ympäristösuunnittelija

Yrityspalvelut

Armi Vähä-Piikkiö

tonttipäällikkö

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Mikko Hämäläinen

paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä tammikuuta 2017

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 23.11.2016
Kaavan nimi 002134 Nikinmäki 86
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 30.03.2016
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002134
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,7364 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 0,7364

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

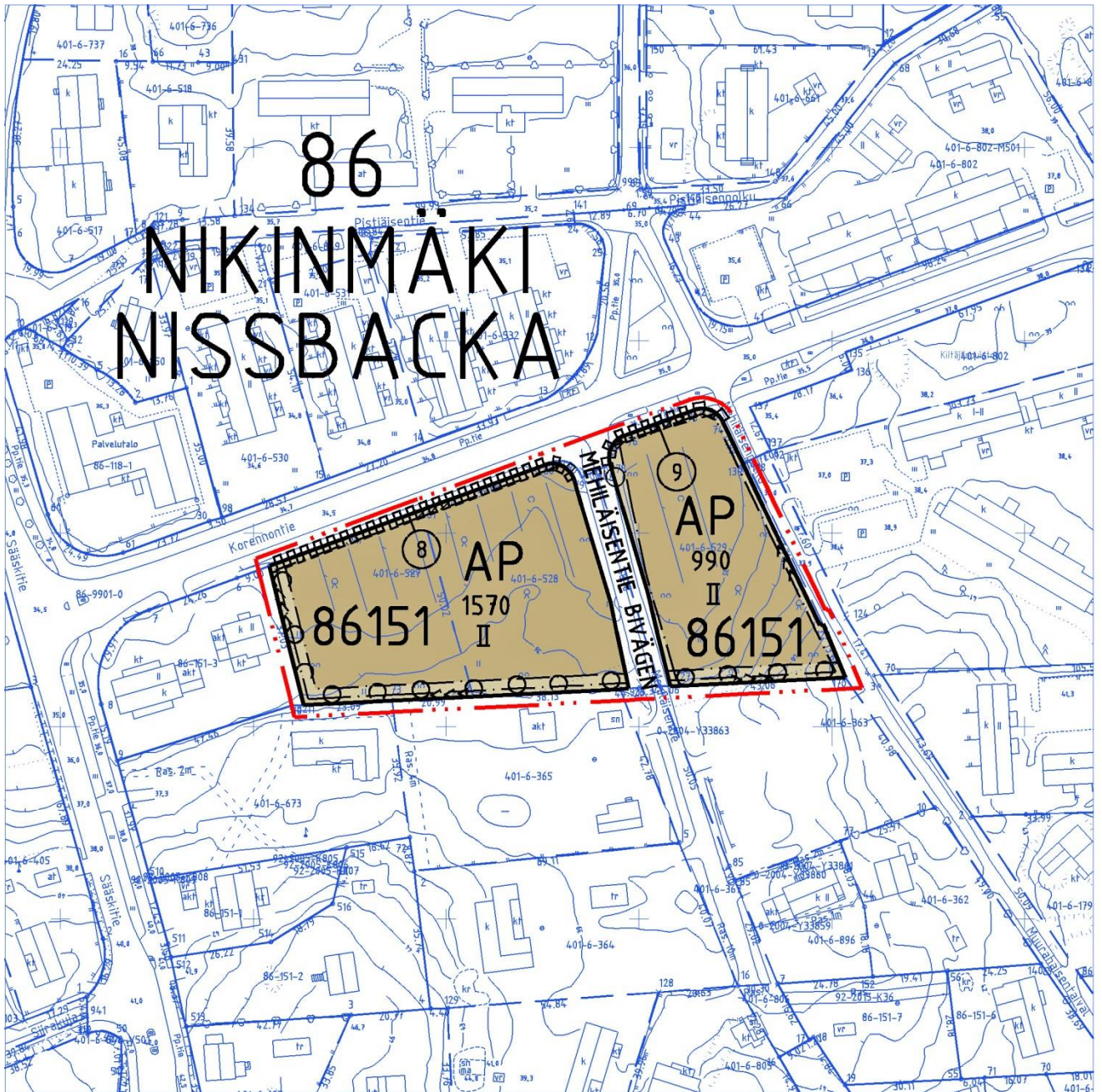
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7364	100,0	2560	0,35	0,0000	859
A yhteensä	0,6705	91,1	2560	0,38	-0,0101	859
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0659	8,9	0		0,0101	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

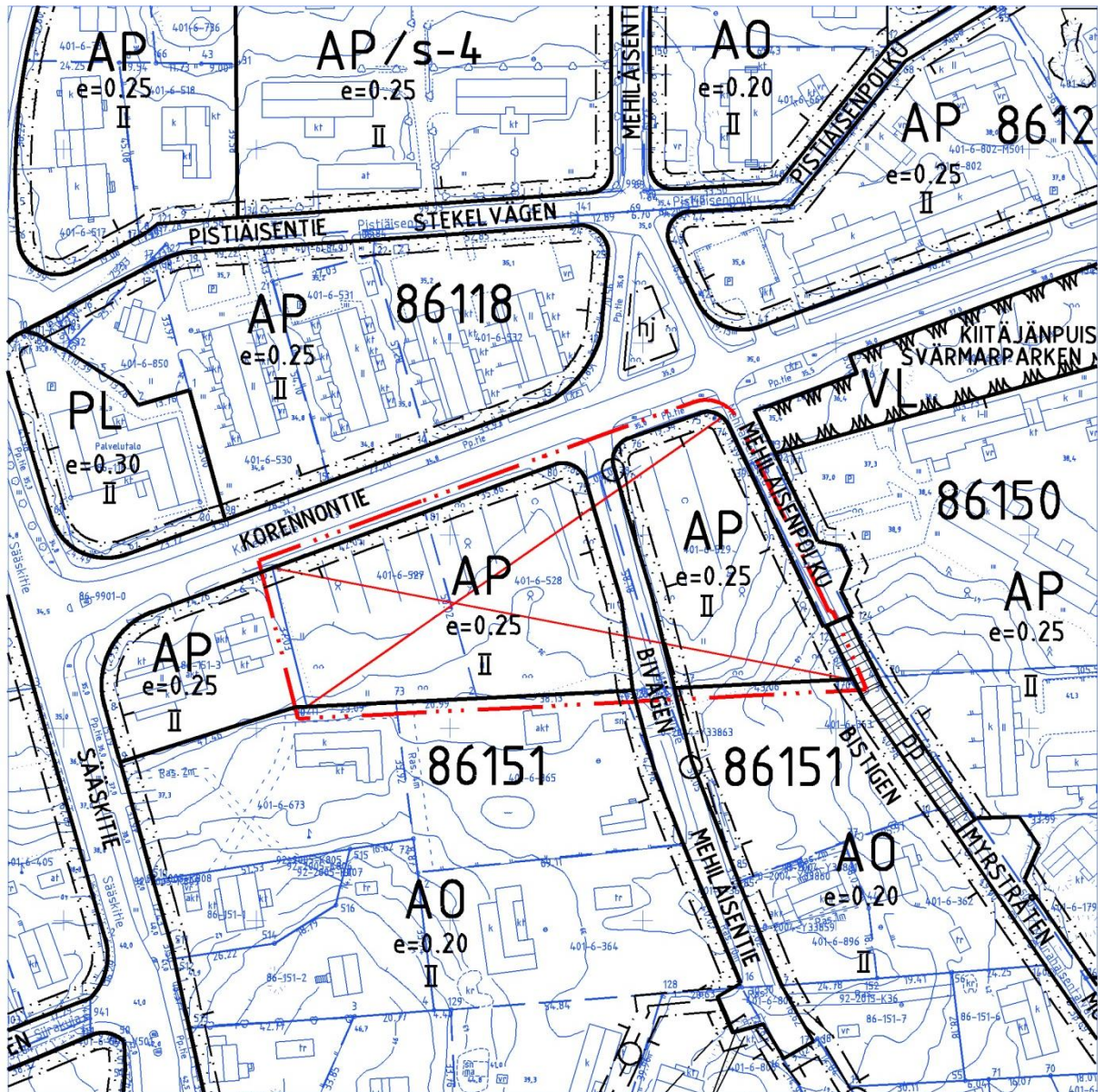
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	0,7364	100,0	2560	0,35	0,0000	859
A yhteens	0,6705	91,1	2560	0,38	-0,0101	859
AP	0,6705	100,0	2560	0,38	-0,0101	859
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens						
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens	0,0659	8,9	0		0,0101	0
Kadut	0,0659	100,0	0		0,0101	0
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						





POISTETTAVAT MERKINNÄT

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

KORENNONTIE

Kaupunginosa 86, Nikinmäki
Osa korttelia 86151
sekä katualuetta.

Tonttijako
Osa korttelia 86151.

1:2000



Vanda stad
Ändring av detaljplanen

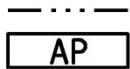
SLÄNDAVÄGEN

Stadsdel 86, Nissbacka
Del av kvarteret 86151
samt gatuområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 86151.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, kuitenkin enintään 10% tontin kerrosalasta.

Asuinrakennuksen kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 30%.

Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriötä.

Rakennukset tulee sijoittaa naapuritontin rajasta vähintään 4m etäisyydelle.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Tontti on aidattava katu- tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla.

Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten sijoituksessa, käyttämällä ns. rinneatkaisua tai riittävässä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluisia.

Tonteille 8 ja 9 Korennontien puolella asuinrakennusten, autokatosten/-tallien, muiden rakennelmien tai meluaitojen tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen korttelien pihaa suojaava melueste. Meluesteen on oltava tiivis. Korkeus on määritettävä rakennuslupavaiheessa.

Pihojen tulee olla istutettuja ja käytävien sekä ajoteiden sorapintaisia.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Tonttien Korennontien puoleisessa reunassa oleva hulevesireitti tulee säilyttää avo-ojana.

Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Tonteille on varattava autopaikkoja 2 ap/ asunto.

Pysäköintipaikat on rakennettava mikäli mahdollista tonttien Korennontien puoleiselle osalle.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

På området får man uppföra radhus, kedjehus och fristående småhus avsedda för bostadsändamål.

På tomten får utan hinder av i stadsplanen angiven byggnadsrätt dessutom byggas för invånarna avsedda gemensamma service-, rekreations- o.dyl. utrymmen, dock högst till 10% av tomtens våningsyta.

Av bostadsbyggnadens våningsyta får högst 30% användas för kontors- och arbetslokaler.

På tomten får inte sådan verksamhet utövas, som kan förorsaka men för omgivningen.

Byggnaderna ska placeras på minst 4 meters avstånd från gränsen till granntomten.

På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.

Tomterna skall mot gatusidan eller mot annat allmänt område inhägnas med trästaket eller häckar.

I samband sluttande tomter skall nivåskillnaderna tas i beaktande vid byggnadernas placering och genom användning av s.k. suterränglösningar eller genom användandet av tillräckligt med stödmurar som följer landskapets topografi, detta för att det inte ska uppstå skärningar och ramper som förfular landskapet.

På tomterna 8 och 9, på den sida som ligger mot Sländavägen, ska bostadsbyggnaderna, carportarna, garagen, de övriga konstruktionerna och bullerplanken tillsammans utgöra ett bullerhinder som skyddar kvarterens gårdsplaner. Bullerhindret måste vara tätt. Höjden ska fastställas i bygglovsskedet.

Gårdarna ska vara försedda planteringar, medan gångar och körvägar ska vara grusade.

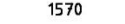
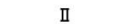
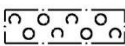
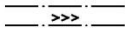
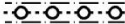
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Tomternas dagvattenlinje utmed kanten på Sländavägens sida ska bevaras som öppet dike.

Till bygglovet skall en dagvattenhanteringsplan bifogas.

På tomterna bör bilplatser reserveras enligt 2 bp/ bostad.

Parkeringsplatserna ska i mån av möjlighet byggas på den del av tomterna som ligger på Sländavägens sida.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.		Gräns för delområde.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.		Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.		Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.		Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.		Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.		Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
	Katu.		Gata.
	Avo-oja.		Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.		Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIIJAKO 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 planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen	
Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Mättingsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__	



VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002134

Korennontie

86 Nikinmäki

MUISTUTUKSET JA VASTINEET

16.1.2017

Kaupunkisuunnittelu / VKA, JJO

Asemakaavamuutosehdotus nro 002134 / Korennontie on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.10.-17.11.2016. Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Susanna Reimari-Korhonen Esa Korhonen Riikka Lidstedt Bo Lindstedt Jussi Peteri Outi Peltoranta Leila Sohkanen Esa Saarela Pertti Peippo Sami Siltaloppi Sari Väkevä Toni Mustonen Katja Mustonen As Oy Vantaan Korennontie 56 Heidi Viitapohja Tommi Sädevirta Niina Lind Vesa Lind Heikki Lind Jiri Luoto Mari Luoto	Muistutuksen laatijat asuvat kaavamuutosalueen naapurustossa ja ovat osittain samoja kuin valmisteluvaiheessa mielipiteensä ilmaisseet 14 henkilöä. Muistutuksen tekijöiden mukaan esitetyt perustelut rakennusoikeuden lisäämiseksi kyseessä oleville tonteille eivät perustu tosiasioihin, vaan ehdotettu rakennusoikeuden lisääminen on kohutuuton ja poikkeaa merkittävästi verrattaessa tilannetta muihin Korennontielle sijaitsevien rivitaloympäristöjen toteutuneisiin rakennusoikeuksiin.	Ei tarkistuksia.

NRO 1

Muistutus:

Kaupunkisuunnittelussa on käynnistynyt 30.3.2016 asemakaavan muutostyö, jonka tavoitteena on lisätä tilojen 6:527, 6:528 ja 6:529 (kiinteistöt 92-401-6-527, 92-401-6-528, 92-401-6-529) rakennusoikeutta siten, että nykyisen noin 1770 k-m2 sijaan rakennusoikeus olisi 2560 k-m2. Rakennusoikeuden lisäystä tulisi 790 k-m2. Tämä tarkoittaa Vantaan kaupungin vahvistaman asemakaavan oikeuttaman laskennallisen rakentamisen tehokkuusluvun (E-luku) nostamista 0.25:stä 0.38:aan. Lisäys on merkittävä ja toteutuessaan tuo 7 asunnon verran lisää asukkaita pienelle alueelle. Asemakaavan muutosesitys on hyväksytty 12.9.2016 Kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja 19.9.2016 Kaupunginhallituksessa.

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelu toteaa vastineessaan lähialueen asukkaiden yhteiseen, hankkeelle kielteiseen mielipiteeseen, että Korennontien varrella on useita kaupunkikuvallisesti ja mittakaavaltaan samankaltaisia rivitaloympäristöjä, jotka puoltavat rakennusoikeiden lisäämistä. Tosiasia, jota vastineessa ei kerrota, mutta jolla on asiassa suuri merkitys, on se, että Korennontien pohjoispuolella olevien rivitalotonttien rakennusoikeuden lisäämisestä nykyiseen tehokkuuteensa ($e=0.37$) on aikanaan, ennen nykyisen asemakaavan voimaantuloa vuonna 2005, päätetty poikkeamispäätöksellä kuulematta lähialueen asukkaita. Vantaan kaupungilla olisi siis ollut mahdollisuus ottaa voimassa olevaan kaavaan sellaiset tehokkuusluvut, joihin nyt näyttää olevan kova tarve ja joita perustellaan olemattomin perustein. Mainittakoon vielä, että nyt vireillä oleva rakennusoikeiden lisäys ($e=0.38$) tulisi olemaan vielä suurempi kuin aikoinaan poikkeamispäätöksellä tehty rakennusoikeiden lisäys ($e=0.37$).

Koillis- ja itäpuolen rivitalokortteleissa käytetty rakennusoikeus on huomattavasti alhaisempi noudattaen voimassa olevan asemakaavaan määrittelemää rakennusoikeutta ($e=0.25$). Vantaan kaupungin perustelut rakennusoikeuden lisäämiseksi kyseessä oleville tonteille eivät perustu tosiasioihin. Ehdotettu rakennusoikeiden lisääminen on kohtuuton ja poikkeaa merkittävästi verrattaessa tilannetta muihin Korennontielle sijaitsevien rivitaloympäristöjen toteutuneisiin rakennusoikeuksiin.

Nyt vireillä oleva asemakaavan muutos halutaan oikeuttaa ja perustella jo aikoinaan ja ennen nykyisen asemakaavan voimaantumista poikkeamispäätöksellä tehdyn rakennusoikeiden lisäyksen perusteella. Tällainen menettely Kaupungin taholta on erittäin arveluttavaa ja avaa kaupungille mahdollisuudet tehdä kaikki asemakaavat Vantaalla merkityksettömiksi. Kunnan jäsenillä on oikeus luottaa vahvistettuun asemakaavaan ja siihen, ettei kaupunki loukkaa heidän oikeuksiaan.

Asemakaavan suunniteltu muutos kuormittaa pientä aluetta, aiheuttaa tarpeettomasti lisää liikennettä ja häiriötä ja sitä kautta epä mukavuutta aikaisemmille asukkaille, eikä sovi Nikinmäen pientaloalueelle, joka on erikseen Vantaan kaupungin toimesta määriteltä rakennusperintökohteeksi.

Vantaan kaupunki osoittaa täydellistä piittaamattomuutta niitä vantaalaisia kohtaan, jotka ovat ostaneet alueelta asunnon luottaen siihen, että alueella voimassaolevaksi ilmoitettu lainvoimainen asemakaava myös pysyy voimassa. Menettelyllään Vantaan kaupunki murentaa luottamusta koko kaavajärjestelmään ja asemakaavan julkiseen luotettavuuteen, vaikka juuri asemakaavan perusteella asunnon ostajat arvioivat ym-

päristöä ja kiinteistöä, jonka aikovat ostaa. Lisäksi menettely aiheuttaa lähistöltä kiinteistönsä jo ostaneille asukkaille heidän kiinteistöjensä arvon alennuksen.

Emme missään nimessä voi hyväksyä esitettyä muutosta.

Vastine:

Kaavoitusjärjestelmään kuuluu luonnollisesti mahdollisuus muuttaa aiemmin tehtyjä ja hyväksytyjä suunnitelmia. Muutostyöhön sisältyy osallisten kuuleminen ja kaikki eri näkökannat huomioiden parhaan ratkaisun valitseminen. Lakien ja asetusten mukainen kunnan päätöksenteko ei loukkaa kuntalaisten oikeuksia. Aiemmat ratkaisut ovat olleet omaan aikaansa ja kulloiseenkin tilanteeseen sidottuja. Tässä asemakaavamuutoksessa ei ole tarkasteltu ratkaisun sopeutumista yksittäiseen naapuriin, vaan lähiympäristöön kokonaisuutena.

Korenrontien asemakaavamuutos toteuttaa Vantaan kaupungin valtuustokauden 2013 - 2017 strategiaa ja kaupungin maapoliittisia linjauksia (kv 22.9.2014) sekä on Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 mukainen. Kaupunki varautuu merkittävään asukas määrän kasvuun. Asuinrakentaminen ohjataan ensisijaisesti hyödyntämään olemassa olevia asuinalueita tehostaen olemassa olevaa palveluverkkoa ollen samalla taloudellisesti kestävällä pohjalla.

Asemakaavamuutoksessa esitetty rakentamisen tehokkuuden lisäys $e=0.25$:stä $e=0.38$:aan on alueelle hyvin soveltuva, eikä uusi alue poikkea ympäristössä jo olevien rivitalojen ilmeestä. Lähialueen toteutunut rakentamisen tehokkuus vaihtelee vanhojen omakotitonttien väljistä rakentamisesta Korenrontien varren rivitalotonteilla oleviin tehokkuuksiin $e=0.27$, $e=0.34$, $e=0.35$ ja $e=0.45$. Rivitalotonteilla tehokkuutta $e=0.38$ ei voi pitää muutenkaan poikkeuksellisen suurena, tehokkuuksia $e=0.5$ saakka voidaan pitää tavanomaisina.

Asemakaavamuutoksessa esitetty tehokkuuden muutos on niin pieni, että liikenteen kuormittavuuden ja häiriöiden lisäys ei ole merkityksellistä. Muutoksen myötä rakentamattomaksi jääneet rivitalotontit saadaan rakennettua ja ympäristön hoitamaton ilme kohenee nykyisestä. Täydennysrakentaminen varmistaa palvelut asuinalueella. On vaikea ajatella, että tällainen alentaisi kiinteistöjen arvoa.

Valmisteluvaiheen mielipiteen esittämisen jälkeen lisättiin asemakaavamääräys, jonka mukaan naapuritonttien puoleisille sivuille on tehtävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että Nikinmäen pientaloalueet on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa aluekohteena. Museo toteaa, että aluemarkinta ei vaikuta tässä uudisrakentamiseen, varsinkaan koska mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoshankkeesta.

Tarkistukset:

Ehdotusvaiheessa ei ole tehty muistutuksen johdosta muutoksia.



8 § Yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017 / LVA

VD/127/10.02.03/2017

LVA/MSI/VMA/JHE/SJÄ/AMÄ/PKA/AKA/AKY/JST/THU/SRU

Yleiskaavojen ajantasaisuuden arvioinnissa arvioitiin yleiskaavan 2007 ja Marja–Vantaan osayleiskaavan ajantasaisuutta. Tarkastelussa keskityttiin yleiskaavojen toteutumiseen ja pohdittiin mahdollisia tarkistustarpeita. Ajantasaisuuden arviointityö toimii taustamateriaalina seuraavalle yleiskaavalle.

Vantaalla on pitkät perinteet koko kaupungin yleiskaavojen laadinnasta. Keskimäärin Vantaalle on laadittu uusi yleiskaava 10–15 vuoden välein. Päivitysväli on ollut sopiva, sillä yleiskaavoilla on kyetty aidosti ohjaamaan Vantaan maankäytön kehitystä. Nykyisten yleiskaavojen valmistuttua vuosikymmen sitten, on niiden ajantasaisuuden arviointi nähty tarpeelliseksi.

Arvioinnin pohjalta voidaan todeta, että yleiskaavojen linjaukset ovat toteutuneet pääsääntöisesti hyvin. Kaupunki on kehittynyt tavoiteltuun suuntaan ja yleiskaavojen toimivuutta pidetään hyvänä. Yleiskaavojen voimassaolon aikana eri alueille laaditut kaavarungot ja kehityskuvat ovat lisänneet yleiskaavojen joustavuutta ja suunnittelun ohjausta.

Yleiskaava on hidas maankäytön suunnitteluväline. Tarkasteluajanjaksolla 2008–2016 kaupungin kasvu on perustunut vielä suurelta osin vuoden 1992 yleiskaavan määrittämille asumisen laajentumisalueille, eikä yleiskaavan 2007 laajentumisalueita ole käytetty merkittävästi. Sen sijaan yleiskaavan 2007 esittämä täydennysrakentaminen on ollut huomattavaa.

Vantaan asuntotuotannon kasvu ja asuntokaavoitus ovat kohdistuneet merkittävältä osalta keskustoihin ja kerrostaloihin. Kasvu on painottanut muutamalle suuralueelle. Uusi työpaikkarakentaminen on kohdentunut suurelta osin Aviapoliksen suuralueelle ja valtaväylien läheisyyteen. Keskustojen työpaikkakehitys on ollut epätasaista.

Arviointityössä yleiskaavavarannon määrä havaittiin tulkinnanvaraiseksi. Tällä hetkellä yleiskaavavaranto mahdollistaa kaupungin kasvun vielä 2030-luvulle. Yleiskaavavarannon sijoittuminen kaupunkirakenteessa vaatii tarkistusta. Vaikka Vantaan kasvu on tukeutunut viime vuosina kehäradan ympäristöön, on radan hyödyntämismahdollisuuksia vielä runsaasti jäljellä.

Koska yleiskaavat ohjaavat kaupungin kehittämistä noin 30 vuoden aikavälillä, on arvioinnissa tarkasteltu myös kaupunkisuunnittelun toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia. Vantaan näkökulmasta muutoksia on tapahtunut erityisesti seutusuunnittelun käytännöissä. Lisäksi mm. ilmastonmuutoksen, ympäristökysymysten ja yhdyskuntatalouden painoarvo suunnittelussa ovat kasvaneet huomattavasti.

Arviointityötä käynnistettäessä oli jo tiedossa uuden yleiskaavan laadinnan aloittamisen tarve lähivuosina. Ilman uutta koko kaupungin yleiskaavaa paine yleiskaavojen aluekohtaiselle päivittämiselle kasvaa, jolloin eri suunnitelmien yhteensovittaminen käy haasteelliseksi.

Vantaalla on hyvä kokemus vahvasta sitoutumisesta kaupungin kehittämiseen ja maankäytön ohjaamiseen yleiskaavalla. Tästä on syytä pitää kiinni ja kiinnittää erityistä huomiota seuraavaan yleiskaavaprosessiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään merkitä raportti tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi, Yleiskaava 2007 ja Marja–Vantaan osayleiskaava

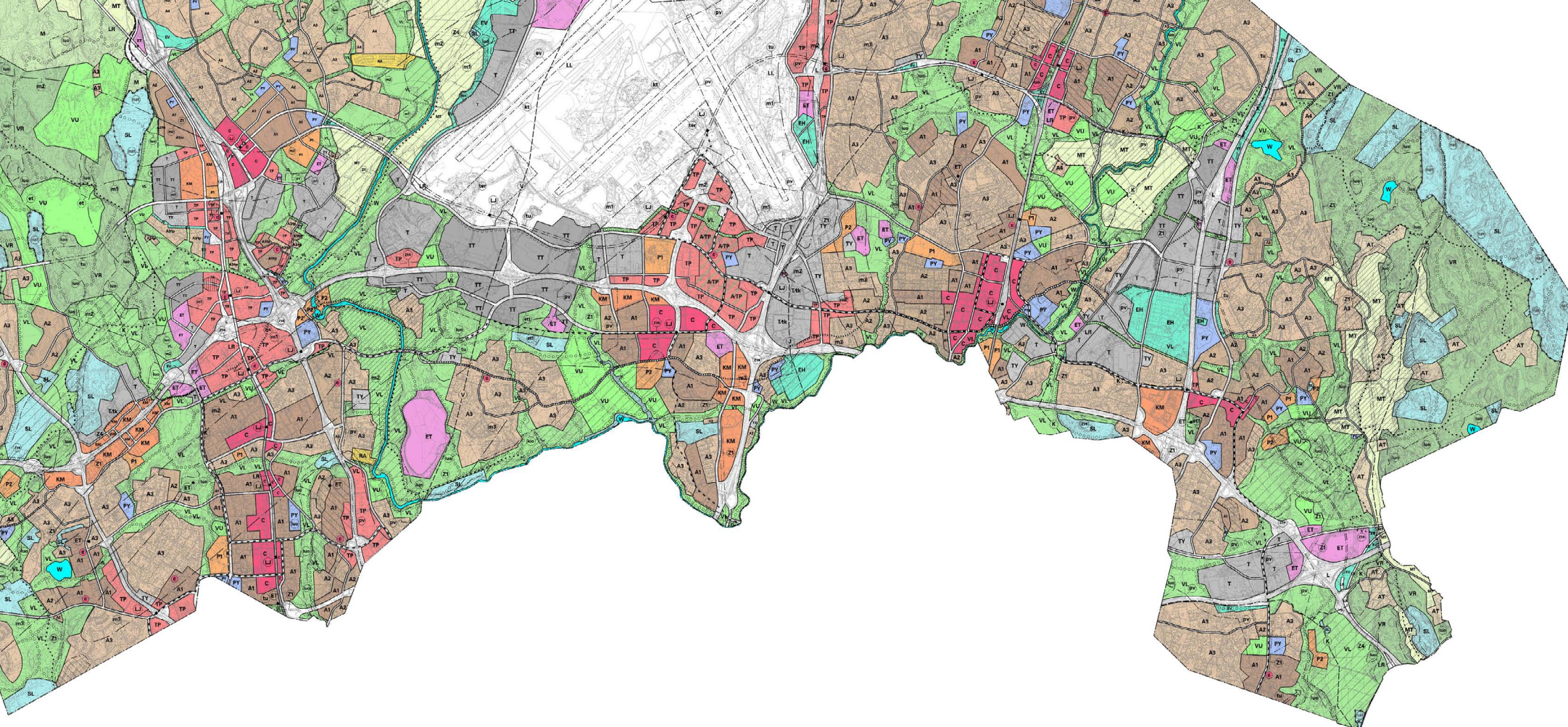
Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Lisätiedot:

yleiskaava-arkkitehti Virpi Mamia, puh. 09 839 25058

yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola, puh. 09 839 22593

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



VANTAAN YLEISKAAVOJEN AJANTASAISUUDEN ARVIOINTI

Yleiskaava 2007 ja Marja-Vantaan osayleiskaava



Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Yleiskaavoitus

Kielotie 13

01300 Vantaa

Tekijät

Mari Siivola

Virpi Mamia

Joni Heikkola

Sakari Jäppinen

Paula Kankkunen

Anna-Mari Kangas

Anne Mäkynen

Anna-Karin Kyröarviita

Joonas Stenroth

Tiina Hulkko

Ulkoasu ja taitto

Kari Tervo

A1/2017 kaupsu

VANTAAN YLEISKAAVOJEN AJANTASAISUUDEN ARVIOINTI

Yleiskaava 2007 ja Marja-Vantaan osayleiskaava

ESIPUHE

Vantaalla on pitkät perinteet koko kaupungin yleiskaavojen laadinnasta. Keskimäärin Vantaalle on laadittu uusi yleiskaava 10-15 vuoden välein. Päivitysväli on ollut sopiva, sillä yleiskaavoilla on kyetty aidosti ohjaamaan Vantaan maankäytön kehitystä. Viimeisten yleiskaavojen valmistuttua noin 10 vuotta sitten, on tarpeelliseksi nähty niiden ajantasaisuuden arviointi. Arviointityön tavoitteena oli selvittää, miten yleiskaavat ovat toteutuneet ja miltä osin niissä on tarkistus-tarpeita.

Yleiskaavat ohjaavat kaupungin tulevaisuuden kasvua ja maankäytöllisiä ratkaisuja noin 30 vuoden aikajänteellä. Tästä syystä arvioinnissa on tarkasteltu myös kaupunkisuunnittelun toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia ja ennakoitu tulevia suunnitteluun vaikuttavia tekijöitä. Työn näkökulma keskittyy Vantaan kaupungin tarpeisiin.

Työtä käynnistettäessä on ollut jo tiedossa uuden yleiskaavan laadinnan aloittamisen tarve lähivuosina. Ilman uutta koko kaupungin yleiskaavaa kasvaa paine yleiskaavojen aluekohtaiselle päivittämiselle ja muille yleiskaavallisille tarkaste-luille, jolloin koko kaupungin maankäytöllinen kehittäminen ja yhteensovittami-nen on haasteellisempaa.

Yleiskaava on strateginen suunnitteludokumentti, joka ohjaa kaupungin maan-käyttöä mahdollistaen ja edistäen tavoiteltua kehitystä. Vantaalla on hyvä koke-mus vahvasta sitoutumisesta kaupungin kehittämiseen ja maankäytön ohjaami-seen yleiskaavalla. Tästä on syytä pitää kiinni ja kiinnittää erityistä huomiota yleiskaavaprosessiin.

Seuraavaa yleiskaavaa on laatimassa joukko uudehkoja tekijöitä Vantaan kau-punkisuunnittelussa. Sen lisäksi, että tämä arviointityö on nostanut esiin Vantaan yleiskaavojen toteutumisen, on se toiminut yleiskaavoituksen tiimille erinomai-sena tutustumismatkana Vantaan kaupunkisuunnittelun juuriin ja päivän poltta-viin kysymyksiin.

9.1.2017

Virpi Mamia ja Joni Heikkola

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	6	5	VIHERVERKOSTO JA KULTTUURIMAISEMA	54
1 ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT	7	5.1	Yleiskaavojen viheralueverkosto	54
1.1 Työn tavoitteet ja arviointimetodit	7	5.2	Toteutunut luonnonsuojelualueverkosto	55
1.2 Yleiskaavatilanne ja yleiskaavojen tavoitteet	7	5.3	Kulttuurimaisema	56
1.2.1 Voimassa olevat yleiskaavat	7	6 YLEISKAAVOJEN TOIMIVUUS		58
1.2.2 Yleiskaava 2007	8	6.1 Käyttäjärviot		58
1.2.3 Marja-Vantaan osayleiskaava	8	6.1.1 Asiantuntijanäkemyksiä yleiskaava 2007:n linjauksista		58
2 KAAVOITUS JA RAKENTAMINEN YLEISKAAVOJEN JÄLKEEN	10	6.1.2 Toimintaympäristössä havaittuja muutoksia		59
2.1 Asuminen	11	6.1.3 Yleiskaavojen määräykset ja merkinnät		59
2.1.1 Asuntorakentaminen	11	6.2 Yleiskaavaa tämentävät suunnitelmat		61
2.1.2 Asuntokaavoitus	12	6.2.1 Kaavarungot		61
2.1.3 Asumisen kaavavarannot	14	6.2.2 Yleiskaavan muutos: Kaivoksela		61
2.1.4 Väestö	17	6.3 Yleiskaava suunnittelun välineenä; jousto vs selkäranka ja päällekkäisen työn määrä		62
2.2 Työpaikat	19	7 AJANKOHTAISIA MUUTOKSIA MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN OHJAAISESSA JA SEUDUN SUUNNITTELUSSA		64
2.2.1 Työpaikkamäärä	19	7.1 Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset		64
2.2.2 Työpaikkarakentaminen	20	7.2 Maakuntahallinto		64
2.2.3 Työpaikkakaavoitus	21	7.3 Seudun suunnittelu		64
2.2.4 Työpaikkarakentamisen kaavavarannot	22	7.4 Naapurikuntien yleiskaavat		65
2.3 Kauppa ja palvelut	24	7.5 Östersundomin yhteinen yleiskaava		66
2.4 Keskustat	26	7.6 Vantaan liikennepoliittikka		66
2.5 Rakentaminen asemakaavojen ulkopuolella	32	7.7 Lentoliikenne yleiskaavassa		66
3 LIIKKUMINEN JA LIIKENNEJÄRJESTELMÄ YLEISKAAVOISSA	34	8 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET		69
3.1 Yleiskaavan liikennejärjestelmä	34	8.1 Yleiskaavojen tavoitteiden toteutuminen		69
3.2 Liikkumisessa ja liikennenympäristössä tapahtuneet muutokset	35	8.2 Ajantasaisuuden arvioinnin keskeisiä havaintoja		71
3.2.1 Tie- ja katuinfrastruktuuri	35	8.3 Perusteita yleiskaavan päivittämistarpeelle		72
3.2.3 Liikennejärjestelmän muutosten vaikutukset	36	8.4 Pohdintaa seuraavasta yleiskaavasta		72
3.3 Jatkotarkastelua vaativat suunnittelukysymykset	41	LÄHTEET		74
4 YMPÄRISTÖKYSYMYKSET YLEISKAAVOISSA	44			
4.1 Tekniset verkostot	44			
4.2 Ympäristöhaitat	46			
4.2.1 Melu	46			
4.2.2 Ilman epäpuhtaudet	49			
4.2.3 Kasvihuonekaasupäästöt ja ilmastomuutos	50			
4.2.4 Ympäristöluvanvaraiset toiminnot	50			
4.2.5 Pilaantuneet maat	51			
4.2.6 Tulvariskien huomiointi maankäytön suunnittelussa	52			

TIIVISTELMÄ

Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arvioinnissa arvioitiin Yleiskaavan 2007 ja Marja-Vantaan osayleiskaavan ajantasaisuutta. Arviointi tehtiin asiantuntijatyönä hyödyntäen lukuisia paikkatietoaineistoja ja käyttäjäkyselyjä sekä keskustelemalla aiheesta useissa eri foorumeissa.

Yleiskaavojen linjaukset ovat toteutuneet pääsääntöisesti hyvin. Kaupunki on kehittynyt tavoiteltuun suuntaan ja yleiskaavoja pidetään tarkoitustaan palvelevina. Eri tavoitteiden ja alueiden kehitystahdissa havaittiin suurta vaihtelua. Vantaan asuntotuotannon kasvu ja asuntokaavoitus ovat kohdistuneet merkittävältä osalta keskustoihin ja kerrostaloihin. Kasvu on painottunut muutamalle suuralueelle. Uusi työpaikkarakentaminen on kohdentunut suurelta osin Aviapoliksen suuralueelle ja valtaväylien läheisyyteen. Keskustojen työpaikkakehitys on ollut epätasaista.

Yleiskaava on hidas maankäytön suunnitteluväline. Tarkasteluajanjaksolla 2008-2016 kaupungin kasvu on perustunut vielä suurelta osin vuoden 1992 yleiskaavan määrittämille asumisen laajentumisalueille, eikä yleiskaavan 2007 laajentumisalueita ole käytetty merkittävästi. Sen sijaan yleiskaavan 2007 esittämä täydennysrakentaminen on ollut huomattavaa.

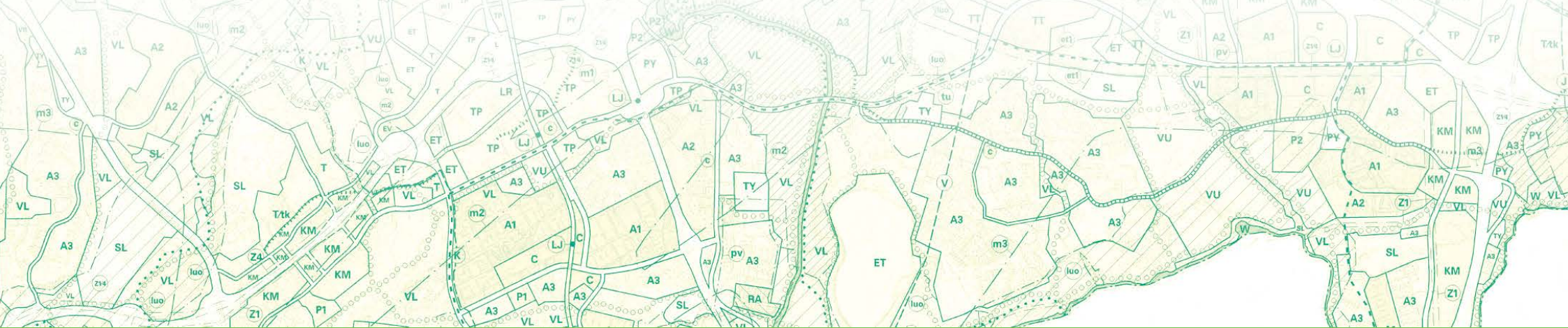
Kaavavarantotarkastelu osoitti, ettei yleiskaavatilanteella ole vaikutusta asemakaavavarannon määrään, kunhan yleiskaavavarantoa on riittävästi tarjolla.

Yleiskaavavarannon määrä havaittiin tulkinnanvaraiseksi. Tällä hetkellä yleiskaavavaranto mahdollistaa kaupungin kasvun vielä 2030-luvulle. Sen sijaan asemakaavavarantoa on tarjolla asuinkerrostaloille vain välttävästi ja asuinpientaloille melko vähän. Työpaikkarakentamisen asemakaavavarantoa on jäljellä erittäin runsaasti. Yleiskaavavarannon sijoittuminen kaupunkirakenteessa vaatii tarkistusta.

Tarkasteluajanjaksolla Vantaalle on rakennettu kehärata, joka on muuttanut kaupungin liikennejärjestelmää merkittävästi. Vaikka Vantaan kasvu on tukeutunut viime vuosina kehäradan ympäristöön, on radan hyödyntämismahdollisuuksia vielä runsaasti jäljellä. Kehäradan vaikutus ei näy vielä tilastollisesti kaupunkilaisien kulkutapaosuuksissa.

Kaupunkisuunnittelun toimintaympäristössä merkittäviä muutoksia on tapahtunut seutusuunnittelun käytännöissä. Lisäksi mm. ilmastonmuutoksen, ympäristökysymysten ja yhdyskuntatalouden painoarvo suunnittelussa ovat kasvaneet huomattavasti.

Yleiskaavojen toimivuutta pidetään hyvänä. Aluevarauskaavan hyödyt korostuivat arvioissa. Alueille laaditut kaavarungot ja kehityskuvat ovat lisänneet yleiskaavojen joustavuutta ja tarkemman suunnittelun ohjausta.



1 ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT

1.1 Työn tavoitteet ja arviointimetodit

Yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointityön tavoitteena on selvittää, miten yleiskaava on toteutunut ja miltä osin se ei enää ole ajantasainen. Toteutumisen ja kaupungin kasvun arvioinnin lisäksi työn lähtökohdaksi otettiin suunnittelu ympäristössä tapahtuneiden muutoksien kartoittaminen ja niiden kautta yleiskaavaan kohdistuvien muutospainojen hahmottaminen.

Työssä arvioitiin yleiskaavan tavoitteiden toteutumista ja ajankohtaisuutta sekä yleiskaavan ohjausvaikutuksia. Tarkasteluajanjaksona oli asemakaavoituksen osalta 2008 -2016 ja rakentamisen osalta 2009-2016, jolloin voidaan olettaa vuosina 2006 ja 2007 vahvistuneiden yleiskaavojen vaikutusten näkyvän. Huolimatta siitä, että uuden yleiskaavatyön käynnistämistarve on tiedostettu jo tätä työtä aloitettaessa, ei tässä työssä esitetä suunnitteluratkaisuja eikä pohdita vaihtoehtoja suunnittelukysymyksiin – korkeintaan on nostettu esiin kysymyksiä joihin seuraavissa suunnittelutöissä tulisi hakea vastauksia.

Kaupungin kasvua tarkasteltiin rekisteri- ja paikkatietoanalyysien kautta. Vertailuanalyysillä selvitettiin, kuinka paljon on asemakaavoitettu ja rakennettu ja miten kehitys on alueellisesti jakaantunut. Määrällisillä tarkasteluilla kartoitettiin kaavavarannot ja niiden muutokset sekä jäljellä oleva rakentamispotentiaali ja

nykyisen kasvun mukainen varantotarve. Lisäksi arvioitiin liikkumiseen kohdistuvien hankkeiden vaikutuksia sekä viherverkoston, ympäristöhaittojen ja teknisen infrastruktuurin kehitystä.

Rekisterianalyysien rinnalla yleiskaavojen linjauksia ja tavoitteiden toteutumista arvioitiin keväällä 2016 myös asiantuntija-arviona, josta osa toteutettiin kaupunkisuunnittelun suunnittelijoille suunnatulla kyselyllä. Yleiskaavamääräysten käytettävyyttä kartoitettiin asemakaavoittajille suunnatulla arviointitaulukolla. Vastausprosentti jäi hyvin alhaiseksi, mutta taulukko nostatti aiheita esiin kaavoittajien kanssa käydyissä keskusteluissa. Yleiskaavojen käytettävyyttä ja ohjaavuutta pohdittiin laajalla keskustelukierroksella syksyllä 2016 kaupungin eri toimialojen johtoryhmissä ja erilaisissa työryhmissä.

1.2 Yleiskaavatilanne ja yleiskaavojen tavoitteet

1.2.1 Voimassa olevat yleiskaavat

Vantaa on kehittynyt vahvassa yleiskaavallisessa ohjauksessa vuosikymmenien ajan. Yleiskaavat ja yleiskaavalliset suunnitelmat vuodesta 1968 lähtien muodostavat selkeän jatkumon. Ensimmäinen yleiskaava-nimellä laadittu yleissuunnitelma Vantaalle hyväksyttiin 1983.

Tällä hetkellä Vantaalla on voimassa kolme yleiskaavaa, joista laajin on Yleiskaava 2007. Kivistön maankäyttöä Kehäradan vaikutusalueella ohjaa Marja-Vantaan osayleiskaava ja pienellä alueella Keski-Vantaalla on edelleen voimassa Yleiskaava 1992, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 1992. Kaivoksen nykyiselle työpaikka-alueelle laaditaan parhaillaan yleiskaavan muutosta. Östersundomiin laaditaan Sipoon ja Helsingin kanssa kuntien yhteistä yleiskaavaa.

Tässä arvioinnissa käsitellään Yleiskaava 2007 sekä Marja-Vantaan osayleiskaavaa.

1.2.2 Yleiskaava 2007

Uuden yleiskaavan laatimisesta päätettiin Vantaan kaupunginhallituksen kokouksessa kesäkuussa 2001. Yleiskaavan käynnistämiseen vaikuttivat keskeisesti seudullisen suunnittelun vahvistuminen ja seudulle esitetty nopea kasvu sekä teoriat kaupunkiverkoston kehityksestä. Lisäksi yleiskaavalla haluttiin linjata kaupunkirakenteen kehittämisperiaatteita. Myös liikenteen ja yhdyskuntatekniikan verkostoissa oli ajantasaistamistarpeita.

Yleiskaavan tavoitteistoa lähdettiin luomaan vuoden 2002 alussa. Tavoitteiden laadinnan aikana päätettiin laatia laajempi maankäytön kehityskuva, johon tavoitteet sisältyivät. Kehityskuvan keskeisiä teemoja olivat kaupunkirakenteen eheyttäminen, keskusten vetovoimaisuuden vahvistaminen, reunakaupunkiväyhykkeen kehityksen ohjaus, viheraluejärjestelmän toteutuksen tukeminen ja elinkeinoväyhykkeiden kehittäminen.

Yleiskaavaluonnos valmistui 2004. Yleiskaavaluonnoksen tarkentaminen ehdotukseksi ja vaikutusten arviointi oli yli 2-vuotinen prosessi, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi joulukuussa 2007. Viimeiset alueet ja merkinnät tulivat voimaan tammikuussa 2010.

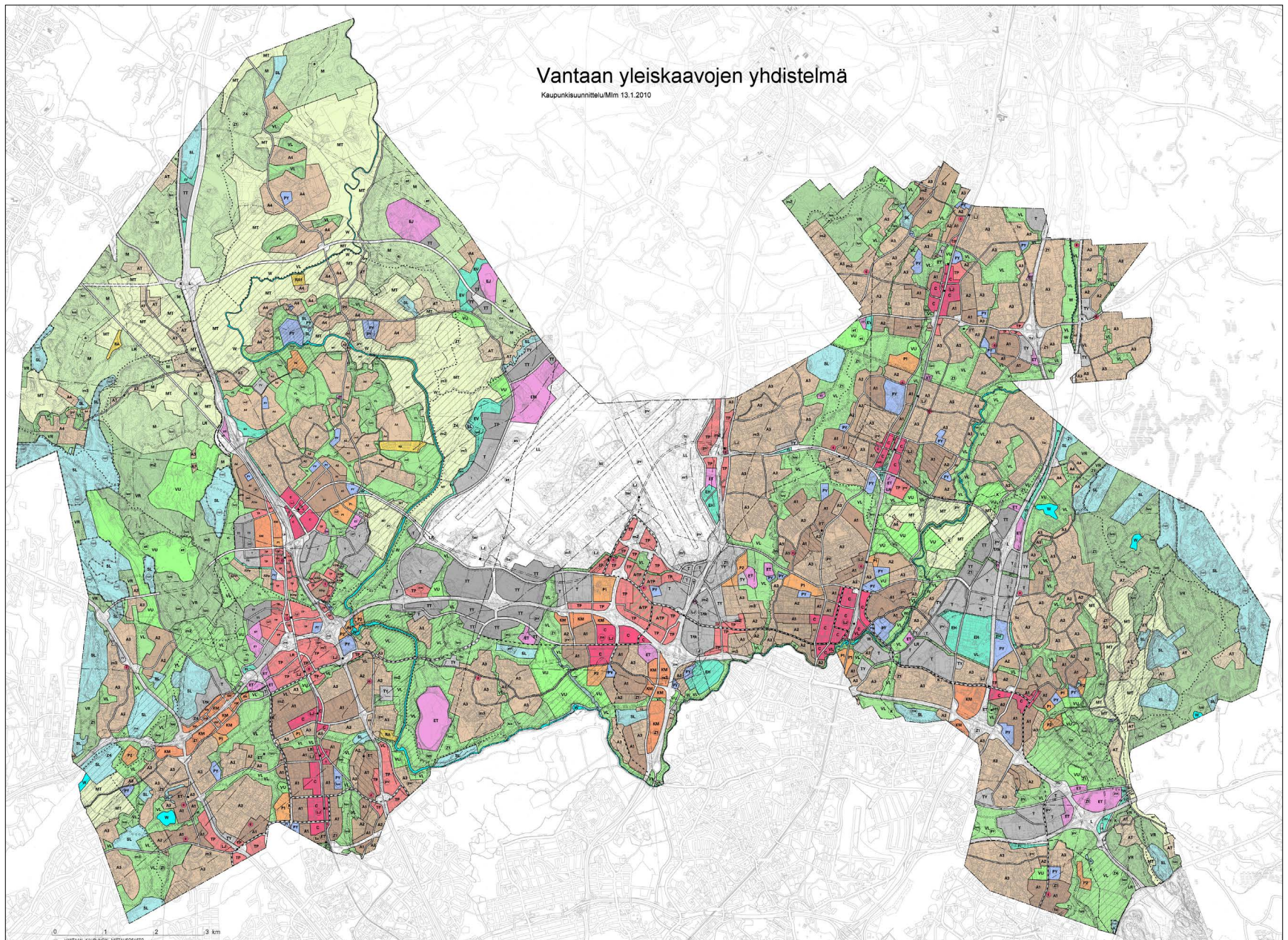
Yleiskaavassa varauduttiin 240 000 asukkaaseen ja 125 000 työpaikkaan vuonna 2030. Edellisessä yleiskaavassa erityisesti työpaikkakasvu oli ollut alimitoitettu.

Yleiskaavan päätavoitteena oli yhdyskuntarakenteen eheyttäminen eli kaupungin kasvun ohjaaminen jo rakennetuille alueille ja niiden läheisyyteen. Kaupunkirakenteen kehittämisen prioriteeteiksi nostettiin keskuksien vahvistaminen osana seudullista verkostoa, liikkumisen ja yhdyskuntatekniikan verkostojen toimivuuden tehostaminen, ympäristöhaittojen hallinta sekä luonnon ja kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen. Iso osa tavoitteista käsitteli hyvin yksityiskohtaisten kysymysten ratkaisemista, mikä kuvaa yleiskaavan luonnetta ”tarkistavana yleiskaavana”.

1.2.3 Marja-Vantaan osayleiskaava

Päätös osayleiskaavan laatimisesta Marja-Vantaan alueelle tehtiin Yleiskaava 1992 hyväksynnän yhteydessä kaupunginvaltuuston toimesta syyskuussa 1992. Päätöstä seurasi monipolvinen suunnitteluprosessi, joka kokonaisuudessaan kesti lähes 15 vuotta. Marja-Vantaan ensimmäinen osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla vuosien 1995 ja 1996 vaihteessa. Sitten osayleiskaavan merkittäviin lähtökohtiin, radan linjaukseen ja alueen keskuksen sijaintiin tehtiin muutoksia, jotka edellyttivät tavoitteiden tarkistamista. Uudet tavoitteet työlle hyväksyttiin vuonna 2002. Lukuisten selvitysten jälkeen Marja-Vantaan osayleiskaavaehdotus asetettiin lopulta nähtäville syyskuussa 2005 ja kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa kesäkuussa 2006.

Marja-Vantaan OYK:n tavoitteita tarkistettiin kaavanlaadinnan edetessä muuttaman kerran. Lopulta työn tavoitteiksi linjattiin konkreettisia alueen rakennetta koskevia ratkaisuja usemman suunnittelukierroksen lopputuloksena. Lopullisiin tavoitteisiin sisältyi mm. Marja-radon linjaus, keskustan suunnittelun periaatteet sekä asemanseutujen toiminnallinen profilointi. Kivistön asemanseudon tavoitteeksi määriteltiin helppo saavutettavuus eri kulkumuodoilla. Petaksen ja Vehkalan alueiden tavoitteena olivat toimistovaltaiset työpaikkakeskittymät, joista Petakseen tavoiteltiin myös kauppaa. Keimolanmäki päätettiin osoittaa kerrostaloista ja kaupunkimaisista pientaloista koostuvaksi asuinalueeksi. Tavoitteisiin kirjattiin myös ympäröivien alueiden yksityiskohtaisia liikenneratkaisuja, jotka tukevat alueen rakentumista.



Kuva 1. Vantaan yleiskaavojen yhdistelmä.



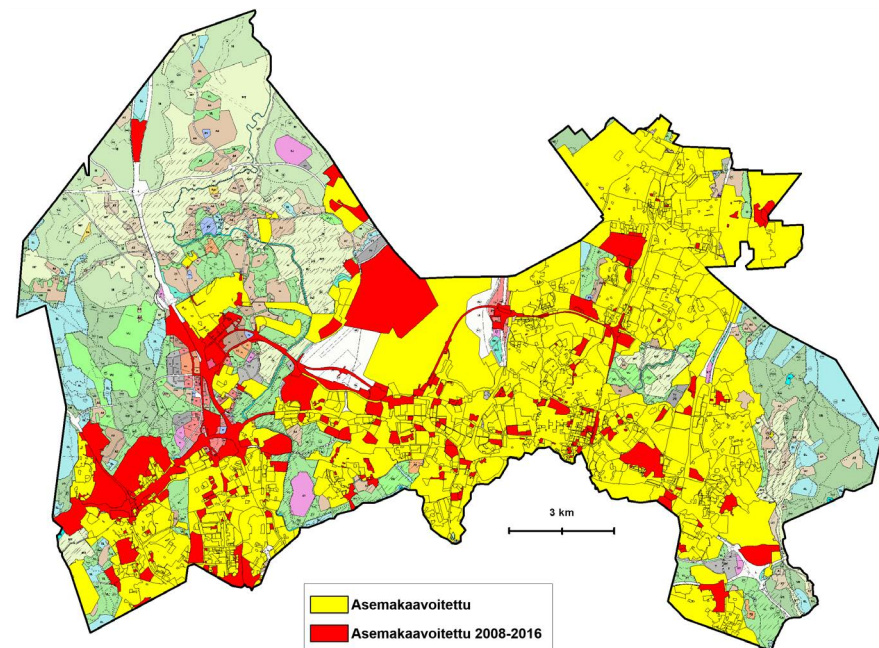
2 KAAVOITUS JA RAKENTAMINEN YLEISKAAVOJEN JÄLKEEN

Vantaan yleiskaavojen toteutumista voidaan tarkastella rekisteriaineistojen perusteella. Yleiskaavat mahdollistavat asemakaavoittamisen, mikä puolestaan toimii rakennusluvan perusteena. Rakennushankkeen valmistuttua uudet asukkaat ja yritykset muuttavat alueelle.

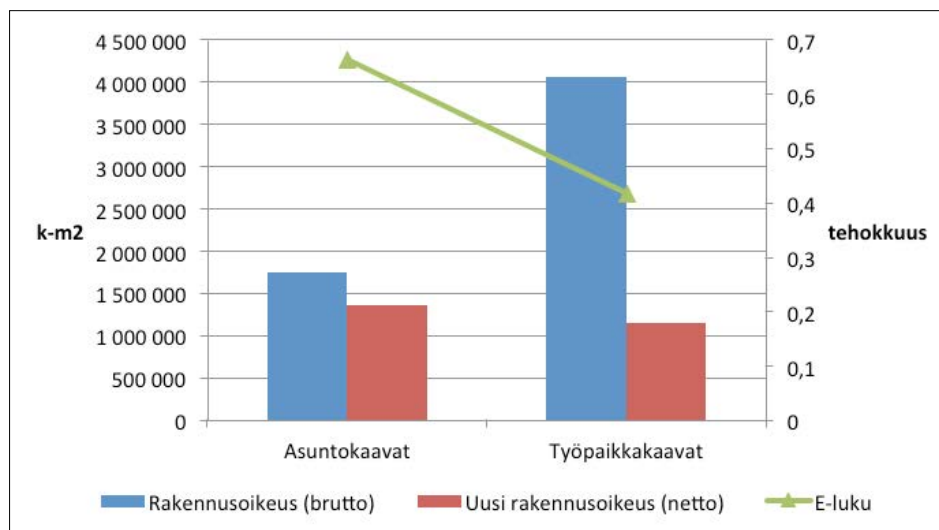
Yleiskaavojen toteutumista on tarkasteltu ensisijaisesti asemakaavoittamisen näkökulmasta, mutta myös rakentamisen sekä väestön ja työpaikkojen perusteella. Kaavojen mahdollistamaa tulevaisuuden rakentamista on tarkasteltu varantotietojen avulla. Yleiskaavavarannolla tarkoitetaan yleiskaavan mahdollistamaa realistista rakentamispotentiaalia, jota ei ole vielä asemakaavoitettu. Asemakaavavaranto on puolestaan asemakaavojen mahdollistama rakennusoikeus, jota ei ole vielä käytetty eli rakennettu.

Kaupungin alueesta on asemakaavoitettu 128 km², joka on 53% kaupungin pinta-alasta. Vuonna 2007 luvut olivat 121 km² ja 50 prosenttia. Asemakaavoitettu alue on laajentunut lähinnä laajojen virkistys- ja suojelualueiden sekä liikennealueiden (mm. Kehäradan ja Kehä III asemakaavat) kaavoittamisesta. Asemakaavoitetulla alueella asuu 95% vantaalaisista, kuten vuonna 2007.

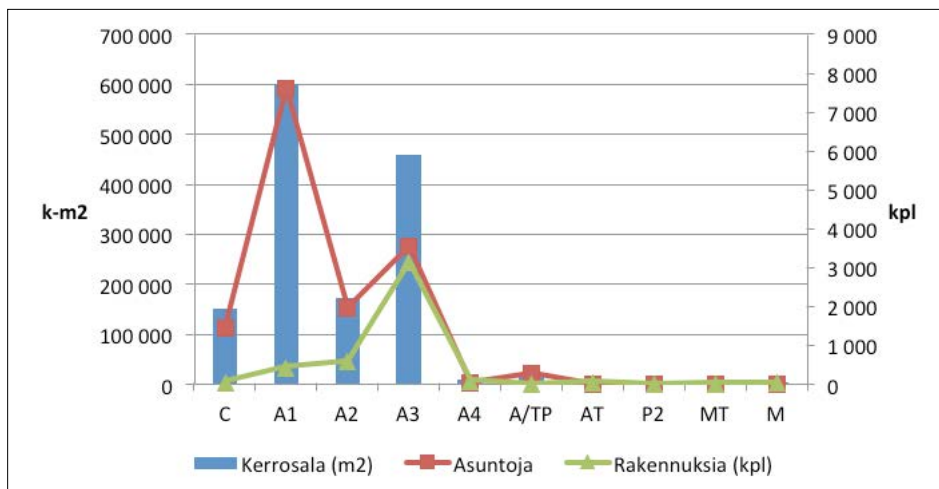
Osa asemakaavoista on uusia ja osa asemakaavamuutoksia. Asemakaavamuutokset voivat muuttaa alueen käyttötarkoitusta ja/tai lisätä alueen rakennusoi-



Kuva 2. Asemakaavoitetut alueet Vantaalla.



Kuva 3. Asemakaavoitus Vantaalla 2008-2016.



Kuva 4. Asuntorakentaminen yleiskaavamerkinnoilla vuosina 2009-2016.

keutta. Voi myös olla, että rakennusoikeus ei juuri lisäännä. Tästä johtuen asemakaavoitusta on tarkasteltava sekä kaavojen salliman kokonaisrakennusoikeuden (brutto) että uuden tuotetun rakennusoikeuden (netto) näkökulmasta.

Asuntokaavat tuottavat eniten uutta rakennusoikeutta. 78% asemakaavoitetuista asumisen kerrosneliömetreistä ovat uusia. Työpaikkakaavoitus puolestaan muuttaa usein kaavaratkaisua tuottamatta uusia kerrosneliömetrejä, joten vain 28% kaavoitetuista työpaikkojen kerrosneliömetreistä ovat uusia. Vuodesta 2008 Vantaalla on tuotettu vuosittain noin 166 000 k-m² uutta asuntorakentamisoikeutta ja noin 140 000 k-m² uutta työpaikkarakentamisoikeutta. Vaikka asuntokaavat ovat tuottaneet enemmän uutta rakennusoikeutta, on uusien työpaikkakaavojen kokonaisrakennusoikeus asuntokaavoja suurempi. Asuntokaavat toteutetaan tehokkaammin kuin työpaikkakaavat kaavayksikkötehokkuuden ollessa asuntokaavoissa keskimäärin 0,67 ja työpaikkakaavoissa 0,42. Kaavojen rakentamistehokkuuksissa on suurta vaihtelua riippuen muun muassa asumisen typologiasta ja työpaikkatoiminnan laadusta.

2.1 Asuminen

2.1.1 Asuntorakentaminen

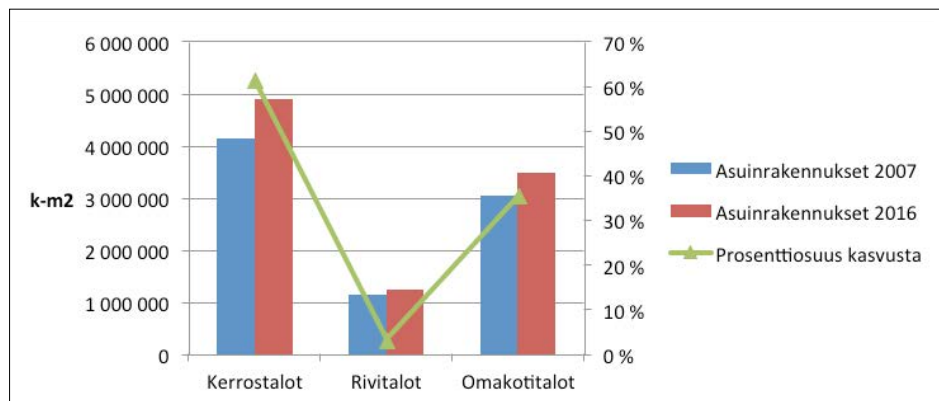
Asuntorakentamisesta valtaosa on kohdistunut yleiskaavan tehokkaille asuntoalueille (A1) sekä pientaloalueille (A3). 2009-2016 on rakennettu noin 15 000 asuntoa, joista noin puolet on sijoittunut A1-alueille. Kerrosneliömetreissä tarkasteltuna A3-alueet ovat merkittävässä roolissa, mutta asuntoja kyseisille alueille ei ole rakennettu yhtä paljon kuin A1-alueille. Lisäksi keskustatoimintojen alueille (C) sekä matalille ja tiiville asuntoalueille (A2) on sijoittunut huomattava määrä – lähes 4 000 – uusia asuntoja. C- ja A1-alueilla rakennukset ovat suuria kerrostaloja, A3-alueilla ne ovat lähes poikkeuksetta yhden asunnon omakotitaloja. A2-alueiden rakennustyytit sijoittuvat edellisen ryhmien väliin.

Pientaloalueilla (A4), asunto- ja työpaikka-alueilla (A/TP), kyläalueilla (AT), palvelujen alueilla (P2), maatalousalueilla (MT) sekä maa- ja metsätalousalueilla (M), joilla yleiskaava ohjaa myös asuntorakentamista, ei ole ollut juurikaan merkitystä asuntorakentamisen volyymissa. Kehitys on ollut yleiskaavojen tavoitteiden mukaista: merkittävä asuntorakentaminen on ohjautunut osaksi nykyistä asuntorakennetta yhdyskuntarakennetta eheyttäen.

Asuminen on muuttunut entistä kerrostalovaltaisemmaksi. Vantaalla on rakennettu vuoden 2007 lopusta 1 300 000 kerrosneliömetriä uusia asuinrakennuksia. Näistä 61% on rakentunut kerrostaloina, 3% rivitaloina ja 36% omakotitaloina. Suhteessa vanhaan asuntokantaan merkittävin muutos on rivitalorakentamisen merkittävä väheneminen, joka on korvautunut lisääntyneellä kerrostalorakentamisella. Omakotitalojen osuus kokonaisrakennuskannasta on tarkasteluajanjaksona vähentynyt vain hiukan. Kerrostalorakentamisen lisääntymistä voidaan pitää hyvinkin merkittävänä, koska vuonna 2007 vain 50% asuntokerrosneliömetreistä oli kerrostaloissa. Koko Helsingin seutuun verrattuna Vantaa on vielä kerrostalorakentamisessa jäljessä, sillä seudun asunnoista 67 % sijoittuu kerrostaloihin.

Asuntorakentaminen on kohdentunut melko tasapuolisesti eri alueille lukuun ottamatta maaseutumaista Luoteis-Vantaata sekä Hakunilaa, joissa rakentaminen on ollut vähäisempää. Kivistö jää myös jälkeen rakentamisen kokonaisvolyymissä suuremmille alueille, mutta tarkastelujakson viimeisinä vuosina Kivistö on rakentunut merkittävästi. Yksittäisistä sijainneista Tikkurilan ja Kivistön keskustat ovat rakentuneet nopeimmin.

Vantaan alueet ovat asuntokannaltaan hyvin erilaisia. Tarkasteluajanjakson asuntorakentaminen on jatkunut alueille tyypillisenä. Korso-Koivukylän sekä Hakunilan kasvu on toteutunut suurelta osin omakotitalorakentamisena. Myyr-

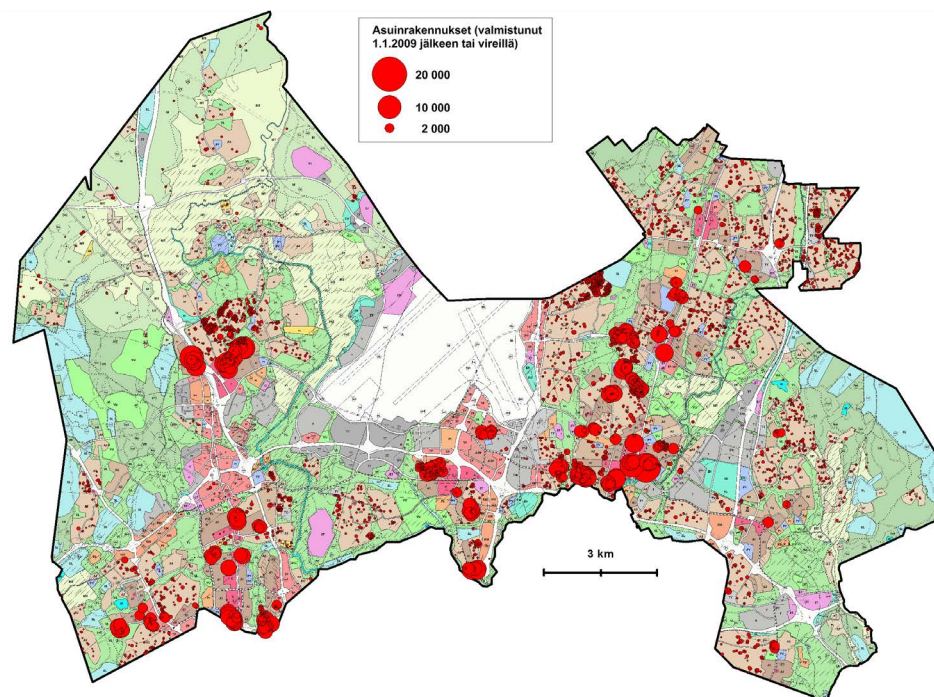


Kuva 5. Asuntokanta vuosina 2007 ja 2016 sekä eri talotyyppien prosenttiosuus kasvusta.

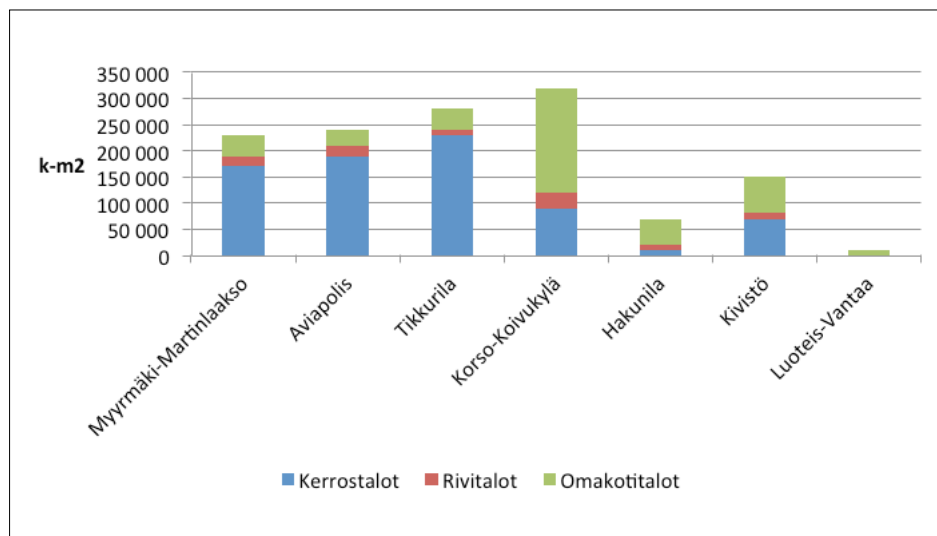
mäki-Martinlaakson, Aviapoliksen ja Tikkurilan kasvu on perustunut hyvin merkittävästi kerrostalorakentamiseen. Kivistö on kehittynyt sekä kerrostalorakentamisella että omakotitalorakentamisella.

2.1.2 Asuntokaavoitus

Asuntojen asemakaavoitus on painottunut tehokkaille asuntoalueille ja keskustoihin. A1-alueille on asemakaavoitettu 52% ja C-alueille 21% asumisen uudesta (netto) rakennusoikeudesta. Kaavoituksen kohdentuminen A1- ja C-alueilla on ollut merkittävämpi kuin rakentamisen. Tästä johtuen asuinrakentamisen painopiste tulee muuttumaan tiiviitä alueita suosivaksi uusien rakennusmahdollisuuksien sijoituksessa entistä enemmän tehokkaan rakentamisen alueille. Varsinkin kes-



Kuva 6. Asuntorakentaminen Vantaalla 1.1.2009 jälkeen.



Kuva 7. Asuntokannan kasvu 2007-2016.

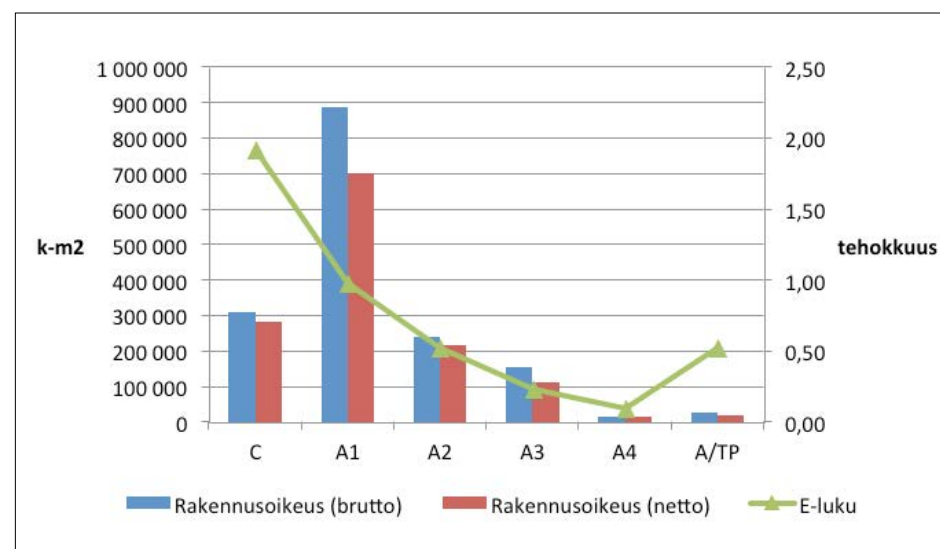
kustojen uudistaminen näkyy asemakaavoituksessa. Niille on kaavoitettu lähes kaksinkertaisesti rakennusoikeutta samaan aikaan kuin niille on rakennettu (vrt. kuvat 4 ja 8). Tulevina vuosina voidaan siten olettaa keskusta-asumisen osuuden kasvavan. Matalille ja tiiviille asuntoalueille (A2) on myös asemakaavoitettu enemmän asuntorakentamisoikeutta kuin niille on tarkastelujakson aikana rakennettu.

Pientaloalueiden asemakaavoitus on ollut puolestaan melko vähäistä, vaikka A3-alueille on rakennettu viime vuosina merkittävästi. Pientaloalueilla on ennestään merkittävästi rakentamatonta rakennusoikeutta, joten ne tiivistyvät ilman uusia asemakaavoja. A4- ja A/TP-alueiden asemakaavoitus on ollut lähes olematonta.

Vuosina 2008-2016 kaavoitetut asuntokaavat ovat huomattavasti tehokkaampia (n. 0,7) kuin Vantaan kaikkien asuntokaavojen keskimääräinen kaavayksikkötehokkuus (n. 0,4). Tämä kuvaa asuntorakenteen tehostumisesta ja täydentymisestä. Varsinkin C- ja A1-alueilla kaavayksikkötehoja voidaan pitää hyvin tehokkaina. Kuvasta 8 on nähtävissä kuinka asemakaavojen kaavayksikkötehokkuus muuttuu eri yleiskaavamerkintöjen alueilla, joten yleiskaavan ohjausvaikutus on ollut onnistunutta rakentamisen tehokkuuden ohjaamisen osalta.

Asumisen asemakaavoitus ei ole kohdentunut yhtä tasapuolisesti Vantaan eri alueille kuin asuntorakentaminen. Asuntokaavoitus on kohdentunut erityisesti Kivistöön, Leinelään, Tikkurilaan ja Martinlaakso-Myyrmäkeen. Korson, Hakunilan ja Aviapoliksen alueille on kaavoitettu asuntorakentamista keskimääräistä vähemmän. Asemakaavat ovat olleet hyvin erikokoisia suurimpien tuottaessa yli 100 000 kerrosneliömetriä uutta asuntorakentamisoikeutta osan jopa supistaessa asuntorakentamisoikeutta.

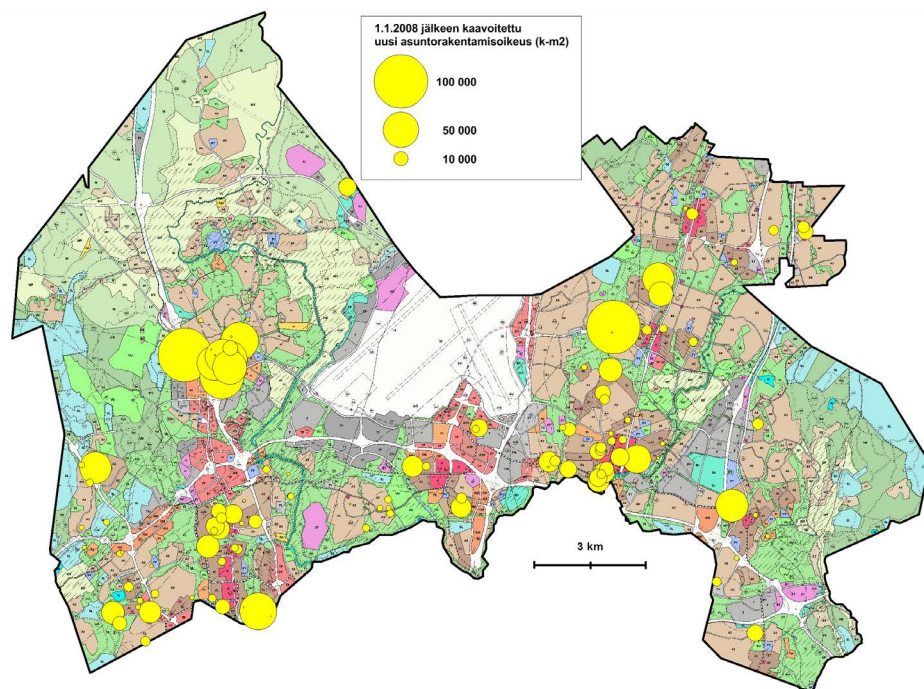
Vuosien 2008-2016 asemakaavoittaminen ja rakentaminen on tapahtunut suurimmalta osin vuoden 1992 yleiskaavan määrittämille asumisen laajentumisalueille. Näillä tarkoitetaan alueita, jotka ovat laajentuneet vuoden 1983 yleiskaavan asuntoalueiden ulkopuolelle. Rakentaminen ja kaavoitus perustuvat siten vielä suurimmalta osin yleiskaavapäätöksiin, jotka tehtiin vuoden 1992 yleiskaavassa. Tämä kuvaa hyvin yleiskaavavaranon hidasta muuntumista asemakaavavaranoksi. 1992 osoitettiin muun muassa Kehäradan uusi linjaus ja Kivistön laajat asuinalueet sekä Keski-Vantaan asuntorakenteen laajentumisalueet. Vuoden 1992 yleiskaavan laajentumisalueista on asemakaavoitettu tai asemakaavaprosessissa 67% sekä rakennettu tai rakennusvaiheessa 46%.



Kuva 8. Asumisen asemakaavoitus eri yleiskaavamerkintöjen alueilla 2008-2016.

Yleiskaavan 2007 ja Marja-Vantaan osayleiskaavan osoittamat laajennusalueet – laajennukset suhteessa 1992 yleiskaavaan – on otettu käyttöön vasta pieneltä osalta. Näiden yleiskaavojen laajennusalueista on asemakaavoitettu tai asema-kaavaproessissa 36% ja rakennettu tai rakennusvaiheessa vasta 11%. Kyseisille alueille ei ole vielä nähty tarvetta, koska täydennysalueilla ja vuoden 1992 kaavan laajentumisalueilla on ollut riittävästi rakentamismahdollisuuksia.

Yleiskaavan 2007 esittämä täydennysrakentaminen on ollut viime vuosina merkittävää. Täydennysalueiksi on tulkittu vanhan kaupunkirakenteen sisäiset yleiskaavan 2007 asuntorakentamiselle osoittamat alueet, joita ei ole vielä 2007 asemakaavoitettu asumiselle. Näillä alueilla rakenne tiivistyy ja täydentyy jo kertaalleen rakennetun alueen sisällä. Täydentymistä on tapahtunut esimerkiksi rakentamalla uusia asuinrakennuksia vanhojen rakennuksien väliin ja paikoitusalueille, rakentamalla lähimetsiä tai rakentamalla uusi asuinrakennus vanhan toiminnon



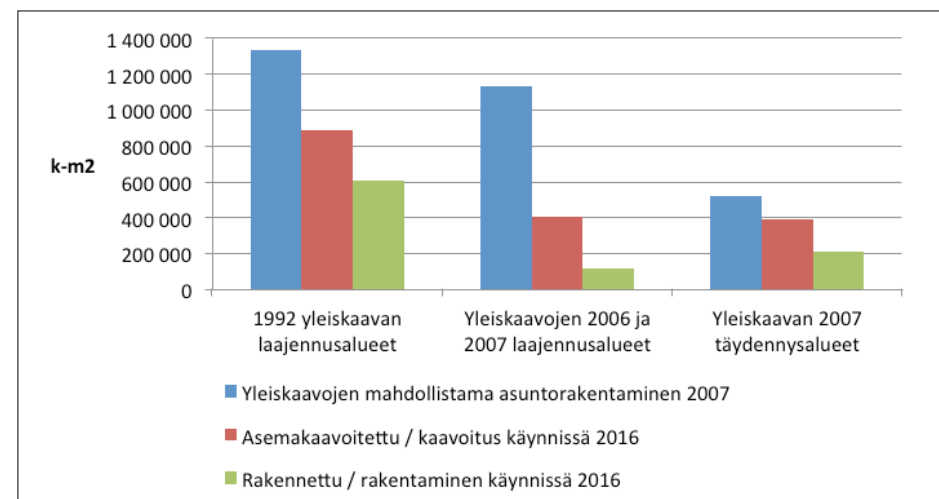
Kuva 9. Asumiselle kaavoitettu uusi rakennusoikeus 2008-2016.

tilalle. Viime vuosina kiihtynyt keskustojen kehittäminen ja uudistaminen on ollut keskeinen osa täydennysrakentamisen suosion kasvussa. Yleiskaavan 2007 täydennysalueista on kaavoitettu 75% ja rakennettu tai rakentumassa 40%.

2.1.3 Asumisen kaavavarannot

Asemakaavavaranto toimii puskurina toimijoiden rakentamishalukkuuden vaihteluille, jolloin varantoa tulisi olla reservissä riittävä määrä. Asumisen asemakaavavarannot ovat pysyneet ennallaan riippumatta yleiskaavavaiheesta. Pientaloalueiden voimassa olevissa asemakaavoissa on huomattavasti enemmän varantoa kuin kerrostalokaavoissa. Vanhat olemassa olevat pientaloalueet täydentyvät kuitenkin hitaasti ja usein vain osittain tai tehottomammin kuin asema-kaavoituksessa on tarkoitettu.

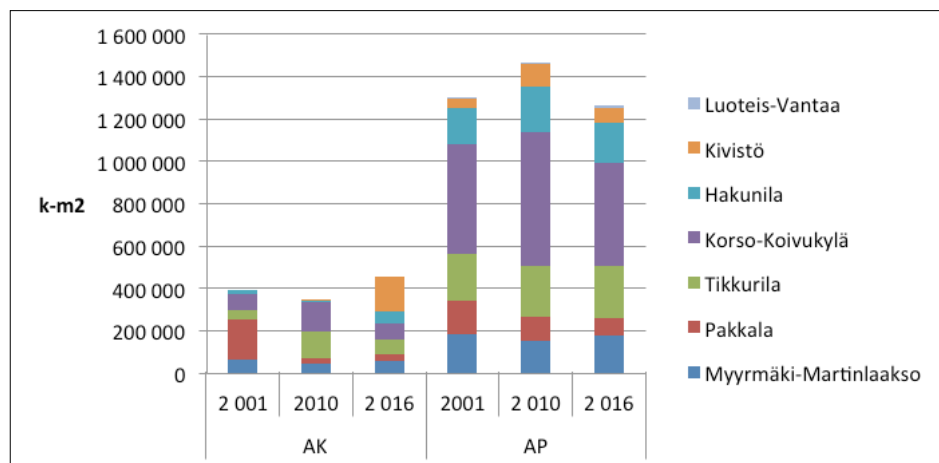
Kerrostalokorttelit on kaavoitettu Vantaalla usein kumppanuuskaavoina, jolloin rakennusyhtiö on valmis aloittamaan rakentamisen pian kaavan valmistumisen jälkeen. Kerrostalojen asemakaavavarantoa ei ole siten jäänyt merkittävästi varastoon.



Kuva 10. Yleiskaavan 1992 sekä Marja-Vantaan osayleiskaavan ja yleiskaavan 2007 toteutuminen asumisen laajentumis- ja täydennysalueilla.

Tällä hetkellä Vantaalla on noin 450 000 k-m² kerrostalovarantoa ja 1 260 000 k-m² pientalovarantoa. Vantaa on sitoutunut valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimuksessa 2016-2019 toteuttamaan vuosittain 2400 uutta asuntoa. Tämä tarkoittaa noin 216 000 asuinkerrosneliömetrin rakentamista joka vuosi. Viimeaikaisella asuntotyypijakaumalla Vantaan kerrostalovaranto riittää tällöin 3,4 vuodeksi ja pientalovaranto 15 vuodeksi. Asuntovarannosta saa realistisemman kuvan tarkastelemalla varantoa tyhjiillä tonteilla, joiden rakentaminen on todennäköisempää kuin osittain rakennettujen tonttien. Tällöin Vantaan kerrostalovaranto riittää vain 2,5 vuodeksi (324 000 k-m²) ja pientalovaranto 3,7 vuodeksi (326 000 k-m²).

Vantaan kerrostalovarantoa voidaan pitää niukkana. Yleisesti tavoitteena pidetään 4-5 vuoden varantoa (Ympäristöministeriö 2013). Asemakaavavarantojen alueellinen vaihtelu on väistämätöntä, mutta jokaisella alueella tulisi olla riittävä perusvaranto. Tällä hetkellä hyvin suuri osa kerrostalovarannosta sijoittuu Kivistöön ja Tikkurilaan. Kerrostalovarannon riittävä määrä ja tasapainoinen alueellinen jakautuminen edistää tavoiteltavan asuntokannan muodostumista. Toisaalta ongelma kerrostalovarannon niukkuudesta on yhteinen Helsingin ja Espoon kanssa. Vantaa ei eroa naapureistaan tässä suhteessa.

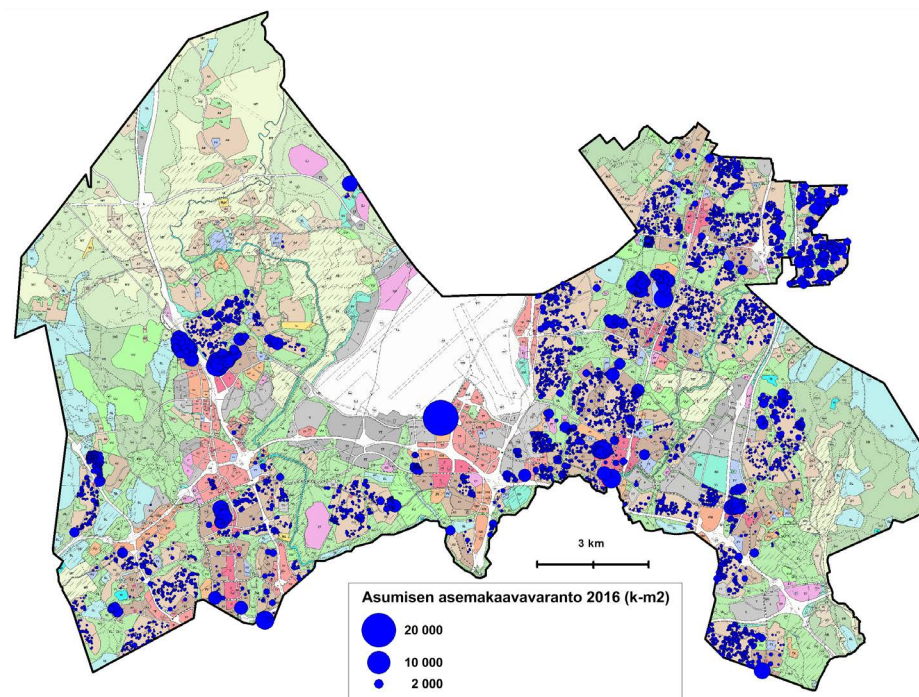


Kuva 11. Asumisen asemakaavavarannot vuosina 2001, 2010 ja 2016 asuinkerrostalokaavoissa (AK) ja asuinpientalokaavoissa (AP).

Vantaan pientalovarantoa voidaan pitää hyvänä vaikkakin sen toteutuminen on hyvin hidasta osittain rakennetuilla tonteilla. Pientalovaranto on jakautunut alueellisesti tasaisemmin kuin kerrostalovaranto.

Asumisen yleiskaavavaranto on yllätyksellisesti kasvanut yleiskaavojen hyväksymisen jälkeen. Tämä selittyy muun muassa jo ennestään asemakaavoitettujen alueiden uusilla kehittämisajatuksilla. Kaavavarannollisesti potentiaali näyttäytyy suurena, kun alue kaavoitetaan uudestaan usein paljon tehokkaammin tai eri käyttötarkoitukseksi. Todellisuudessa alueelta täytyy usein purkaa vanha rakennuskanta pois, jolloin uuden lisärakentamisen osuus on vain osa varannon osoittamasta potentiaalista.

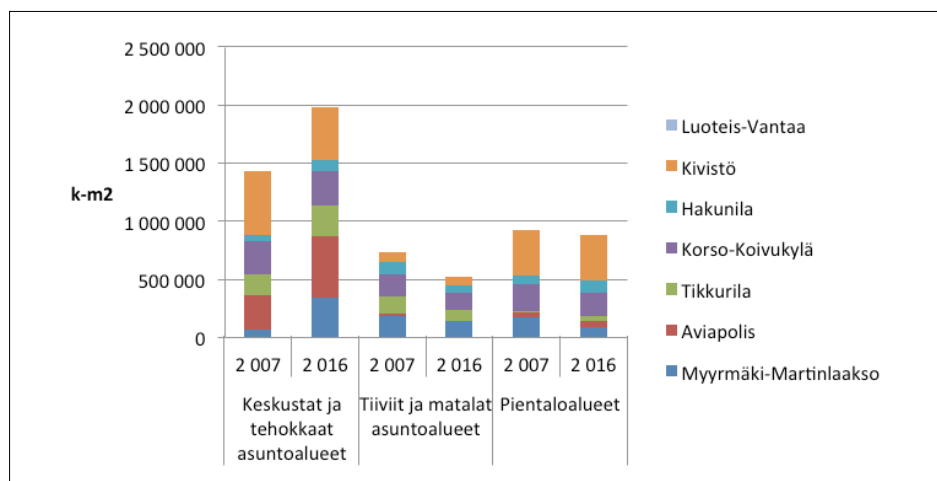
Asumisen yleiskaavavaranto on kasvanut keskustoissa ja tehokkailla asuntoalueilla. Näiden alueiden yleiskaavavarantoa voidaan pitää hyvänä. Tähän ovat vai-



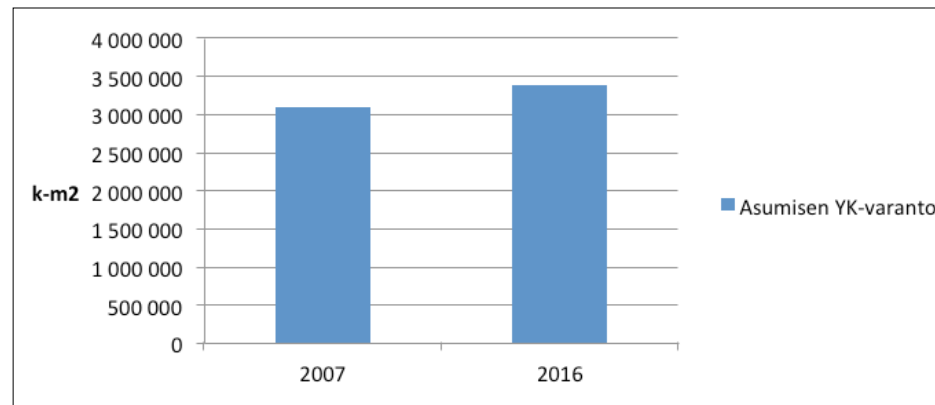
Kuva 12. Asumisen asemakaavavarannot 2016.

kuttaneet lukuisat keskustojen kehityshankkeet, joissa alueilta puretaan vanhaa rakennuskantaa – yleensä toimitilarakennuksia – ja rakennetaan tilalle tehokkaita asuinrakennuksia. Asemakaavaprosessin aikana kyseiset suunnitelmat ymmärretään yleiskaavavarantona. Lisäksi Veromiehen kaupunginosan entistä asuntovaltaisemmat kehitysajatukset ja -hankkeet ovat kasvattaneet asumisen yleiskaavavarantoa.

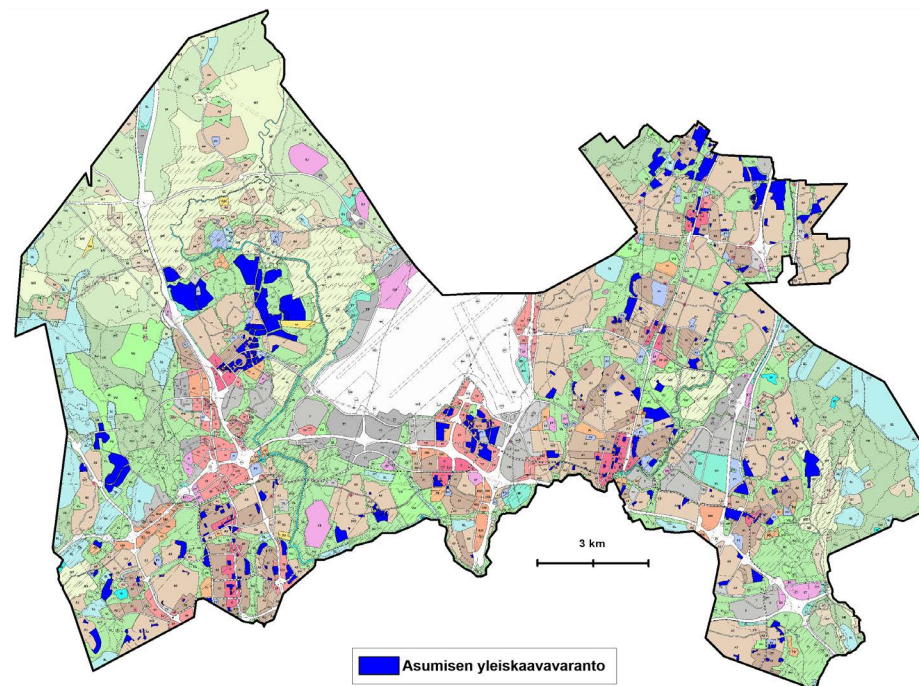
Yleiskaavavarannon kasvun volyymi muodostuu suurelta osin Myyrmäki-Martinlaakson ja Tikkurilan keskustojen kehittämisestä sekä Veromiehen kaupunginosasta. Tiiviiden ja matalien sekä pientaloalueiden yleiskaavavaranto on kokonaisuudessaan laskenut ja varsinkin tiiviiden ja matalien asuntoalueiden varantoa voidaan pitää niukkana. Lisäksi yleiskaavavarannon alueellisen jakautumisen epätasaisuus voi aiheuttaa tulevalle asemakaavoitukselle haasteita. Asumisen yleiskaavavarantoa on kokonaisuudessaan 3,8 miljoonaa kerrosneliömetriä, joka tulee riittämään MAL-sopimuksen (2016-2019) mukaisella 2400 asunnon vuotuisella rakentamisvauhdilla noin 18 vuotta. Asumisen kokonaiskaavavaranto (yleiskaava + asemakaava) ei ole juuri muuttunut yleiskaavojen valmistumisen jälkeen. Varanto on tällä hetkellä noin 5 miljoonaa kerrosneliömetriä. Tästä syystä varannon kokonaismäärän kasvattamisen sijaan voidaan pohtia varannon sijoittumista ja laatua.



Kuva 13. Asumisen yleiskaavavarannot vuosina 2007 ja 2016.



Kuva 14. Asumisen yleiskaavavaranto vuosina 2007 ja 2016.



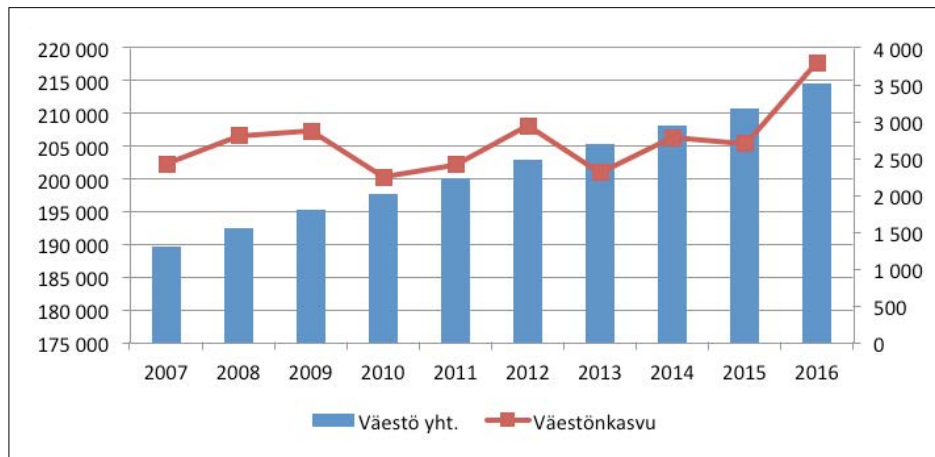
Kuva 15. Asumisen yleiskaavavarannot vuonna 2016.

2.1.4 Väestö

Vantaan väestö on kasvanut yleiskaavan valmistumisen jälkeen ennustettua nopeammin. Yleiskaavassa 2007 mitoitettiin asuntoaluevaraukset mahdollistamaan 240 000 asukasta vuoteen 2030 mennessä. Keskimääräinen vuosittainen väestönkasvu (n. 2800) yleiskaavan hyväksymisen jälkeen on ollut kuitenkin huomattavasti arvioitua suurempaa. Jos väestönkasvu jatkuu nykyisenkaltaisena, asuu Vantaalla vuonna 2030 n. 253 000 asukasta. Vantaan väestöennuste (2016) arvioi kaupungin väkiluvuksi kyseiselle vuodelle 258 000 asukasta.

Vaikka yleiskaavan mukainen väestön kasvuennuste onkin osoittautunut liian pieneksi, ovat yleiskaavojen mukaiset asumisen aluevaraukset olleet riittäviä väestönkasvun mahdollistamiseksi. Tämä johtuu suurelta osin aikaisemmin esitetystä yleiskaavavarannon kasvusta ja suuresta täydennysrakentamisen osuudesta, jolloin uusia aluevarauksia ei ole tarvittu niin merkittävästi kuin yleiskaavoja tehdessä arvioitiin.

Yksi syy on myös asumisväljyyden kasvun taittuminen. Vantaan ja yleisesti Suomen asumisväljyys kasvoi merkittävästi 1900-luvun toisella puoliskolla ja kehityksen ennustettiin jatkuvan 2000-luvulla. Vantaan keskimääräinen asumisväljyys

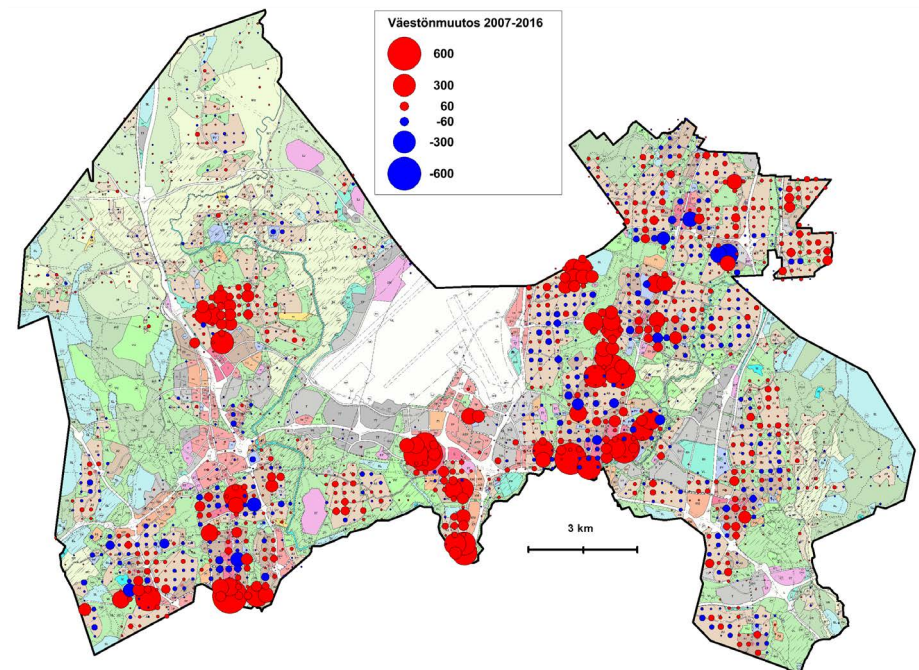


Kuva 16. Väestökehitys Vantaalla, kuvaa 1. tammikuuta tilannetta.

2007 oli 36 huoneistoneliömetriä asukasta kohden ja sen ennustettiin kasvavan 2030 mennessä 46 huoneistoneliömetriin. Yleiskaavassa arvioitiin, että pelkästään asumisväljyyden kasvua ja asuntojen poistumaa varten tarvitaan noin 2,5 miljoonaa kerrosneliömetriä uutta asuinkerrosalaa.

Väljyyden kasvun taittuminen johtuu mm. kasvaneista asumiskustannuksista, asuntojen vähäisestä määrästä suhteessa kysyntään ja kerrostaloasumisen suosion kasvusta. Vuonna 2014 Vantaan keskimääräinen asumisväljyys oli 35 huoneistoneliömetriä asukasta kohden (Tilastokatsaus 7/2015) eikä siihen ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Yleiskaavassa osoitetut asumisen aluevaraukset mahdollistavat siten arvioitua enemmän uusia asukkaita.

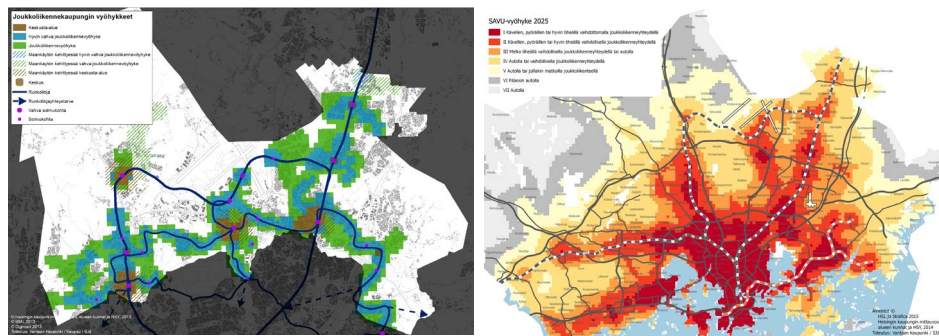
Vantaan väestönkasvussa on suuria paikallisia eroja. Asuntorakentamisen myötä väestö on kasvanut monilla alueilla merkittävästi, mutta on myös alueita, joilla



Kuva 17. Väestönmuutos 2007-2016.

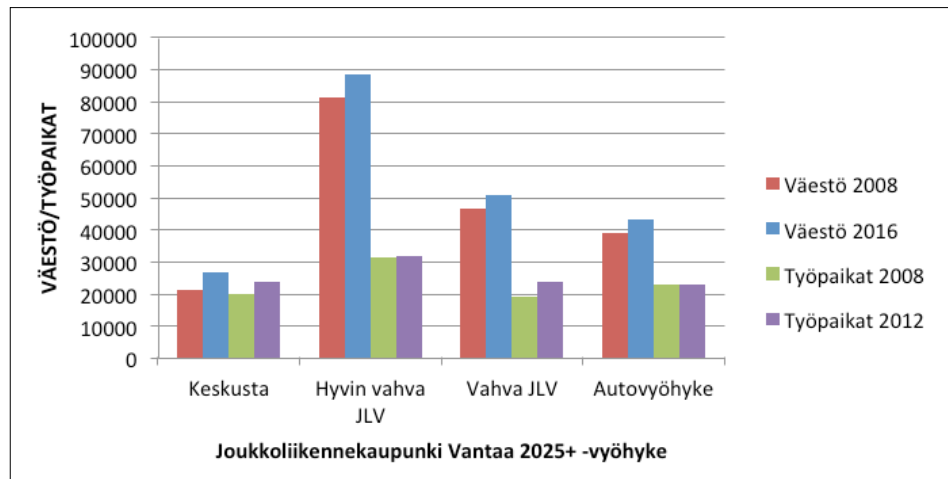
väestö on vähentynyt. Voimakkainta väestönkasvu on ollut uusilla kerrostalovaltaisilla alueilla, mutta myös laajentuvilla pientaloalueilla. Väestön paikallinen väheneminen on huomattavasti maltillisempaa kuin väestönkasvu. Väestö on vähentynyt lähinnä vanhoilla kerrostaloalueilla, joihin ei ole rakennettu uutta.

Yleiskaavan tavoitteena on ollut väestönkasvun kohdistaminen hyvän joukkoliikennepalvelun alueelle, vaikka aluetta ei työn yhteydessä määritetty. Hieman tarkastelutavasta riippuen voidaan todeta, että väestönkasvusta tällaisille vyöhykkeille on kohdistunut 70 – 80 % (kuvat 19 ja 20). Merkittävä osa kasvusta on siis kohdistunut alueille, joissa joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Väestön osuus kokonaisväestöstä näillä vyöhykkeillä on kuitenkin pysynyt muuttumattomana.

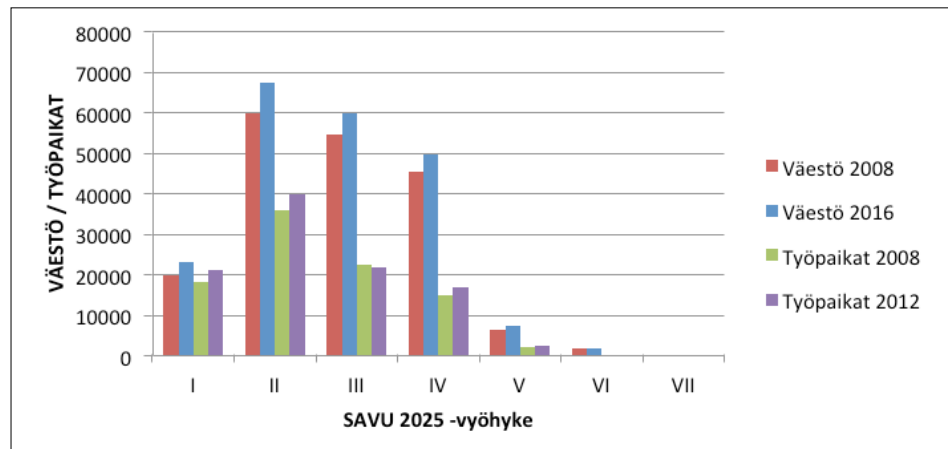


Kuva 18. Joukkoliikennekaupunki 2025+ ja SAVU 2025 -vyöhykkeet.

Väestön ja työpaikkojen sijoittumista hyvän joukkoliikenteen palvelutason omaaville alueille voidaan arvioida useammalla eri mittarilla. Tässä arvioinnissa on hyödynnetty Joukkoliikennekaupunki Vantaa -työn vyöhykkeitä sekä seudullisia SAVU-vyöhykkeitä. Joukkoliikennekaupunki Vantaa -vyöhykkeet kuvaavat joukkoliikenteen tarjonnan palvelutasoa, palvelutason laskiessa keskusta-alueilta autovyöhykkeille. Savu-vyöhykkeet kuvaavat tavoiteltavien toimintojen saavutettavuutta. Mitä pienempi on Savu-vyöhykkeen luku, sitä paremmin toiminnot ovat kestävästi saavutettavissa.



Kuva 19. Väestön ja työpaikkojen sijoittuminen Joukkoliikennekaupunki Vantaa 2025+ -vyöhykkeille. Vyöhykkeen joukkoliikenteen palvelutaso kasvaa autovyöhykkeestä kohti keskusta-alueita.



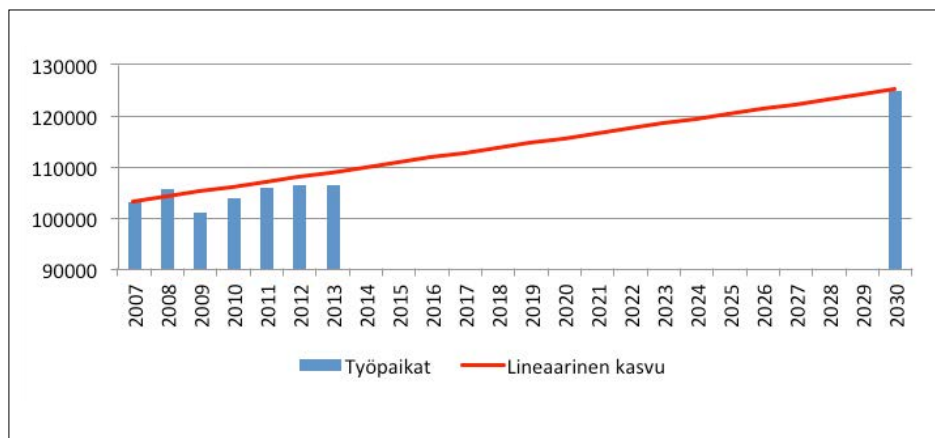
Kuva 20. Väestön ja työpaikkojen sijoittuminen SAVU 2025 -vyöhykkeille. Hyvänä joukkoliikenteen alueena on tarkastelussa pidetty kolmea ensimmäistä vyöhykettä. Näillä vyöhykkeillä tarvittavat toiminnot on saavutettavissa vähintään kävellen, pyörällä tai melko tiheällä vaihdollisella joukkoliikennetyheydellä.

2.2 Työpaikat

2.2.1 Työpaikkamäärä

Vantaan työpaikkakehitys on ollut viime vuosina maltillisesti kasvavaa. Vuonna 2007 Vantaalla oli 103 200 työpaikkaa, kun 2013 niitä oli 106 400. Yleiskaavoissa varauduttiin työpaikkojen voimakkaampaan kasvuun. Kasvuennusteen mukaan 2030 Vantaalla olisi vähintään 125 000 työpaikkaa. Ennuste on jäänyt viimeisimpien tilastotietojen – vuodelta 2013 – mukaan selvästi tavoitteesta, joten sitä voidaan pitää ylimitoitettuna. Vantaan työpaikkamäärän tulisi kasvaa vuosittain noin 950 työpaikalla, mutta yleiskaavan jälkeisenä ajanjaksona kasvu on ollut keskimäärin 540 työpaikkaa vuodessa.

Vantaan suuralueista Aviapoliksessa on selvästi eniten työpaikkoja (n. 36 000) ja se on kehittynyt viimeisen vuosikymmenen aikana huomattavasti nopeammin kuin muut suuralueet. Tikkurilaan ja Myyrmäkeen sijoittuu myös merkittävästi (n. 23 000) työpaikkoja. Myyrmäen suuralueen työpaikkamäärässä ei ole tapahtunut juuri muutoksia vuodesta 2003. Tikkurilassa pidemmän ajan muutos on positiivinen, mutta viime vuosina työpaikkamäärä on laskenut huomattavasti. Sitä



Kuva 21. Vantaan työpaikkojen kehitys vuosina 2007-2013 ja ennuste vuodelle 2030 (Vantaan tilastollinen vuosikirja 2015; yleiskaavan selostus 2007)

selittää todennäköisesti Tikkurilan keskustan muutos entistä asuntovaltaisemmaksi. Vanhojen toimisto- ja liiketilojen tilalle rakennetaan parhaillaan merkittävästi uusia asuinrakennuksia. Osa työpaikoista on joutunut siten siirtymään pois alueelta ennen kuin uudet toimitilat – esim. Dixi – valmistuvat alueelle. Tilanne ei ole huolestuttava, kun keskustoista kehitetään toiminnallisesti ja sosiaalisesti monipuolisia kokonaisuuksia.

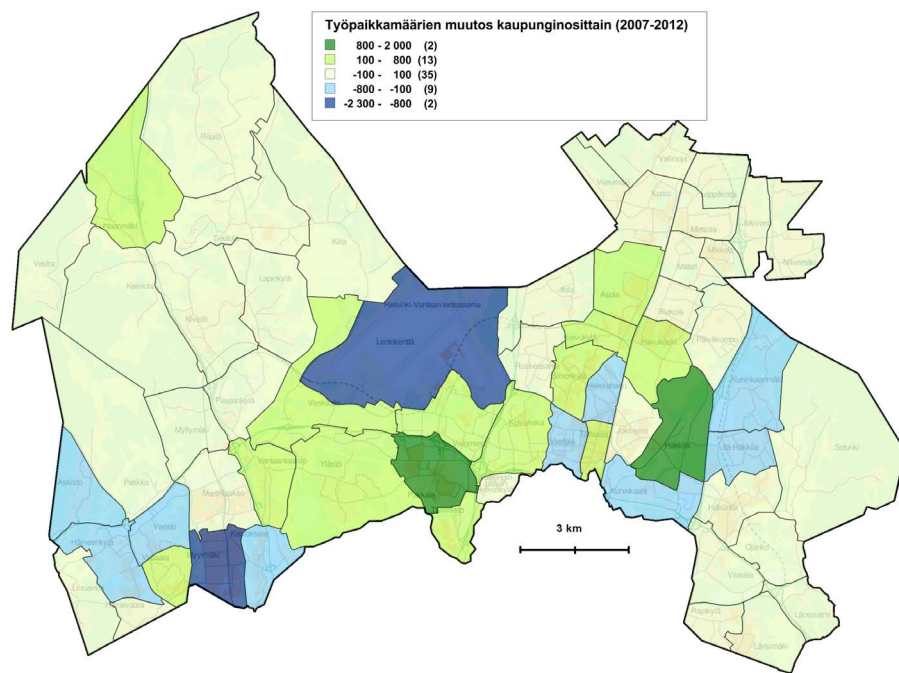
Hakunila, Koivukylä sekä etenkin Korso ja Kivistö ovat työpaikkojen kokonaismäärällä tarkasteltuna selvästi jäljessä muita suuralueita. Hakunilassa, Koivukylässä ja Korsossa asuu huomattava määrä vantaalaisia, mutta työpaikkoja on vain vähän. Näiden alueiden työpaikkamäärässä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Kaupunginosakohtaisessa tarkastelussa Pakkalassa ja Hakkilassa on suurin positiivinen muutos työpaikkamäärässä. Aviapoliksen suuralueen positiivinen muutos näkyy myös selkeästi lukuun ottamatta lentokentän kaupunginosaa. Lentokentän kaupunginosassa on eniten työpaikkoja (yli 10 000), mutta tarkasteluajanjaksolla alueen työpaikkamäärä on vähentynyt selvästi. Toinen selkeä häviö on Myyrmäen kaupunginosa.

Alue	2003	2005	2007	2009	2011	2012	2013	muutos 12-13	muutos 03-13
Myyrmäki	22 576	21 989	24 036	22 524	22 842	22 429	22 497	68	-79
Kivistö	2 359	2 344	2 608	2 896	2 916	2 747	2 823	76	464
Aviapolis	26 391	28 642	33 954	32 810	34 286	35 423	35 761	338	9 370
Tikkurila	21 333	20 729	22 043	21 596	22 815	23 566	22 627	-939	1 294
Koivukylä	4 049	3 964	4 294	4 555	4 685	5 037	4 987	-50	938
Korso	3 499	3 559	3 776	3 815	3 907	3 747	3 826	79	327
Hakunila	7 001	6 429	6 900	6 529	6 345	6 484	6 784	300	-217
Tuntematon	7 153	6 933	5 585	6 409	8 159	7 169	7 115	-54	-38
Länsi-Vantaa*	24 935	24 333	26 644	25 420	25 758	25 176	25 320	144	385
Keski-Vantaa*	47 724	49 371	55 997	54 406	57 101	58 989	58 388	-601	10 664
Itä-Vantaa*	14 549	13 952	14 970	14 899	14 937	15 268	15 597	329	1 048
Vantaa	94 361	94 589	103 196	101 134	105 955	106 602	106 420	-182	12 059

*Länsi-Vantaa = Myyrmäen ja Kivistön suuralueet,
Keski-Vantaa = Aviapoliksen ja Tikkurilan suuralueet ja
Itä-Vantaa = Koivukylän, Korson ja Hakunilan suuralueet.

Taulukko 1. Työpaikkamäärät ja niiden muutokset Vantaan eri alueilla (Vantaan Tilastokatsaus 12:2015).



Kuva 22. Työpaikkamäärien muutos kaupunginosittain vuosilta 2007 – 2012.

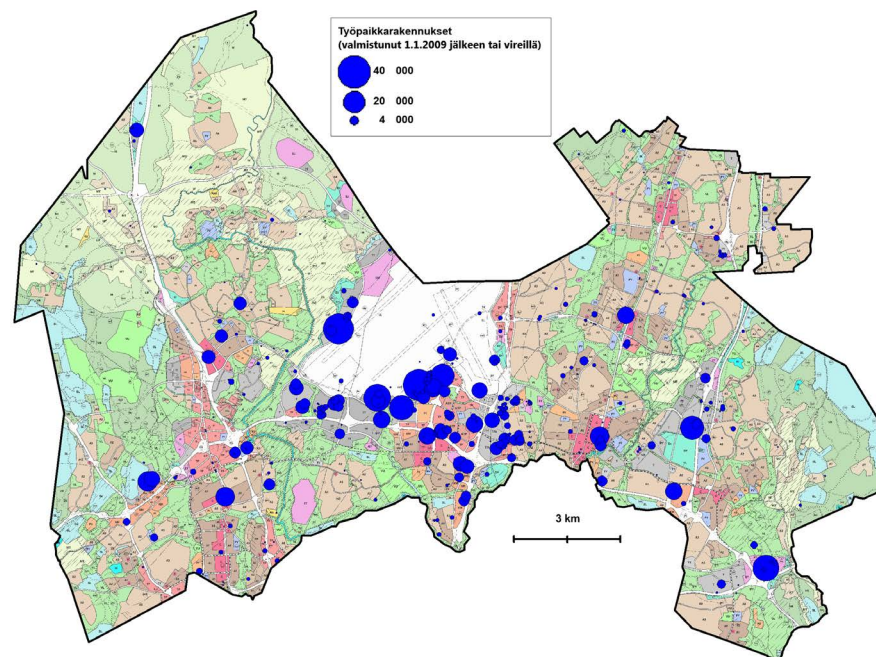
2.2.2 Työpaikkarakentaminen

Vantaalle on vuodesta 2009 valmistunut tai rakenteilla 316 työpaikkarakennusta. Yhteensä rakennuksissa on 880 000 k-m². Hyvin merkittävä osa on rakennettu yleiskaavojen työvoimavaltaisille toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkojen alueille (TP), teollisuus- ja varastoalueille (T) sekä teollisuustoimintojen alueille (TT). Selvästi vähiten työpaikkarakennuksia on rakennettu palvelujen (P1) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueilla (PY). Yleiskaava on onnistunut ohjaamaan työpaikkarakennukset hyvin työpaikkatoiminnoille tarkoitetuille alueille, sillä vain muutamia työpaikkarakennuksia on rakennettu asumisen alueille. Nämäkin ovat usein päiväkotitai koulurakennuksia, jotka on tarkoitettu ohjata asuntorakenteen yhteyteen.

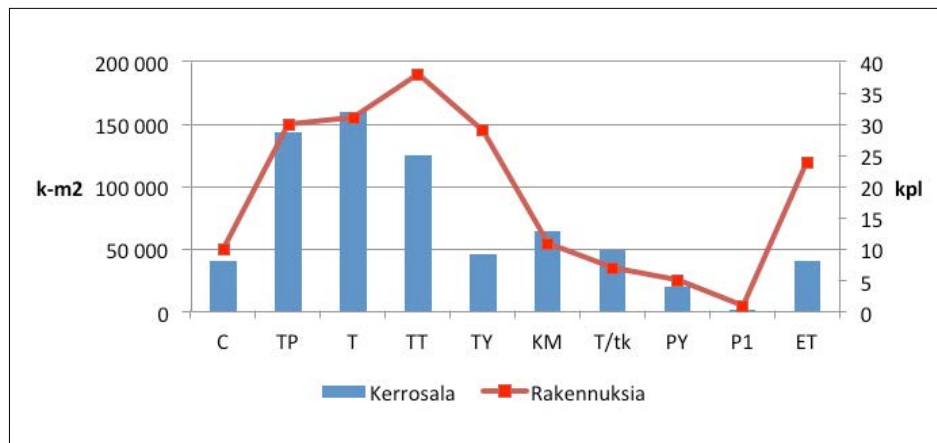
Alueellisesti tarkasteltuna työpaikkarakentaminen on sijoittunut erityisesti lentokentän lähettävälle, mutta myös muihin sijainteihin valtavyölien varrella sekä muutamaan kehittyvään keskusta.

Suuraluetarkastelusta on huomattavissa kuinka merkittävästi Aviapoliksen työpaikkarakentaminen hallitsee koko Vantaan työpaikkarakentamista. Luvut ovat hyvin linjassa edellä kuvatus työpaikkakehityksen kanssa. Aviapoliksen alueesta on kasvanut viime vuosina Vantaan merkittävin työpaikka-alue, joka hyödyntää lentokentän läheisyyttä ja erinomaista saavutettavuutta.

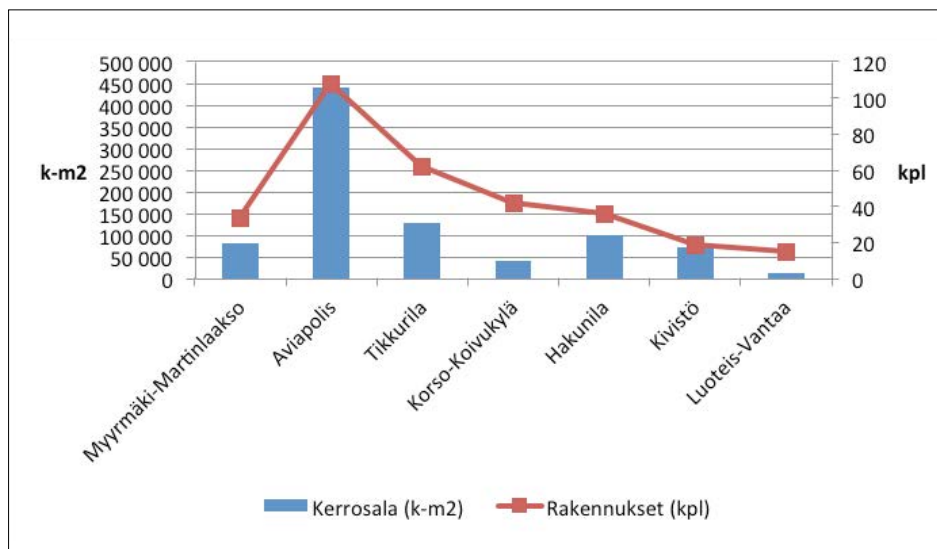
Vantaa ei ole pystynyt houkuttelemaan kaikille tavoiteltaville alueille uusia työpaikkoja ja työpaikkarakentamista. Varsinkaan pääradan varren työpaikkakehittäminen Tikkurilasta pohjoiseen ei ole toteutunut toivotusti. Korson ja Koivukylän työpaikkarakentamisen määrä on ollut viime vuosina hyvin maltillista.



Kuva 24. Työpaikkarakentaminen Vantaalla (valmistunut 1.1.2009 jälkeen tai rakennuslupa myönnetty).



Kuva 23. Työpaikkarakennuksien rakentuminen eri yleiskaavamerkintöjen alueille vuosina 2009-2016.



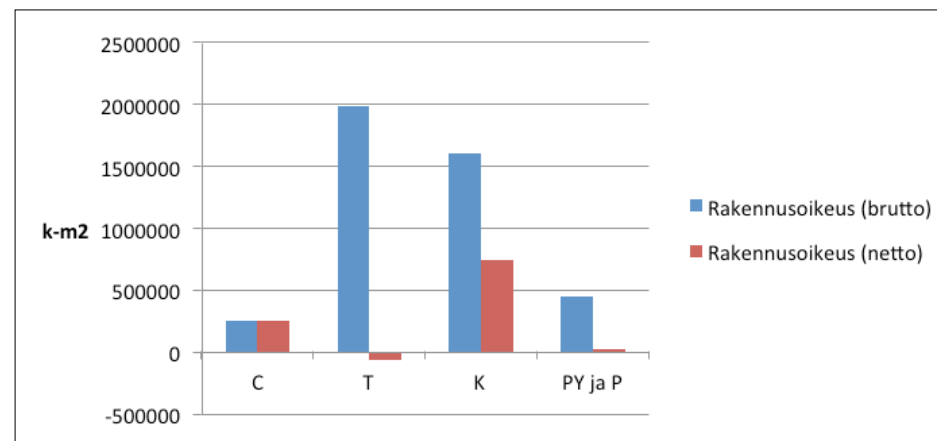
Kuva 25. Työpaikkakannan kasvu 2009-2016.

2.2.3 Työpaikkakaavoitus

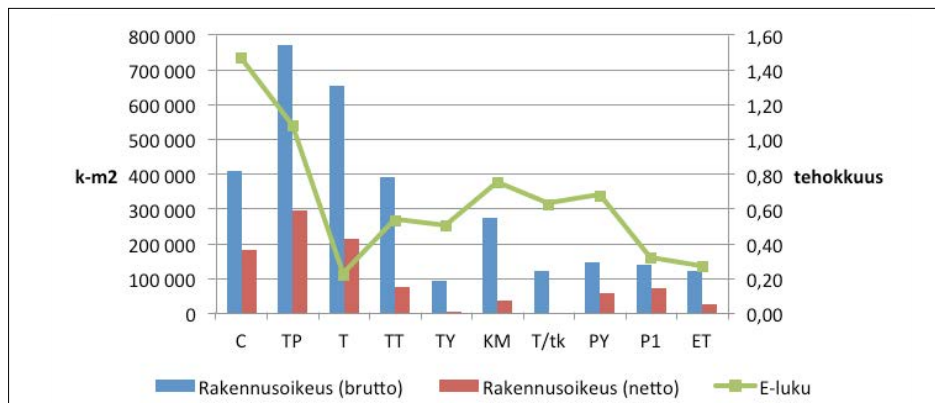
Työpaikkakaavoittamisessa muutetaan usein kaavaratkaisua tuottamatta merkittävästi uutta rakennusoikeutta. Teollisuus- ja varastokaavoissa (T) uusi rakennusoikeus on jopa vähentynyt, vaikka kyseisten kaavojen alueita on suunniteltu hyvin merkittävästi. Eniten uutta rakennusoikeutta on tuotettu asemakaavan K-merkinnoilla, jolloin uusi toiminta on pääsääntöisesti liike- tai toimistotilaa. Keskustatoimintojen ja palvelujen asemakaavoja on viime vuosina tehty melko vähän.

Kaavayksikkötehokkuus, joka vaihtelee merkittävästi eri yleiskaavamerkinnöillä, kuvaa hyvin työpaikkatoiminnan laatua. Yleiskaavan keskustatoimintojen (C) ja työpaikkatoimintojen alueille (TP) on kaavoitettu viime vuosina melko tehokkaasti työpaikkoja kaavayksikkötehokkuuden ollessa yli yhden. Teollisuus- ja varastoalueille (T) ja yhdyskuntateknisen huollon alueille (ET) on puolestaan kaavoitettu hyvin väljästi tehokkuuden ollessa keskimäärin 0,20. Eniten työpaikkakaavoja on tuotettu viime vuosina yleiskaavan TP-, T-, C- ja TT-alueille.

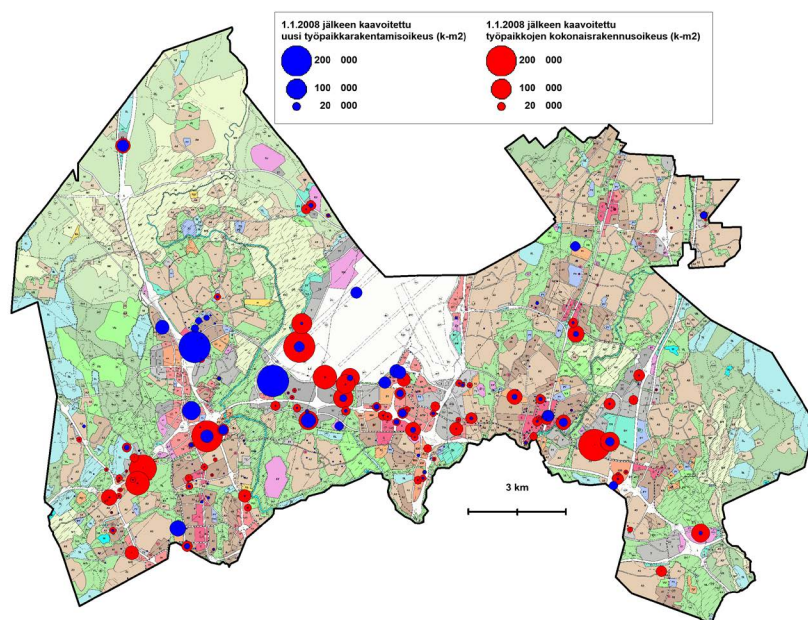
Alueellisesti tarkasteltuna työpaikkakaavoittaminen on painottunut Kehä III:n ympäristöön, missä uusi rakennusoikeus on sijoittunut erityisesti Länsi- ja Keski-Vantaalle.



Kuva 25. Työpaikkakannan kasvu 2009-2016.



Kuva 27. Työpaikkatoimintojen asemakaavoitus eri yleiskaavamerkintöjen alueille vuosina 2008-2016.

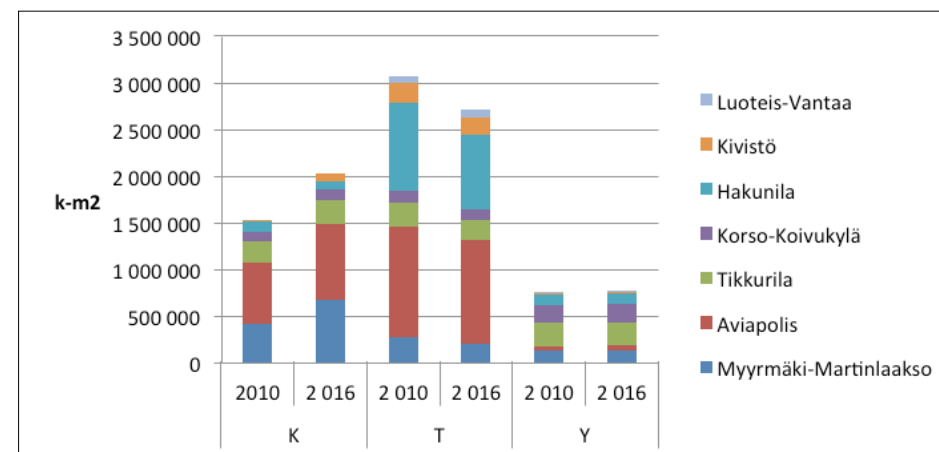


Kuva 28. Työpaikka-alueiden asemakaavoitus vuosina 2008-2016. Punaisella on kuvattu kaavojen mahdollistama kokonaisrakennusoikeus ja sinisellä kaavojen tuottama uusi rakennusoikeus.

2.2.4 Työpaikkarakentamisen kaavavarannot

Vantaalla on työpaikka-alueiden asemakaavavarantoa noin 5,5 miljoonaa kerrosneliometriä. Luku on todella suuri, jos sitä vertaa esim. vuosittaiseen työpaikkarakentamiseen, joka on ollut noin 120 000 k-m². Tämä tarkoittaa, että viimeaikaisella rakentamisvauhdilla Vantaan työpaikkojen asemakaavavaranto riittäisi noin 46 vuodeksi. Tyhjillä työpaikkatonteilla asemakaavavarantoa on 2,15 miljoonaa kerrosneliometriä, joka riittää noin 18 vuodeksi. Jos kyseiseen lukuun lisää vielä työpaikkaväljyyden pienentymisen ja mahdollisen etätyön vaikutukset, on mahdollista että asemakaavavaranto kestää vielä pidempään. Koska varannon määrä riittää, tulee uuden työpaikkavarannon sijasta pohtia työpaikkakaavojen sijaintia ja kaavamääräyksiä. Lentomelun estäessä asuntorakentamisen suuressa osassa Vantaata tulee lentomelualueen ulkopuolisia työpaikka-alueita tarkastella myös asuntorakentamisen näkökulmasta.

Asemakaavavaranto painottuu hyvin voimakkaasti tietyille alueille ja tiettyihin toimintoihin. Suuralueittain tarkasteltuna asemakaavavaranto painottuu T-kaavoissa Aviapoliksen ja Hakunilan alueille, K-kaavoissa Aviapoliksen sekä Myyrmäen ja Martinlaakson alueille. Pienin varanto on julkisilla ja yksityisillä palveluilla (Y-varanto). Varsinkin Aviapoliksen ja Kivistön alueella on hyvin niukasti Y-varantoa.

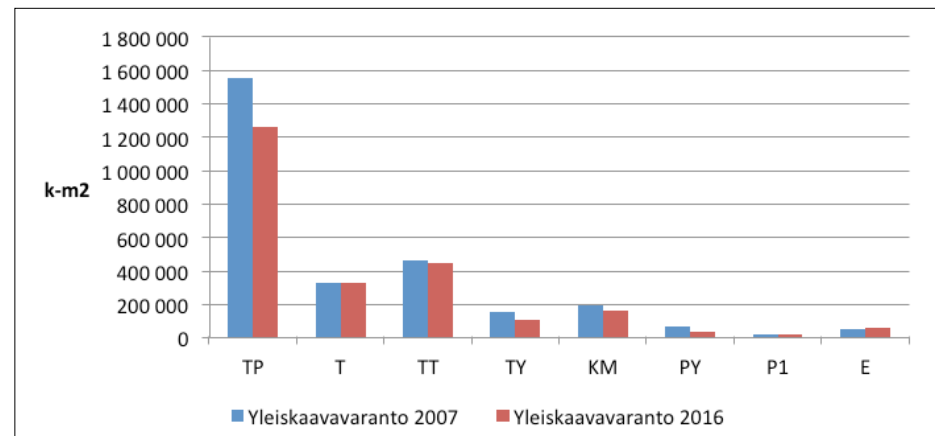


Kuva 25. Työpaikkakannan kasvu 2009-2016.

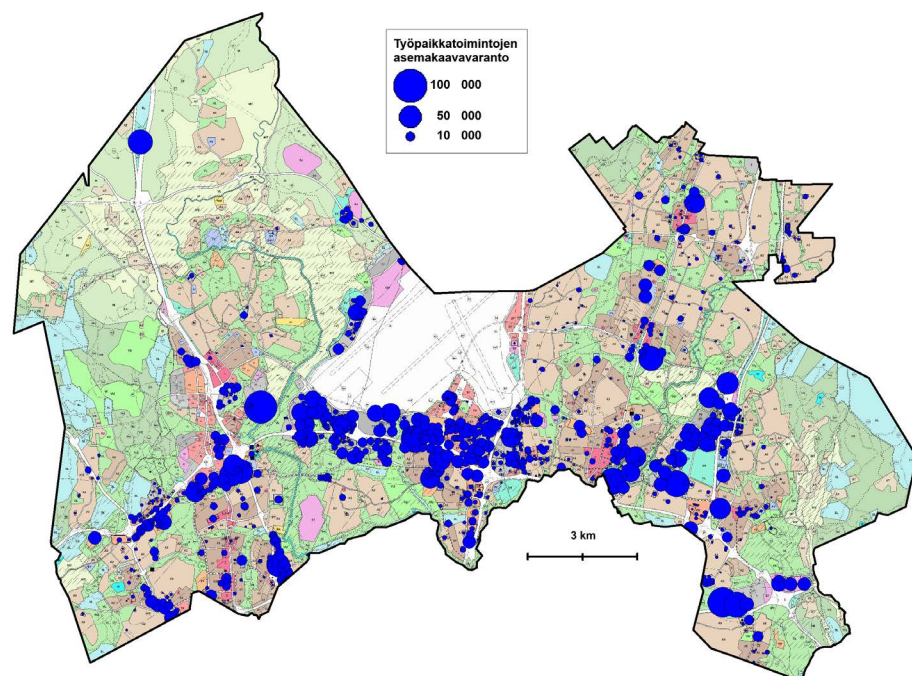
Työpaikkojen asemakaavavaranto sijoittuu keskeiseltä osin Kehä III:n lähetyville, mutta myös muiden väylien ja keskusten läheisyyteen.

Vantaan työpaikka-alueiden yleiskaavavaranto on noin 2,4 miljoonaa kerrosneliometriä. Yleiskaavan valmistumisen jälkeen varanto on vähentynyt runsaat 400 000 kerrosneliometriä eli noin 14 prosenttia. Työpaikkojen yleiskaavavarantoa on hyvin runsaasti jäljellä. Vuosien 2009-2016 työpaikkarakentamisen kasvuvauhdilla työpaikkojen yleiskaavavaranto kestää noin 20 vuotta.

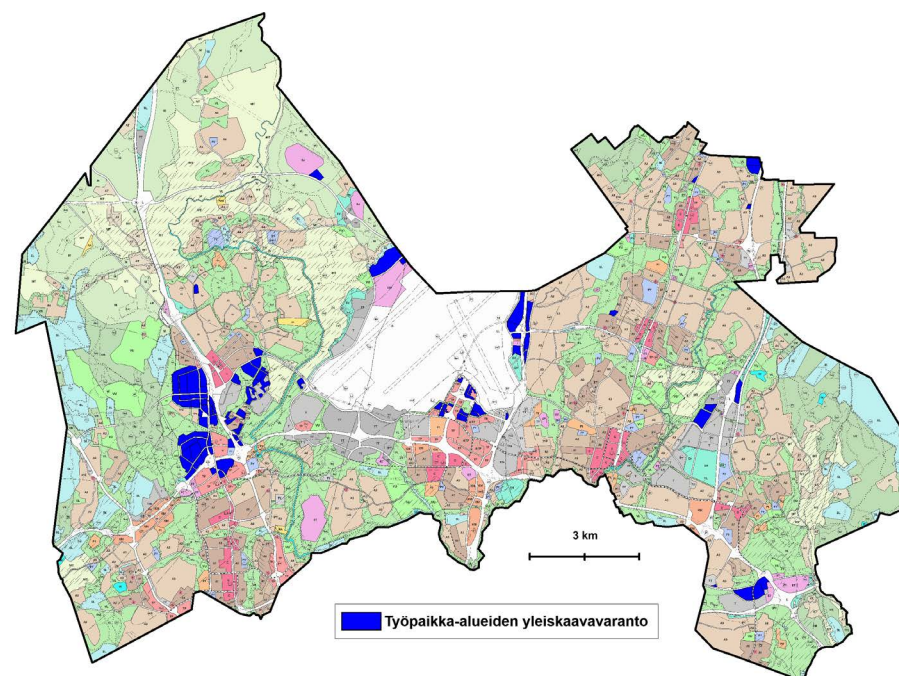
Merkittävin osa työpaikkojen yleiskaavavarannosta sijaitsee työvoimavaltaisella toimisto-, tuotanto-, ja palvelutyöpaikkojen alueella (TP). Suurimmat yleiskaavavarannot työpaikoille sijoittuvat Petakseen, Vehkalaan ja Ruskeasantaan. Nämä alueet sijoittuvat lentomelualueelle.



Kuva 31. Työpaikka-alueiden yleiskaavavaranto 2007 ja 2016.



Kuva 30. Työpaikka-alueiden asemakaavavaranto 2016.



Kuva 32. Työpaikka-alueiden yleiskaavavaranto 2016.

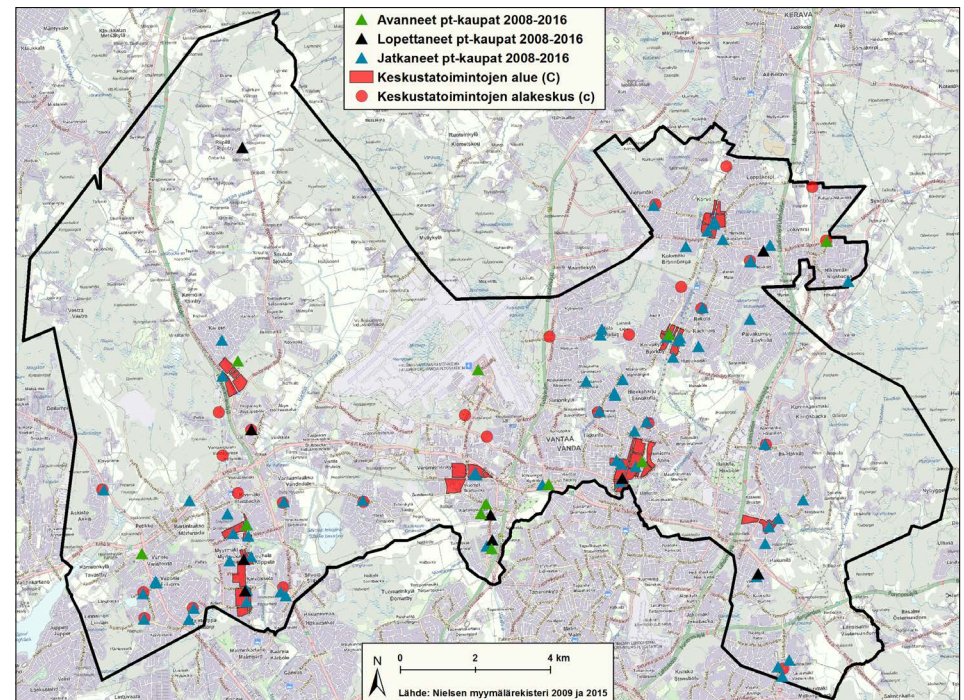
2.3 Kauppa ja palvelut

Vähittäiskauppa

Vantaan yleiskaavoissa kauppaa ohjataan niiden koon ja laadun perusteella keskustatoimintojen alueille (C), kaupallisten palvelujen alueille (KM), teollisuus- ja varastoalueille, joilla voidaan sallia paljon tilaa vaativaa kauppaa (T/tk) sekä keskustatoimintojen alakeskusiin (c). Lisäksi kaupallisten lähipalveluiden rakentaminen voidaan sallia asuin- ja työpaikka-alueilla. Yleiskaavoissa on selkeä työnjako kaupan hankkeiden sijoittumisessa keskustojen ja reunakaupungin välillä. Suunnitteluperiaatteiden mukaan keskustoihin tavoitellaan laaja-alaisesti kauppaa ja niihin ohjataan seudulliset päivittäistavarakaupan suuryksiköt ja erikoistavarakaupat. Reunakaupunkiväyhykkeelle sijoittuvia KM-alueita kehitetään suurten erikoiskauppojen ja paljon tilaa vaativan kaupan alueina, joihin sijoittuvat liikkeet eivät suuren kokonsa vuoksi sovellu keskustatoimintojen alueille. Lisäksi yleiskaavat osoittavat 26 keskustatoimintojen alakeskusta, joihin ohjataan sekä julkisia että kaupallisia palveluja.

Päivittäistavarakauppojen kokonaismäärä on kasvanut yleiskaavan jälkeen vain kahdella, tosin uusiin sijainteihin on avattu 11 kauppa. Uudet päivittäistavara-kaupat ovat sijoittuneet melko hyvin yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti painottuen keskustoihin ja asuinalueille. Syrjäisemmiltä ja pienemmän ostovoiman alueilta on joutunut lopettamaan muutama lähikauppa, mikä on heikentänyt päivittäistavarakaupan saavutettavuutta joillakin alueilla.

Vantaan päivittäistavarakaupan rakenne on muuttunut isompia yksiköitä suosivaksi, mikä on johtanut päivittäistavarakaupan keskimääräisen myyntipinta-alan kasvuun. Vaikka kauppojen kokonaismäärä on kasvanut vain kahdella, on myyntipinta-alan kokonaismäärä kasvanut yli 10 000 myymäläneliömetrillä. Vantaan ostovoiman viime aikainen kasvu olisi tukenut suurempaa määrää uusia päivittäistavarakauppoja, mistä kertoo keskimääräisen myyntitehokkuuden kasvu. Varsinkin lähikauppojen saaminen asuntoalueille on ollut haasteellista. Sen sijaan keskusta-alueille ja liikenteellisesti hyvillä sijainneilla on tarkasteluajanjaksolla rakennettu lukuisia uusia päivittäistavarakauppoja. Yleiskaavan alakeskuksiin on rakennettu yksi (Nikinmäki) päivittäistavarakauppa, mutta yksi on myös lopettanut (Vantaanpuisto). Toisin sanoen alakeskuksiin osoitettu suurempien päivittäistavarakauppojen rakentamismahdollisuus ei ole houkutellut päivittäistavarakaupan toimijoita sijoittumaan niihin. Alakeskusmerkintä on jäänyt kaupan



Kuva 33. Päivittäistavarakauppojen muutos 2008-2016.

ohjaamisen kannalta symboliseksi ilman todistettavaa kannustinvaikutusta.

Yleiskaavan 2007 selostuksessa todetaan Vantaan suuralueiden välillä olevan suuria eroja ostovoiman siirtymässä. Korsio-Koivukylän ja Hakunilan heikosta palvelutarjonnasta johtuen kyseisiltä alueilta on virrannut suuri määrä päivittäistavarakaupan euroja muille suuralueille ja naapurikuntiin. Tarkasteluajanjaksolla varsinkin Koivukylän suuralueen päivittäistavarakaupan tarjonta on parantunut merkittävästi ja samalla alueen kuluttajat ovat lisänneet asioimistaan omalla suuralueella. Sen sijaan Hakunilassa ja Korsiossa tilanne ei ole muuttunut. Vaikka yleiskaava mahdollistaa laajoilla keskusta-alueilla merkittävien päivittäistavarakauppojen sijoittumisen keskustoihin, ei rakentaminen ole lähtenyt liikkeelle.

Vantaan erikoiskaupan rakenne on muuttunut isompia yksiköitä ja kaupallisten palvelujen alueita suosivaksi. Varsinkin keskustan ulkopuoliselle Tammiston kau-

Päivittäistavarakaupat	2008	2016
Lukumäärä	75	77
Myyntipinta-ala yhteensä (m ²)	57 000	67 400
Keskimääräinen myyntipinta-ala (m ²)	760	880
Myynti yhteensä (milj. euroa)	542	665
Keskimääräinen myyntitehokkuus (eur. / m ²)	9 500	9 860
Myyntipinta-ala per asukas (m ²)	0,30	0,31

Taulukko 2. Päivittäistavarakauppojen muutos 2008-2016
(Nielsen myymälärekisterit 2008 ja 2016)

pallisten palvelujen alueelle, mutta myös Porttipuiston alueelle, on avattu lukuisia erikoiskaupan myymälöitä. Yleiskaavan tavoitteiden mukaan KM-alueille ei ohjata kauppiaita, joissa asioidaan säännöllisesti, kuten merkittäviä päivittäistavarakauppoja tai pieniä erikoisliikkeitä, jotka soveltuvat keskustaympäristöön. Päivittäistavarakaupan osalta yleiskaavan tavoitteet ovat toteutuneet hyvin suurempien päivittäistavarakauppojen sijoituksessa mm. keskustoihin. Sen sijaan KM-alueille on rakennettu myös sellaisia erikoisliikkeitä, jotka olisivat voineet rakentua yleiskaavan tavoitteiden mukaan ennemmin keskustoihin. Erikoiskauppoja on toki rakennettu tarkasteluajanjaksoilla myös keskustoihin, mutta niiden rakentamisen painopiste on ollut keskustojen ulkopuolella. Kokonaisuudessaan Vantaan erikoiskaupan rakentaminen on ollut vähäistä suhteutettuna koko erikoiskaupan rakennuskantaan.

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä ja -suunnitelmassa (2015) on arvioitu Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuutta sekä esitetty näkökulmia uuden yleiskaavan laatimiseen. Merkittävimmät tarkistustarpeet yleiskaavoissa ovat kaupan määräyksissä eikä niinkään kaupan aluerajauksissa. Yleiskaavamääräyksiä on syytä tarkistaa vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä ja lainsäädäntöä. Selvityksessä ehdotetaan muun muassa kaupan muodon tarkempaa ohjaamista keskustatoimintojen ydinalueilla, liikkumisratkaisujen kehittämistä kaupallisten palvelujen alueilla sekä alakeskusmerkinnän kehittämistä. Vantaan yleiskaavojen kaupan ohjauksen pääpiirteet ovat edelleen tarkoituksenmukaisia.

Edellisten yleiskaavaratkaisujen jälkeen paljon tilaa vaativa kauppa on tullut tarkemman maankäytöllisen ohjauksen piiriin, mikä täytyy ottaa huomioon seuraavassa yleiskaavassa. Nykyinen T/tk-merkintä tulee poistumaan ja se tulee korvata

KM-merkinnällä alueilla, joita halutaan kehittää jatkossakin kaupallisille toimintoille. Vantaan KM-alueet tulee myös mitoittaa vastaamaan maakuntakaavan mukaista ohjausvaikutusta muuttuneesta lainsäädännöstä johtuen.

Palvelut

Vantaan yleiskaavoissa on osoitettu runsaasti alueita palvelurakentamiselle. Palvelujen alueet on luokiteltu kolmeen luokkaan palvelujen alue P1 ja P2 sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY. Jälkimmäinen erottuu edellisistä siten, että se on varattu vain julkisille palveluille ja alueelle voi sijoittaa myös palveluasuntoja. P1 ja P2 -merkintöjen keskeinen ero on se, että ensimmäisen alueelle voi sijoittua urheilulaitoksia ja jälkimmäiselle asuintiloja. Käytännössä PY-alueilla sijaitsee kouluja, sairaaloita ja vankila, P1-alueilla urheilu- ja kulttuurikeskittymiä ja P2-alueilla kartanoita ja muita toimintoja. Palvelutoiminnoille varattujen alueiden pinta-ala on yleiskaavoissa yhteensä 4 300 000 m². Lisäksi keskustatoimintojen alueille (C) ja keskustatoimintojen alakeskuksiin (c) pyritään ohjaamaan palveluja.

Uusilla, vielä voimakkaasti kasvavilla alueilla yleiskaavan aluevarauksilla on haluttu varata riittävästi tilaa palveluille. Vanhemmilla alueilla varaukset ovat luonteeltaan toteavia. Yleiskaavan valmistumisen jälkeen useilla palvelualueilla on ilmennyt toiveita asuntorakentamiseen ja useammalle alueelle asumisen mahdollistava kaava on jo vahvistunut tai tekeillä. Osaltaan tämä johtuu ison osan palvelurakennusten tulemisesta peruskorjausikään.

Palvelualueille on kaavoitettu vuoden 2007 jälkeen 220 000 k-m². Eniten kerrosalaa, reilut 85 000 kerrosneliömetriä on kaavoitettu asumiseen. Myös urheilu-, liike- ja toimitilaa on kaavoitettu selkeästi enemmän kuin perinteistä palvelutilaa (asemakaavan käyttötarkoitukset Y & P), jota on kaavoitettu vajaat 40 000 k-m². Vaikka rakennusoikeutta on kaavoitettu palvelutoimintojen alueille yli 200 000 k-m², on alueille rakennettu vuoden 2008 jälkeen vain vajaat 30 000 k-m². Puolet rakentamisesta on ollut tavallista asuinrakentamista. Yleiskaavan P1- ja P2-varaukset eivät siis ole juurikaan onnistuneet synnyttämään yleiskaavassa niille kaavailtua rakentamista.

Tarkasteluajanjaksolla palvelurakennuksista selvästi eniten on rakennettu päiväkoteja, joita rakennettiin yhteensä 19 kappaletta. Näistä 15 sijoittuu A-merkinnälle ja loput C-, PY, tai c-merkinnälle. Päiväkodit tarvitsevat suhteellisen pienen tontin ja hyvän sijainnin suhteessa asuinrakenteeseen, joten on perusteltua, että ne

sijoittuvat yleiskaavan A-alueille. Koulut ovat puolestaan isompia ja laajemman vaikutusalueen omaavia yksiköitä, joiden sijainninohjaaminen on nähty Vantaalla yleiskaavalliseksi asiaksi. Tarkasteluajanjaksolla on rakennettu viisi koulurakennusta, joista kaksi on sijoittunut PY-alueille ja kolme A-alueille. Koulujen yleiskaavallinen ohjaaminen on ollut haastavaa ja sen tarkoituksenmukaisuutta tulee pohtia seuraavassa yleiskaavassa. Tavoitteen julkisten palvelujen keskittämisestä keskustatoimintojen alakeskuksiin yhdessä yksityisten palvelujen kanssa voidaan myös katsoa toteutuneen vain osittain. Alakeskuksiin on sijoittunut vain yksi uusi hotelli ja yksi päiväkotito.

Asemakaavoissa, joissa palvelualueille on osoitettu asuinrakentamista ei ole aina perusteltu yleiskaavasta poikkeavaa käyttötarkoitusta. Osittain tämä on luonnollista yleiskaavan yleispiirteisyyden ja merkittävien asuntorakentamispaineiden johdosta. Y-tontteja tarvitaan kipeästi monella kasvavalla alueella ja hyvistä tonteista on jatkuvasti pulaa. Isohkojen yleiskaavan palveluvaramuksien avulla näitä mahdollisuuksia voidaan ylläpitää. Yleiskaava ei kuitenkaan jäykkyytensä johdosta liene paras väline akuuttien ja jatkuvasti elävien päiväkotitarpeiden ratkaisemiseksi. Yleiskaavaa muutettaessa tulee ottaa selkeästi kantaa mitkä, palveluverkon ratkaisusta ovat yleiskaavatason kysymyksiä.

2.4 Keskustat

Keskusta-alueet olivat yksi yleiskaavan 2007 painopisteistä. Yleiskaavaa varten laaditussa kehityskuvassa haluttiin 1) vahvistaa keskustoja uudella asunto- ja työpaikkarakentamisella, 2) monipuolistaa keskustojen toiminnallista rakennetta sekä 3) parantaa keskustojen kaupunkimäisyyden laatua. Yleiskaavassa tavoiteltiin myös reunakaupunkialueiden ja keskustojen toimintojen yhdistämistä ja radanvarsien keskuksien kehittämistä myös työpaikka-alueina.

Keskustatoimintojen alueet (C) on yleiskaavamääräyksen mukaan osoitettu keskustaan soveltuville työpaikoille sekä asumiselle. Keskusta-alueiden laajuus kasvoi edelliseen yleiskaavaan verraten paikoin huomattavasti, joskaan ei niin paljon kuin yleiskaavaluonnoksessa 2004 hahmoteltiin. Keskusta-alueiden toiminnallinen laajuus on suurempi kuin yleiskaavan C-alueet, minkä vuoksi alla on tarkasteltu niiden ohella laajempia keskusta-alueita. Nämä keskusta-alueet on muodostettu luomalla keskustaytimen ympärille säteeltään 1 kilometrin vaikutusalueet.

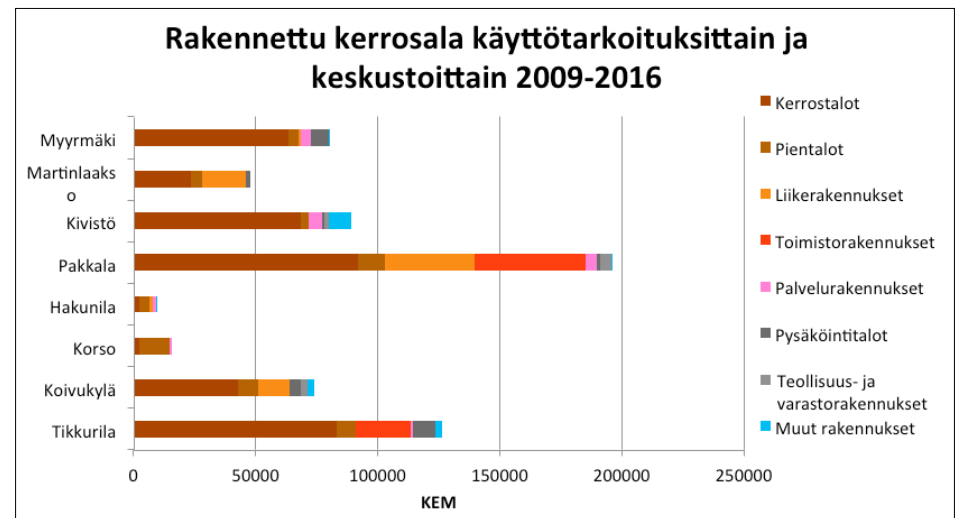
Nykyisellään yleiskaavoissa keskusta-alueeksi osoitettuja alueita (C) on yhteensä lähes 300 hehtaaria. Suurimmat keskusta-aluevaraukset on osoitettu Tikkurilaan (715 000 m²) sekä Myyrmäki-Martinlaaksoon (640 000 m²).

Keskustojen rakentuminen

Yleiskaavan keskustatoimintojen alueille on rakennettu vuoden 2008 jälkeen yhteensä 180 000 k-m², josta valtaosa on asumista (67 %). Palvelu- ja liiketilaa keskustoihin on rakennettu samassa ajassa vajaat 40 000 k-m² (33 %). Vuositasolla tämä tarkoittaa noin 25 000 k-m² uusia rakennuksia.

Vuoden 2008 jälkeen laajemmille keskusta-alueille (r=1 km) on rakennettu yhteensä 640 000 k-m². Tästä asumisen osuus on vajaat 70 % (450 000 k-m²) ja toimisto-, palvelu- ja liiketilan noin 26 % (170 000 k-m²). Vuositasolla laajemmille keskusta-alueille on rakentunut reilut 90 000 k-m². Luvuissa ei ole huomioitu purettujen rakennusten kerrosalaa.

Myyrmeen, Kivistön, Pakkalan, Koivukylän ja Korson keskusta-alueille on rakennuttanut 7 vuoden aikana yli 50 000 k-m² asuntoja. Hakunilaan ja Korsoon on rakennuttanut



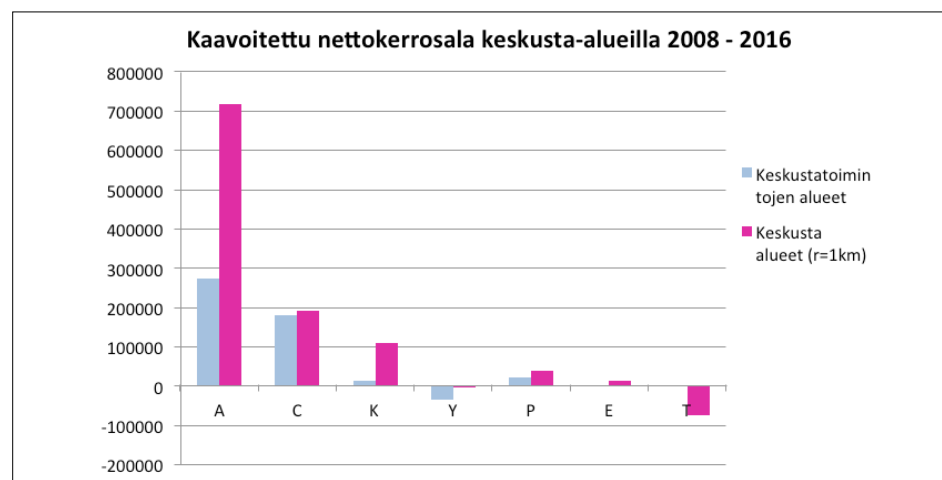
Kuva 34. Rakennettu kerrosala käyttötarkoituksittain ja keskustoittain (r=1km) 2009 – 2016.

nettu samanaikaisesti vain vähän. Uusia liikerakennuksia on noussut vain Pakkalaan, Martinlaaksoon ja Koivukylään. Toimistorakentaminen ei ole vetänyt kuin Tikkurilassa ja Pakkalassa. Toimistotilasta 51 % on sijoittunut keskusta-alueilla ja liikerakennusten kerrosalasta vieläkin pienempi osuus, 47 %. Luvuissa on huomioitava että rakennuksen kerrosalalle on määritetty vain yksi käyttötarkoitus, riippumatta siitä kuinka monta eri käyttötarkoitusta se todellisuudessa pitää sisällään.

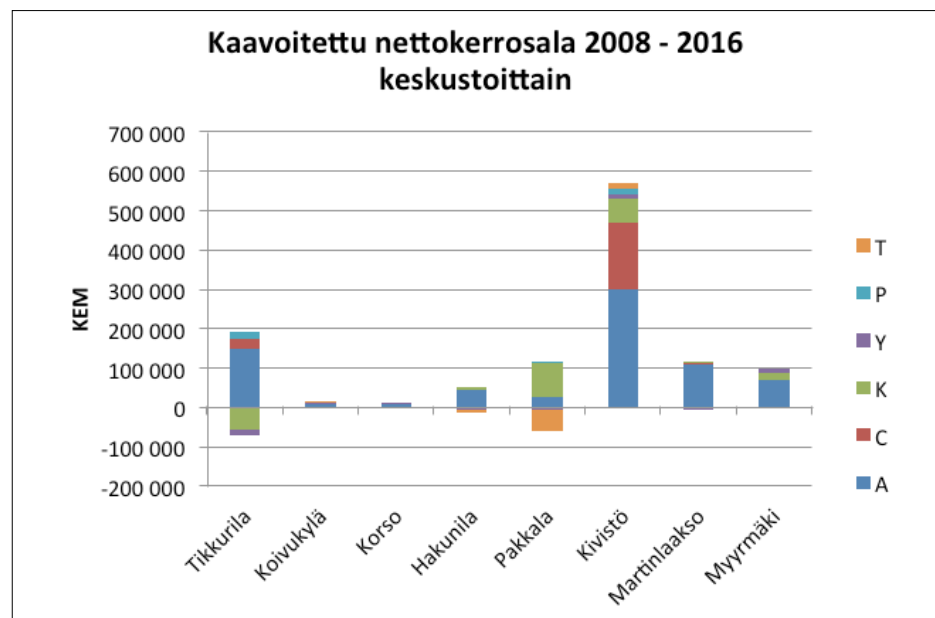
Keskustojen asemakaavoitus

Vuosien 2008-2016 keskustatoimintojen alueelle on kaavoitettu uutta nettokerrosalaa 460 000 k-m². Tästä asumisen osuus on yli puolet (270 000 k-m²), lopun nettokerrosalan ollessa pääasiassa keskustatoimintojen rakennusoikeutta (C), joka koostuu käytännössä kahdesta kaavakohteesta, Kivistön keskustasta ja Tikkurilan Silkin korttelista. Näiden lisäksi uutta toimisto-, palvelu- ja liiketilaa on vain 40 000 k-m². Yleisten toimintojen (Y) rakennusoikeus on pienentynyt yli 30 000 k-m². Paikallisesti muutaman sadankin kerrosneliömetrien lisäys voi olla merkittävä.

Laajemmille keskusta-alueille on samalla ajanjaksolla kaavoitettu nettokerrosalaa yhteensä 1 060 000 k-m². Tästäkin valtaosa on asumista, lähes 720 000 kerroneliometriä (68 %). Kivistön keskustan osuus kaikista nettokerrosneliömetreistä on yli puolet (570 000 k-m²).



Kuva 35. Kaavoitettu nettokerrosala keskusta-alueilla 2008 – 2016.



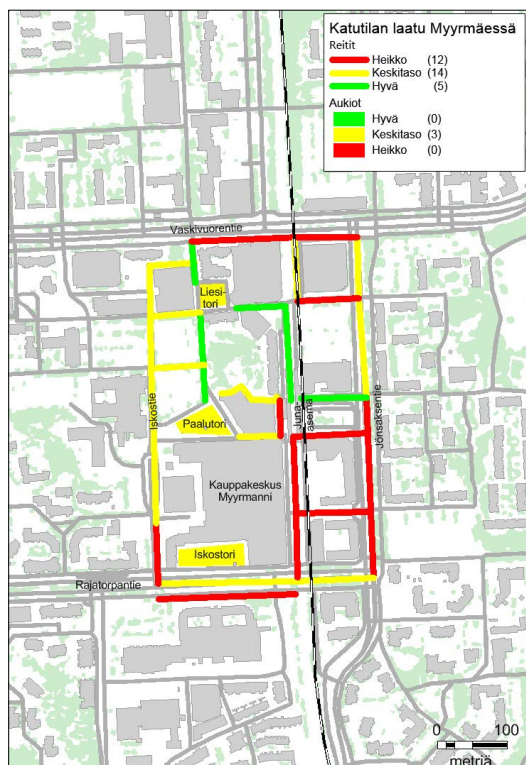
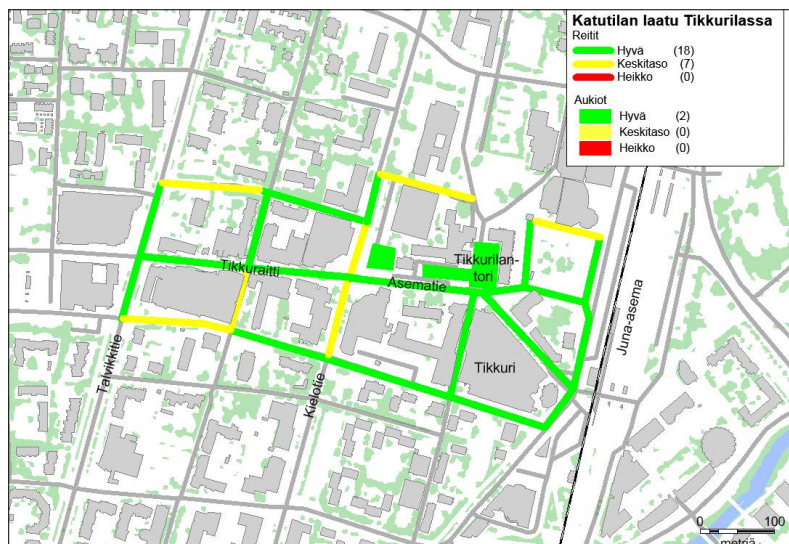
Kuva 36. Kaavoitettu nettokerrosala keskustoittain (r=1km) 2008 – 2016.

Väestömäärät keskustoissa

Keskusta-alueiden (r=1km) väestömäärä on kasvanut kahdeksan vuoden aikana vajaalla 9000 asukkaalla eli vuosittain keskimäärin yli 1000 asukkaalla. Vajaa kolmannes kasvusta on kohdistunut Pakkalaan. Muita merkittävästi kasvaneita keskusta-alueita ovat Tikkurila, Koivukylä (Leinelä), Kivistö ja Myyrmäki.

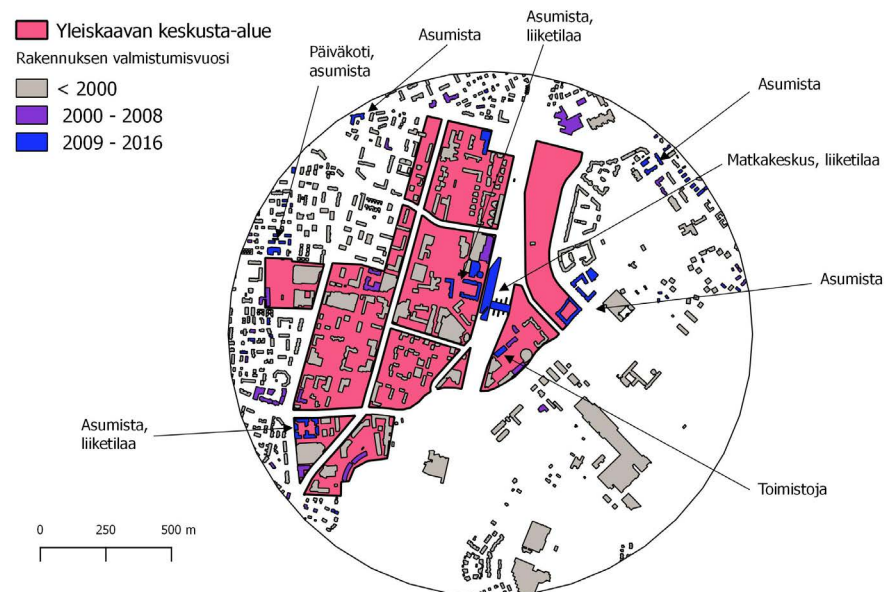
Kaupunkiympäristön laatu

Mahdollisuus vaikuttaa keskusta-alueiden rakennetun ympäristön viihtyvyyteen ja toiminnalliseen monipuolisuuteen yleiskaavalla on vaikeaa. Keskusta-alueiden kaupunkiympäristön laatua on tutkittu kesällä 2015 kahdessa keskustassa, Myyrmäessä ja Tikkurilassa. Tällöin todettiin, että ydinkeskustan kaupunkiympäristön laatu Tikkurilassa oli pääosin hyvää, kun taas Myyrmäessä se oli selkeästi heikompaa. Kaupunkitilan laatua on käsitelty tarkemmin keskustakohtaisissa analyyseissä.



Kuva 37. Rakennetun kaupunkiympäristön laatu Tikkurilassa ja Myyrmäessä kesällä 2015. Tikkurilassa katutilan laatu on valtaosin hyvä, Myyrmäestä löytyy useita heikkoja kaupunkitiloja.

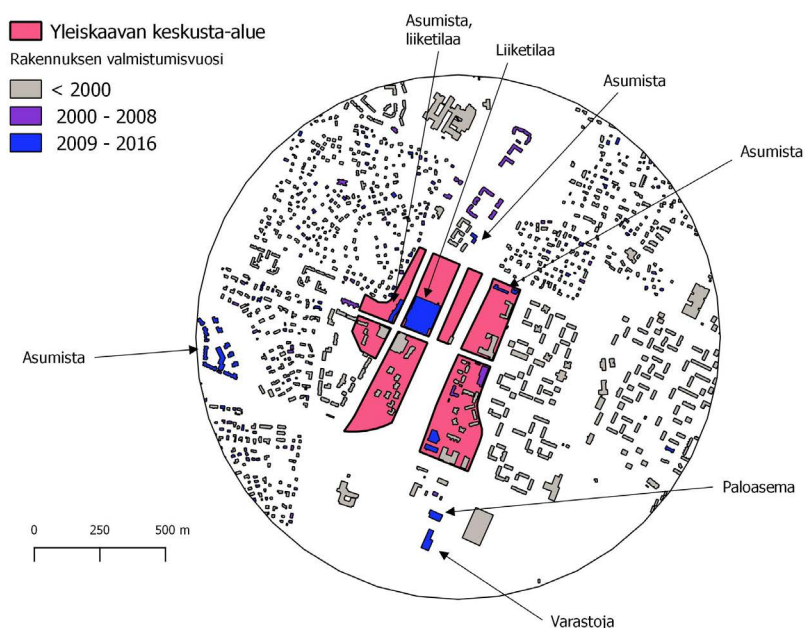
TIKKURILA



Tikkurila on kasvanut ja kehittynyt voimakkaasti yleiskaavan valmistumisen jälkeen. Keskusta-alueen väestömäärä on kasvanut lähes 1500 asukkaalla, mikä on Tikkurilassa merkittävä kasvu. Uutta asumisen rakennusoikeutta on asemakaavoitettu kahdeksassa vuodessa 150 000 kerrosneliömetriä. Palveluiden, toimistojen ja kaupan lisäkaavoitus on ollut sen sijaan vähäistä.

Myös keskustan kaupunkiympäristön taso on kohentunut. Kaupungintalo on peruskorjattu, tori on siirtynyt lähemmäs toiminnallista painopistettä, uusi asema- ja liikekeskus on rakentunut ja uutta asumista kivijalkaliiketiloihin on rakentunut aivan ydinkeskustaan. Virkistysmahdollisuudet paranevat kaavarunгон viitoittamalla tiellä jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailun tähdätessä toiminnallisempaan viherkeitaaseen ja kirjastonpuiston rakentuessa uudeksi keskustapuistoksi.

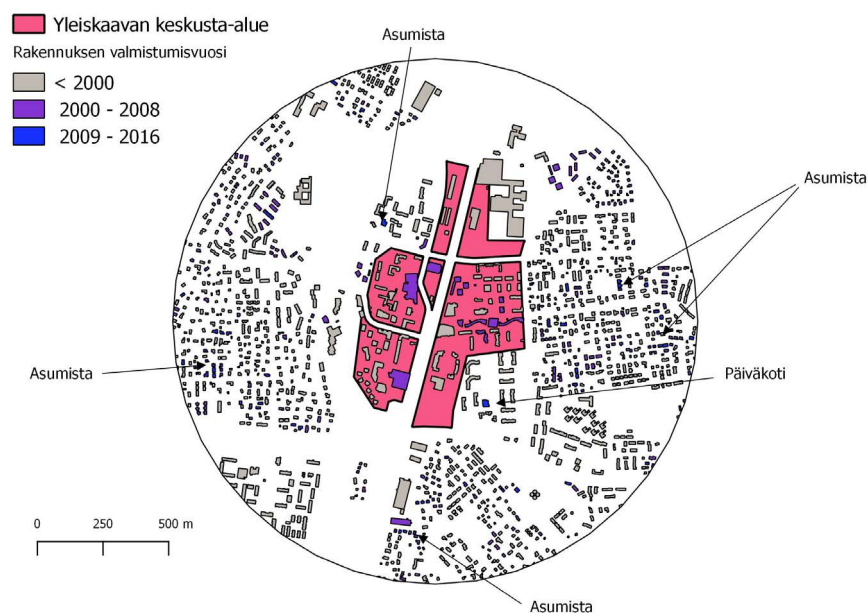
KOIVUKYLÄ



Koivukylän väestönkasvusta iso osa johtuu Leinelän asemanseudun rakentumisesta. Keskustaan on rakentunut myös uusi hypermarket mutta myös hieman kivi-jalkakauppaa. Uutta kerrosalaa alueelle on kaavoitettu vähän, alle 20 000 k-m², josta asumisen, palveluiden ja muiden työpaikkojen osuus on alle puolet.

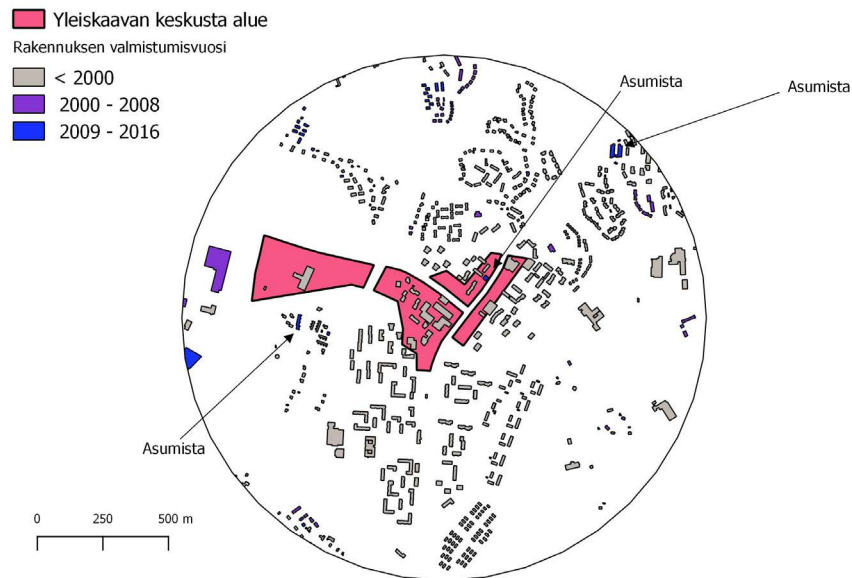
Uusi rakentaminen on parantanut keskusta-alueen kaupunkiympäristöä samalla kun alueen palvelut ovat parantuneet. Parantamisen varaa alueella on kuitenkin edelleen, esimerkiksi junaradan itä- ja länsipuolen parempaan kytkemiseen toisiinsa tulee panostaa.

KORSO



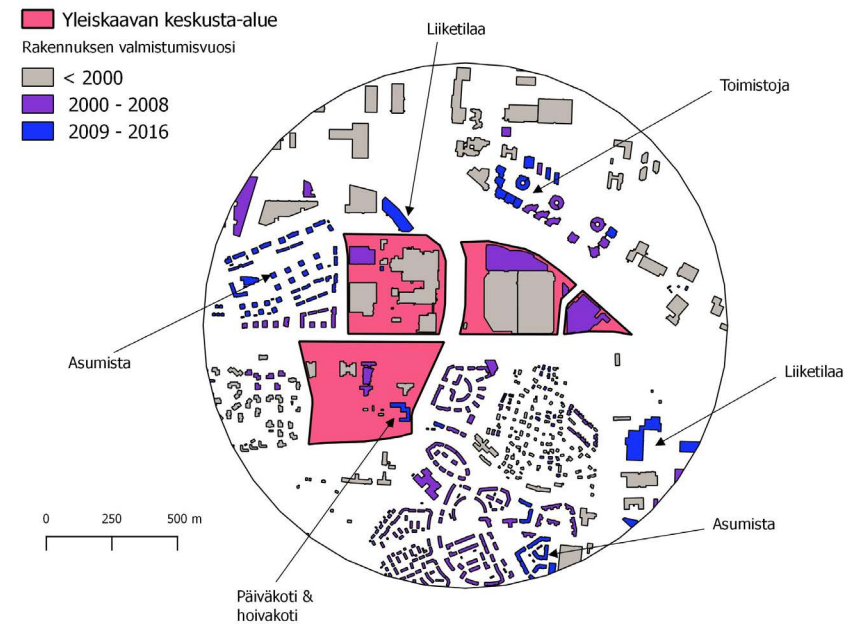
Korson keskustassa on tapahtunut yleiskaavan jälkeen varsin vähän. Keskustan asukas- ja työpaikkamäärät ovat pysyneet ennallaan ja kaupan työpaikkojen määrä on vähentynyt. Uutta asumisen rakennusoikeutta on kaavoitettu alle 10 000 k-m² ja muiden toimintojen kerrosalamäärät ovat pienentyneet. Toisaalta on huomioitava, että keskustan alueella tapahtui huomattavia muutoksia ennen yleiskaavan 2007 valmistumista. Vastikään järjestetyn keskustakilpailun myötä alueelle on lähdyssä rakentumaan jälleen uutta kaupunkikerrosta. Uuden rakentamisen vähäisyyden takia ei keskusta-alueen ympäristö ole juuri parantunut viimeisen kahdeksan vuoden aikana.

HAKUNILA



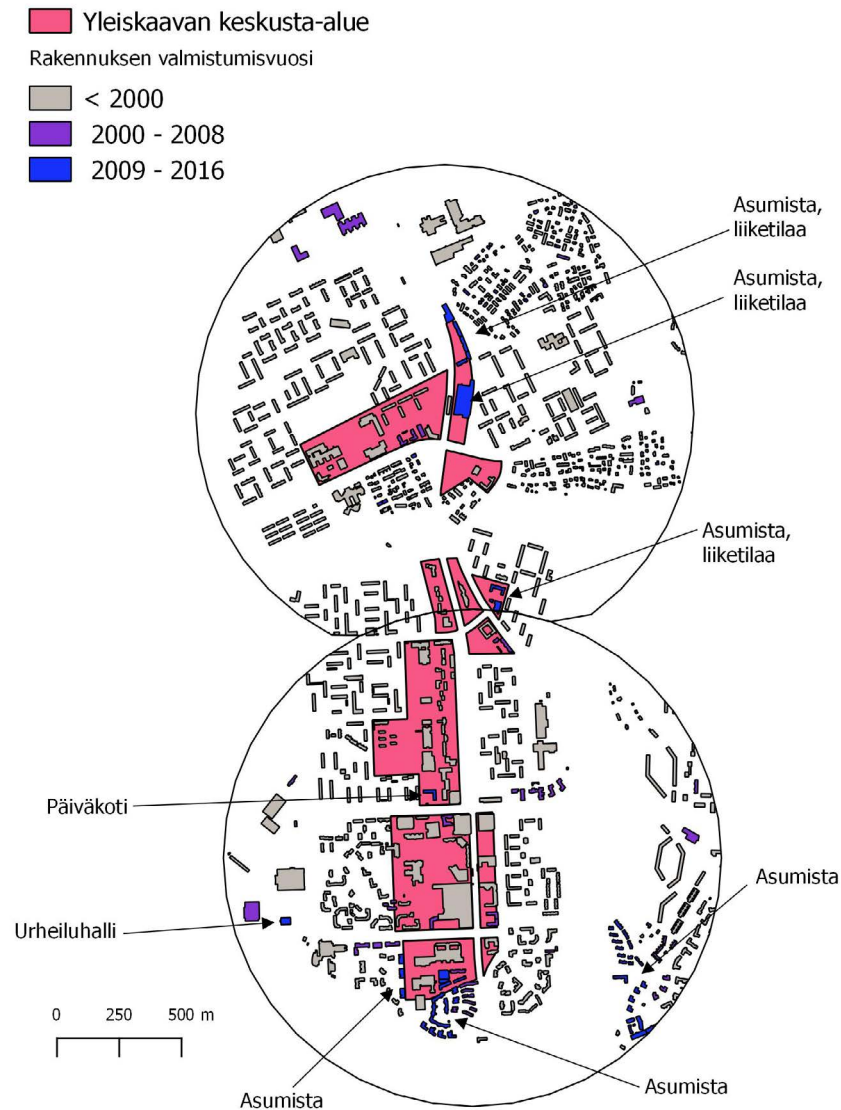
Hakunilassa on tapahtunut varsin vähän viimeisen kahdeksan vuoden aikana. Asukas- ja työpaikkamäärät ovat kasvaneet vain hieman. Uusia rakennuksia keskusta-alueelle on rakennettu kaksi. Uutta asumisen rakennusoikeutta alueelle on kuitenkin kaavoitettu vajaat 50 000 kerrosneliometriä, mikä sijoittuu lähes kokonaan yleiskaavan täydennysalueelle entisen varikon paikalle. Muiden toimintojen kaavoitettu kerrosala on vähentynyt. Uuden rakentamisen vähäisyyden takia ei keskusta-alueen ympäristön laatu juuri ole parantunut. Nyt alueelle laaditaan kaavarunkoa, jonka toivotaan käynnistävän alueella positiivisen kehityksen kierteen.

PAKKALA



Pakkalassa on tapahtunut paljon yleiskaavan vahvistumisen jälkeen. Alueelle on rakentunut vuoden 2008 jälkeen lähes 200 000 kerrosneliometriä, niin asumista, toimistoja kuin palveluitakin. Alueen väestömäärä on kasvanut 2500 asukkaalla ja työpaikkamääräkin on ollut voimakkaassa kasvussa. Uutta kerrosalaa on alueelle kaavoitettu kohtuullisesti etenkin toimistoille, kaupalle sekä asumiselle, joiden tieltä tehottomampi teollisuus on väistynyt. Uutta asumisen rakennusoikeutta on vahvistunut vajaat 30 000 k-m² ja liiketilaa sekä palveluita lähes 100 000 k-m². Kehitys on kohdistunut vahvasti keskustatoiminnoille varattujen alueiden ulkopuolelle.

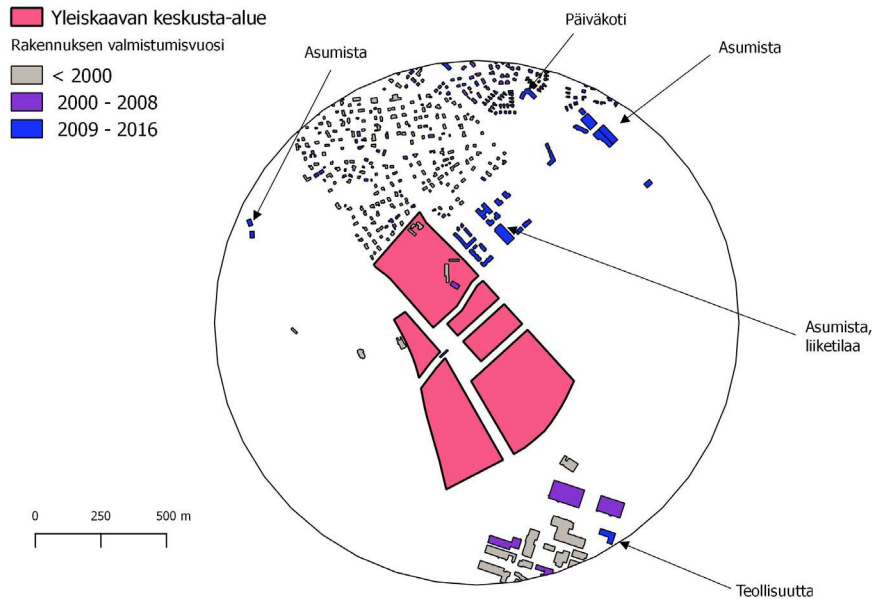
Keskusta-alue on täydentynyt uudella rakentamisella, mutta rakennetun kaupunkiympäristön laatu ei ole parantunut uuden rakentamisen suhteessa.



MYYRMÄKI-MARTINLAAKSO

Myyrmäki ja Martinlaakso ovat kasvaneet yleiskaavan vahvistumisen jälkeen. Myyrmäkeen ovat rakentuneet uudet Vaskipellon sekä Kilterinmäen asuinalueet ja Martinlaakson keskusta on noussut uutta liiketilaa sekä asumista. Yhteensä yhtenäinen kahden keskustan alue on kasvanut 2000 asukkaalla. Uutta rakennusoikeutta alueelle on kaavoitettu yli 250 000 k-m², josta asumisen osuus on yli 70 %. Uutta toimitilaa on kaavoitettu vajaat 20 000 k-m².

Kaupunkiympäristön laatu on parantunut Martinlaaksossa keskustauudistuksen myötä, vaikka tehtävää on vielä paljon. Myyrmäessä kehitys on kohdistunut etenkin keskustan reuna-alueille, joten se ei juurikaan ole säteillyt kaupunkiympäristön laadun paranemiseen.



Kivistössä on tapahtunut runsaasti Marja-Vantaan osayleiskaavan valmistumisen jälkeen. Alueen väestömäärä on kasvanut voimakkaasti samalla kun alueelle on rakentunut uutta kerrosalaa vajaat 100 000 k-m². Lähes kaikki rakentunut kerrosala on tähän asti ollut asumista. Uutta kerrosalaa keskusta-alueelle on kaavoitettu peräti 565 000 k-m² monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin. Keskusta-alueen kehitys on käynnistynyt koillisosasta.

Yhteenveto

Keskustat ovat kehittyneet viimeisen kahdeksan vuoden aikana Tikkurilaa ja Koivukylää lukuun ottamatta pääosin keskustatoiminnoille varattujen alueiden ulkopuolella. Keskusta-alueiden vahvistamisessa lisärakentamisella on onnistuttu Korsoa ja Hakunilaa lukuun ottamatta. Keskusta-alueille on rakennettu ja kaavoitettu tarkastelujaksolla suurimmaksi osaksi asumista. Kivistöä ja Pakkalaa lukuun ottamatta uutta toimitilaa on kaavoitettu varsin niukasti. Toiminnallisen rakenteen monipuolistamisessa ei kaikkialla ole onnistuttu. Esimerkiksi Tikkurilassa uudet rakennukset rakentuvat paljolti vanhojen toimitilakiinteistöjen paikalle yksipuolistaen ja keskittäen toiminnallista rakennetta.

Kaupunkiympäristön laadun voidaan katsoa parantuneen keskusta-alueilla, joissa uusi rakentaminen ja uudet kehityssuunnitelmat ovat ulottuneet ydinkeskustan alueelle. Uuden rakentamisen vähäisyydestä sekä muiden toimenpiteiden puutteesta johtuen kaupunkiympäristön laatu on parantunut ehkä vain noin puolessa keskusta-alueista. Toisaalta esimerkiksi Myyrmäessä aktiivinen kansanliike on monin paikoin onnistunut parantamaan keskusta-alueen viihtyisyyttä.

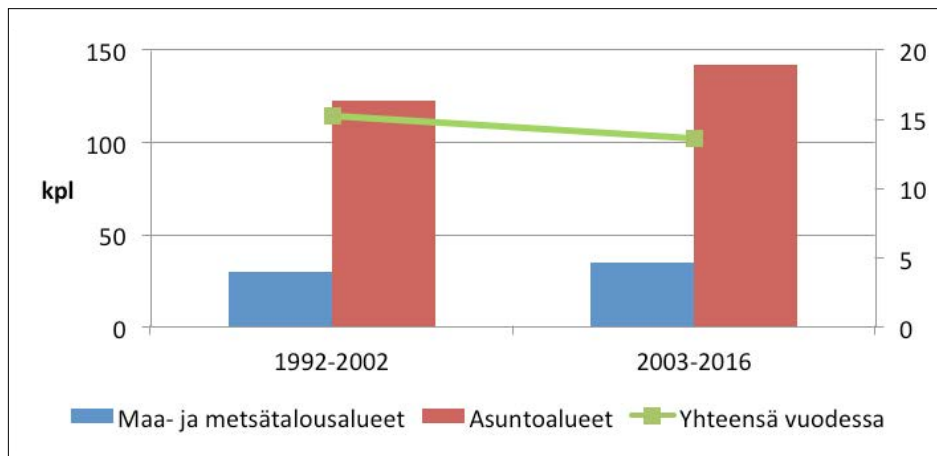
2.5 Rakentaminen asemakaavojen ulkopuolella

Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua, ellei kyse ole maatilaa tai olemassa olevaan asuntoon liittyvästä talousrakennuksesta. Suunnittelutarveratkaisut painottuvat A-alueille ja yhteensä niitä on annettu 214 kappaletta vuosina 2008-2016. Niitä on annettu sekä asuinrakennuksille että muille rakennuksille. Osa suunnittelutarveratkaisista on annettu korvaavalle rakentamiselle. Maa- ja metsätalousalueiden (M- ja MT-alueet) uudiskohteille lupia on myönnetty vain maataloihin liittyen. Muuten maa- ja metsätalousalueilla ja virkistysalueilla kyseessä on ollut korvaava rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisut ovat painottuneet Luoteis-Vantaalle, Kivistöön ja Sotunkiin.

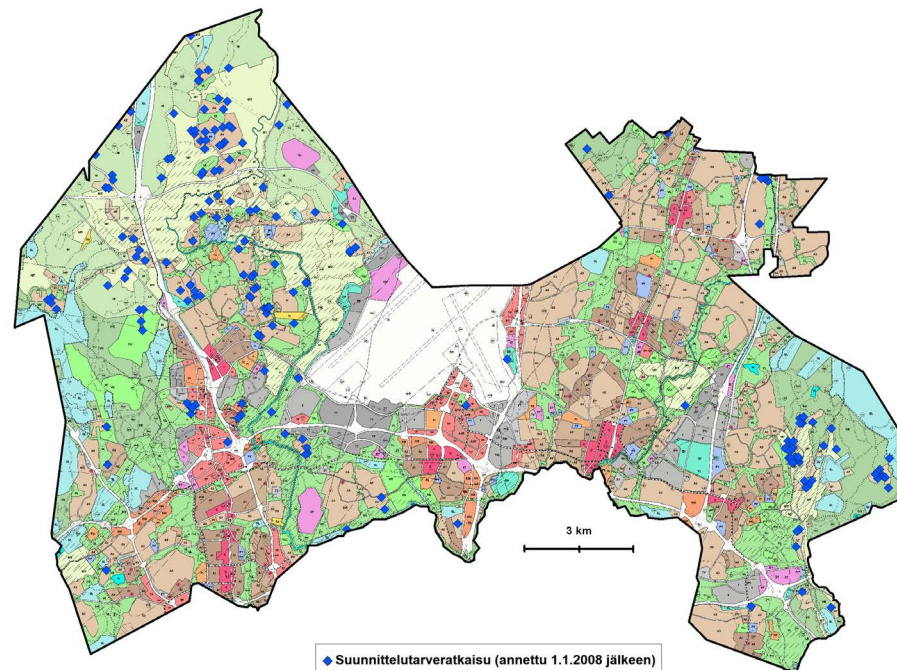
Suunnittelutarveratkaisut perustuvat kantatilaperiaatteeseen, joka on toiminut asemakaavoittamattomilla alueilla asuntorakentamisen ohjaamisen ja mitoittamisen perusteena vuoden 1983 yleiskaavasta lähtien. 1983 tilajakoon perustuva mitoitus mahdollistaa yleiskaavan A4- ja AT-alueille useiden satojen uusien asuinrakennuksien rakentamisen. Tarkkaa tietoa uusista rakennuspaikoista tai uuden

asuntorakenteen vaikutuksista tulevaan maankäyttöön ei ole, joten nämä tarkastelut tulee tehdä seuraavan yleiskaavan yhteydessä. Oletettavasti yleiskaavan M- ja MT-alueille sijoittuu myös useita satoja rakennuspaikkoja. Näillä alueilla haja-asutuskehityksen hallinta on kuitenkin helpompaa, sillä niille sallitaan vain maatilataloutta palveleva rakentaminen.

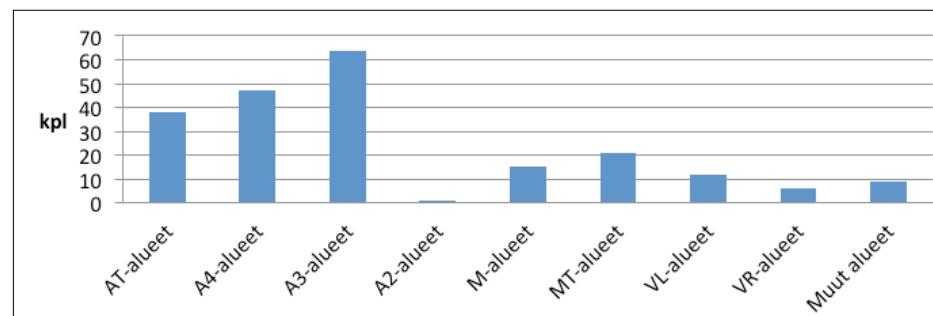
Kantatilaperiaatteeseen perustuva suunnittelutarveratkaisujen myöntäminen ohjaa haja-asutusalueiden asuntorakentamista onnistuneesti. Vuosittain lupia myönnetään noin 15, mikä on hyvin pieni määrä verrattuna Vantaalle vuosittain valmistuviin asuntoihin. Yleiskaavan asuntoalueille ja maa- ja metsätalousalueille rakennettavien asuinrakennusten suhde on pysynyt samana tarkasteluajanjaksoista riippumatta (kuva 47). A-alueille on rakennettu huomattavasti enemmän kuin M-alueille, kuten ohjauksella on tavoiteltu. Yleiskaavojen mahdollistamiin rakennuspaikkoihin verrattuna rakentaminen haja-asutusalueilla on ollut kohtuullista. Tarkastelujen perusteella Vantaan haja-asutusalueiden rakentamisen ohjaamista voidaan pitää pitkäjänteisenä, tiukahkona ja rakentamista tasapuolisesti ohjaavana.



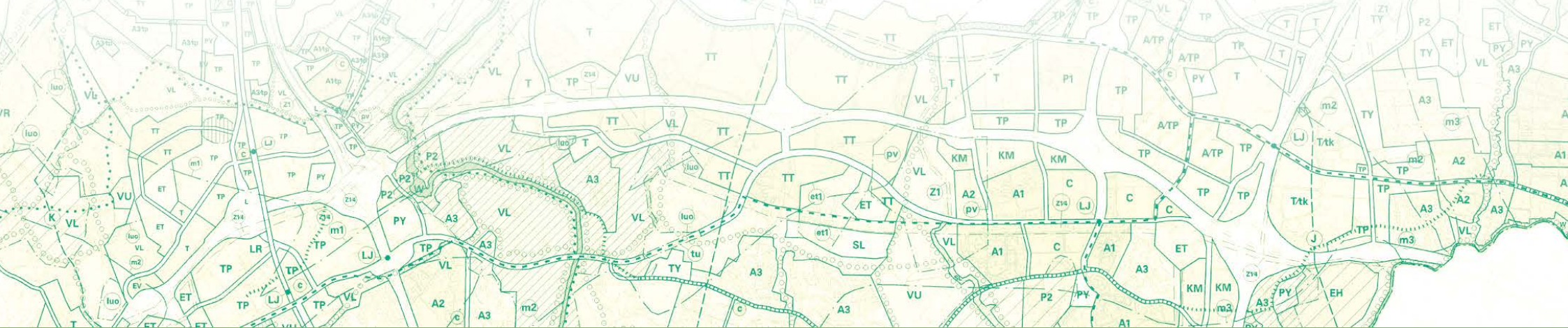
Kuva 47. Suunnittelutarveratkaisuihin rakennetut asuinrakennukset 1992-2002 ja suunnittelutarveratkaisujen perusteella myönnetty rakennuslupa asuinrakennuksille 2003-2016. Tarkastelussa on käytetty 1992 yleiskaavan M-, MV-, AP-1- ja AT-alueita sekä 2007 yleiskaavan M-, MT-, A4- ja AT-alueita.



Kuva 46. Suunnittelutarveratkaisut 2008-2016.



Kuva 45. Suunnittelutarveratkaisut 2008-2016.



3 LIIKKUMINEN JA LIIKENNEJÄRJESTELMÄ YLEISKAAVOISSA

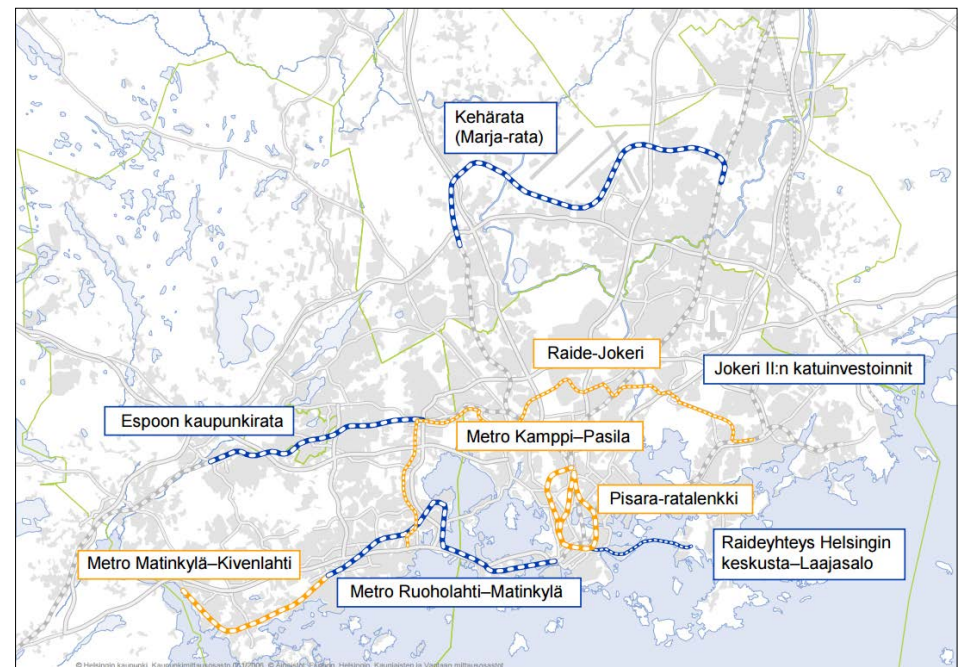
3.1 Yleiskaavan liikennejärjestelmä

Yleiskaavatyön yhteydessä liikennejärjestelmän muodostamiselle asetettiin seuraavat tavoitteet

- Lähiöiden kaupungeista kehittyä verkottuneiden yhdyskuntien kaupunki
- Joukkoliikenteen runkoyhteydet ja kevyen liikenteen väylät ja reitit muodostavat jatkuvia yhteyksiä seudullisesti ja kaupungin toimintojen välillä.
- Joukkoliikennettä ja kevyen liikenteen edellytyksiä parannetaan ja liikenne-
muotoja yhteen sovitetaan siten, että kunnalliset ja muut palvelut ovat myös autottoman ihmisen tavoitettavissa.

Yleiskaavan tie- ja pääkatuverkon pohjana käytettiin pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa (PLJ 2007) ja kaavassa on varauduttu kaikkiin kyseisessä suunnitelmassa esitettyihin liikenneverkkojen kehittämishankkeisiin.

Hankkeet oli jaettu ensimmäisellä (2008-2015) ja toisella (2016-2030) kaudella aloitettaviin hankkeisiin. Ensimmäisen kauden joukkoliikenteen väylähankkeista Vantaata koskevia olivat Kehärata sekä osittain Jokeri II:n katuinvestoinnit. Toisen kauden joukkoliikennehankkeista Vantaan liikenteeseen vaikuttaa Pisara-rata. Tieliikenteen väylähankkeita Vantaan alueella oli useampia. Painopiste merkittä-

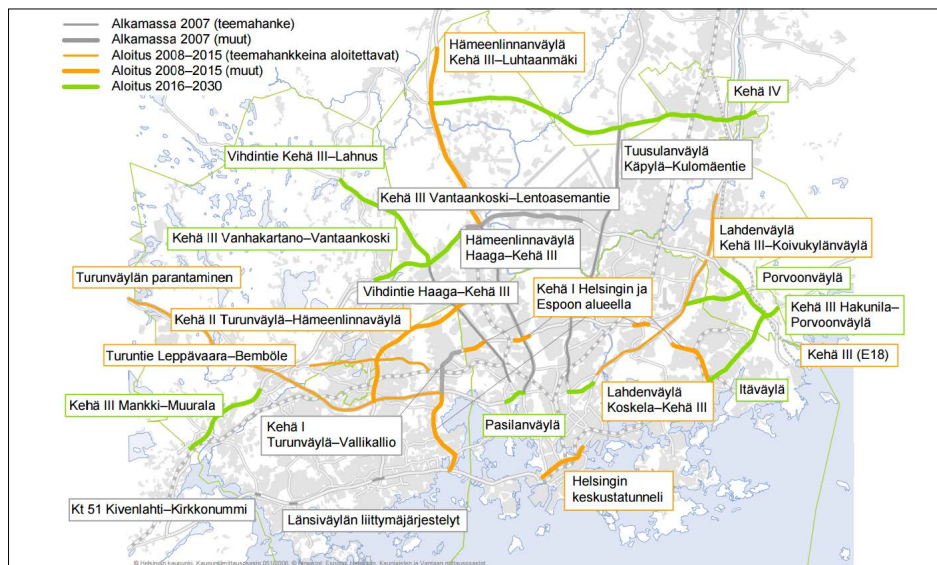


Kuva 48. PLJ 2007 suunnitelman joukkoliikenteen väylähankkeet.

Vantaan yleiskaavoissa on varauduttu lisäksi lukuisiin paikallisesti merkittäviin katu- ja liikenneinfrahankkeisiin. Näitä olivat muun muassa:

- Myyrmäen, Tikkurilan ja Korson katuverkkoratkaisut
- Kivistön pohjoinen liittymä Hämeenlinnanväylälle, Ylästöntien liittymä Tuusulanväylälle ja Valkoisenlähteentien liittymä Lahdenväylälle.
- Klaukkalan ja Vantaan väliset tieyhteydet
- Kehä IV:n pohjoinen tielinjausvaihtoehto
- Santaradan tarve
- Heli-radan varauksen tarve
- Valtuuston hyväksymä Kehäradan linjaus
- Linja-autovarikot

Kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen yleiskaavassa ei ole esitetty erillisiä keinoja, mutta tavoitetasolla niitä on pidetty tärkeinä.



Kuva 49. PLJ 2007 –suunnitelman tieliikenteen väylähankkeet.

3.2.1 Tie- ja katuinfrastruktuuri

Yleiskaavojen hyväksymisen jälkeen Vantaalle on toteutettu lukuisia niiden mukaisia tie- ja katuverkon hankkeita. Tieliikenteen väylähankkeista Kehä III:lle on tehty parantamistoimenpiteitä muun muassa kaistamääriin ja liittymiin Porvoonväylän ja Vanhan Porvoontien sekä Lentoasemantien ja Vantaankosken välillä. Samalla myös Lentoasemantien liikennejärjestelyjä on uusittu. Kehä II:n jatketta Turunväylältä Hämeenlinnanväylälle ei ole toteutettu suurten rakentamiskustannusten vuoksi.

Porvoonväylän liittymäjärjestelyjä on paranneltu Kehä III:sen ja Länsimäentien kohdilla. Hämeenlinnanväylälle on tehty muutoksia Kehä III:n ja Martinkyläntien eritasoliittymiin ja niiden väliselle tieosuudelle. Lisäksi Hämeenlinnanväylän kaista- ja liittymäjärjestelyjä on uusittu Kivistön ja Keimolanmäen kohdalla.

Tikkurilantietä on jatkettu Riipiläntielle asti ja sen kaistajärjestelyjä on uusittu muun muassa Aviapoliksen ja Tikkurilan alueilla. Valkoisenlähteentiet on yhdistetty pääradan ali kulkevalla osuudella ja Jokiniemenkatu on jatkettu Kyytielle. Koivukylänväylälle on rakennettu jatke Asolanväylän ja Epinkoskentien välille ja lisäksi Tulkintie on rakennettu Tuupakantien ja Väinö Tannerin tien välille. Tulkintieltä on myös rakennettu yhteys Tikkurilantielle.

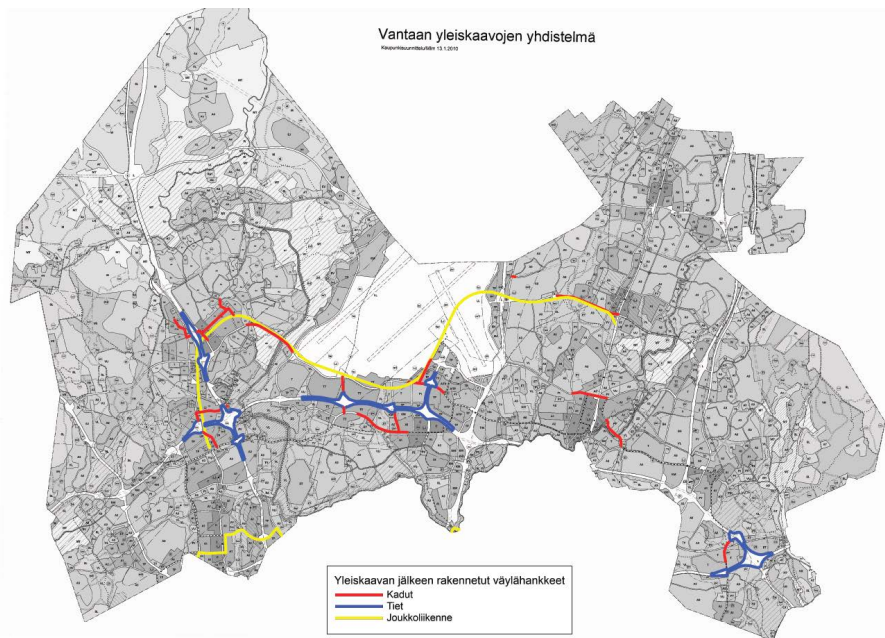
3.2.2 Joukkoliikenneinfrastruktuuri

Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen merkittävin muutos Vantaan joukkoliikenteessä on ollut Kehäradan avaaminen kesällä 2015. Samalla aukesi myös raideyhteys Helsinki-Vantaan lentoasemalle. Kehäradan myötä Vantaan bussilinjasto uudistui ja yhdessä ne muodostavat kokonaisuuden, jossa bussit toimivat liityntälinjastona runkoyhteytenä toimivalle Kehäradalle. Kehäradalle aukesi viisi uutta lähijunaliikenteen asemaa: Leinälä, Lentoasema, Aviapolis, Kivistö ja Vehkala.

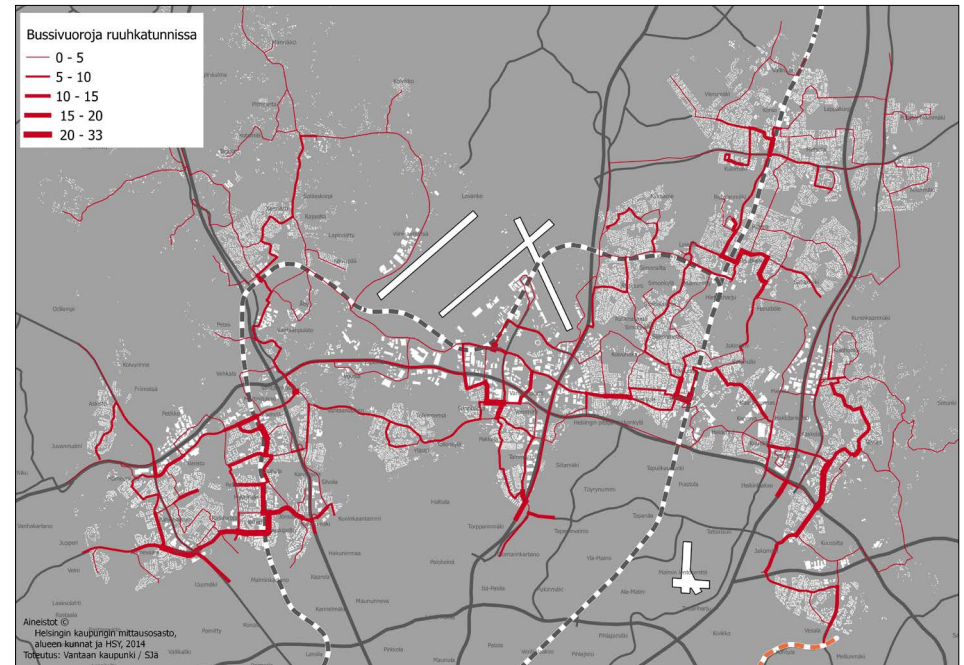
Yleiskaavassa oli tavoitteena, että vaihto eri kulkumuodosta toiseen on sujuvampaa. Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen Tikkurilan ja Myyrmäen bussiterminaalit

on uusittu ja Martinlaakson terminaali uusitaan vuoden 2016 aikana. Tikkurilan matkakeskuksesta on muodostunut tärkeä vaihtopaikka muun muassa lentokentälle matkustaville. Uusi ja moderni matkakeskus yhdistettynä Dixin lukuisiin kaupallisiin palveluihin on huomattava parannus aikaisempaan asemaan. Kahdelle uudelle Kehäradan asemalle, Kivistöön ja Aviapolikseen, on lisäksi rakennettu bussiterminaalit, jotka saavat lopullisen muotonsa, kun maankäyttö niiden ympärillä vielä kehittyy.

Kehäradan lisäksi runkolinja 560 aloitti liikennöinnin vuoden 2015 aikana. Se kulkee Vantaan alueella Tammiston eteläkärjessä ja Myyrmäessä. Kehäradan ja runkolinja 560 myötä liikennejärjestelmä on kehittynyt tavoitteiden mukaisesti kohti vahvaa runkolinjaverkostoa. Joukkoliikenteen runkoverkkoon perustuva matkaketju tarkoittaa, että vaihtojen määrä ja vaihdollisten matkojen osuus kasvavat. Tämän myötä myös liityntäliikenteen merkitys korostuu.



Kuva 50. Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tehty keskeiset tie- ja katuverkon sekä joukkoliikenteen hankkeet.



Kuva 48. PLJ 2007 suunnitelman joukkoliikenteen väylähankkeet.

3.2.3 Liikennejärjestelmän muutosten vaikutukset

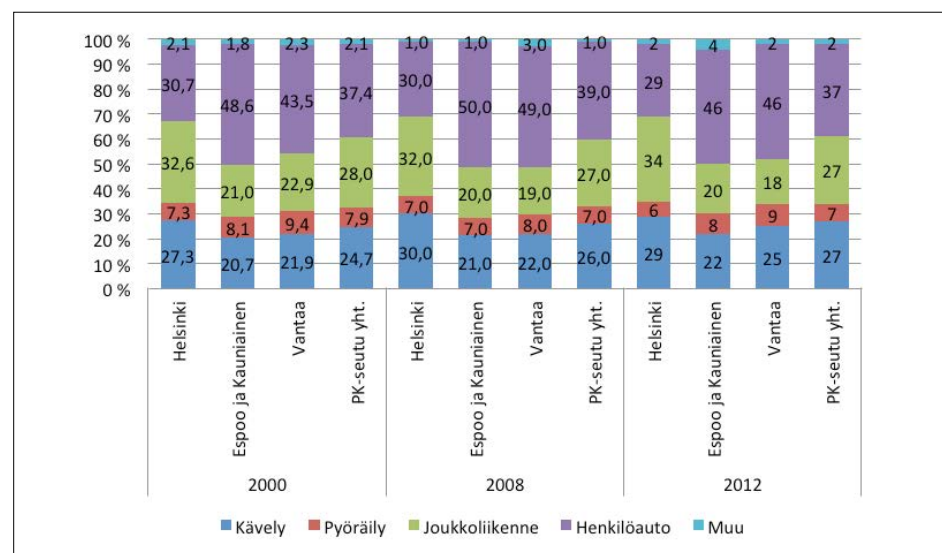
Henkilöautoilun kulkutapaosuus nousi Vantaalla vuodesta 2000 vuoteen 2008, mutta yleiskaavan hyväksymisen jälkeen se on hieman laskenut eli kehitys on mennyt toivottuun suuntaan (kuva 52). Joukkoliikenteen kulkutapaosuus on niin ikään laskenut, vaikkakaan tätä ei ole toivottu. Positiivisena muutoksena voidaan pitää sekä pyöräilyn että jalankulun kulkutapaosuuden kasvua. Vuonna 2012 yhteensä 52 % eli yli puolet matkoista tehtiin kestäville kulkumuodoilla eli joukkoliikenteellä, kävellen tai pyöräillen. Huomattava on, että kulkutapajakaumaa ei ole vielä tutkittu Kehäradan avaamisen jälkeen.

Matkustajamäärät ovat kasvaneet lähes kaikilla Vantaan juna-asemilla Kehäradan avautumisen myötä (kuva 53). Suurin suhteellinen muutos tapahtui Hiekkaharjun asemalla, mutta merkittävää kasvua oli myös Tikkurilan, Myyrmäen,

Louhelan ja Martinlaakson asemilla. Muilla Vantaan pääradan asemilla Koivukylässä, Rekolassa ja Korsossa matkustajamäärät kasvoivat maltillisemmin, 3-11 prosenttia.

Kehärata on vaikuttanut myös Tikkurilan aseman kaukoliikennematkojen määrään (lähtö-, määränpää- tai vaihtoasemana Tikkurila). Asemalta oli tehty vuoden 2016 elokuun lopussa 816 322 kaukoliikennematkaa, mikä on enemmän kuin koko vuoden 2015 (781 052 matkaa) aikana tehtiin.

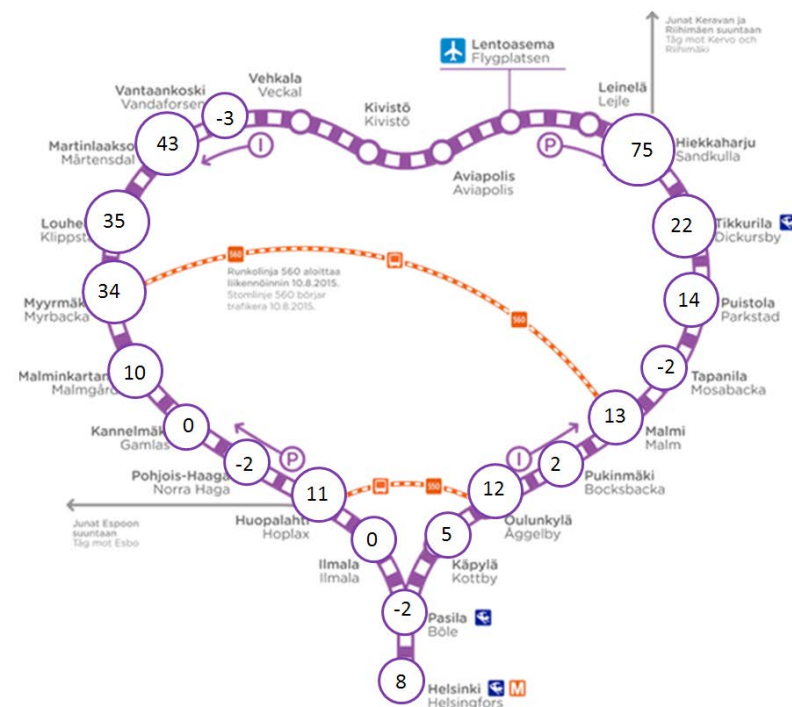
Kuva 54. Lähijunien matkustajamäärien sekä bussipysäkeillä tehtyjen nousujen muutokset Vantaalla. Luvut kuvaavat keskimääräistä yhden arkivuorokauden matkustajamäärää lokakuussa (bussipysäkkien osalta vuosien 2009-11 sekä 2014-15 määrät ovat marraskuulta) ja ne sisältävät Vantaan asemat Kehäradan varren uusia asemia lukuun ottamatta.



Kuva 52. Vantaan, Helsingin, Espoon ja Kauniaisen sekä pääkaupunkiseudun kulkutapajakaumat vuosina 2000, 2008 ja 2012. Vuosien 2008 ja 2012 tiedot ovat Helsingin seudun liikemistutkimuksesta 2012. Vuoden 2000 tiedot ovat Helsingin ympäristötilastosta.

Yksi yleiskaavan tavoite oli, että Kehärataan kytkeytyvä liityntäpysäköintiverkosto vähentää seudullisten bussilinjojen kuormitusta. Tavoitetta on toistaiseksi vaikea mitata, koska uudistunut bussilinjasto on ollut vasta vähän aikaa käytössä ja lisäksi seudullisten bussilinjojen määrä väheni uudistuksen myötä. Liityntäpysäköintiverkoston kehittäminenkin on vielä kesken ja esimerkiksi Ruskeasannan asema on rakentamatta. Vuoden 2015 laskennoissa Vantaan liityntäpysäkeillä oli myös ensimmäistä kertaa enemmän polkupyöriä (noin 1 200 pyörää) kuin henkilöautoja (hieman yli 1 100 autoa).

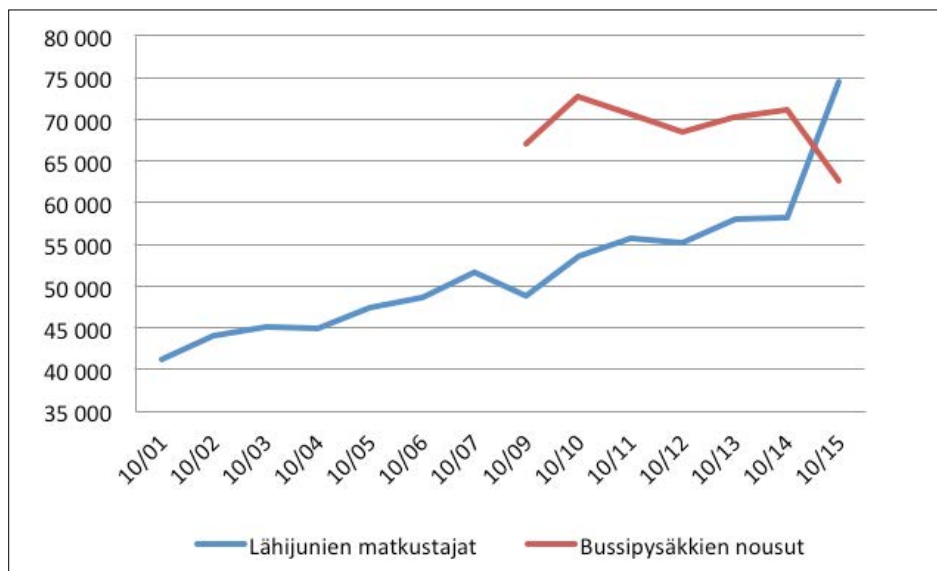
Kehäradan myötä uusien asemanseutujen saavutettavuus on parantunut merkittävästi ja esimerkiksi lentokenttä on selvästi paremmin tavoitettavissa joukkoliikenteellä myös Vantaan sisältä, pois lukien Pakkalan alue, jolta yhteydet len-



Kuva 53. Kehäradan vaikutus matkustajamäärien (nousijat + poistujat) muutokseen prosentteina marraskuun 2014/2015.

tokentälle ovat heikentyneet. Joukkoliikenteen matka-ajat Korso-Koivukylän ja Myyrmäki-Martinlaakson välillä ovat lyhentyneet, joten niiden voidaan katsoa olevan aiempaa paremmin verkottuneita keskenään. Tikkurilan asema kaupungin sisällä on muuttunut vain hieman, kun taas raidevyöhykkeiden ulkopuolella sijaitsevista Pakkalasta ja Hakunilasta muiden Vantaan keskusten tavoittaminen on aiempaa vaikeampaa.

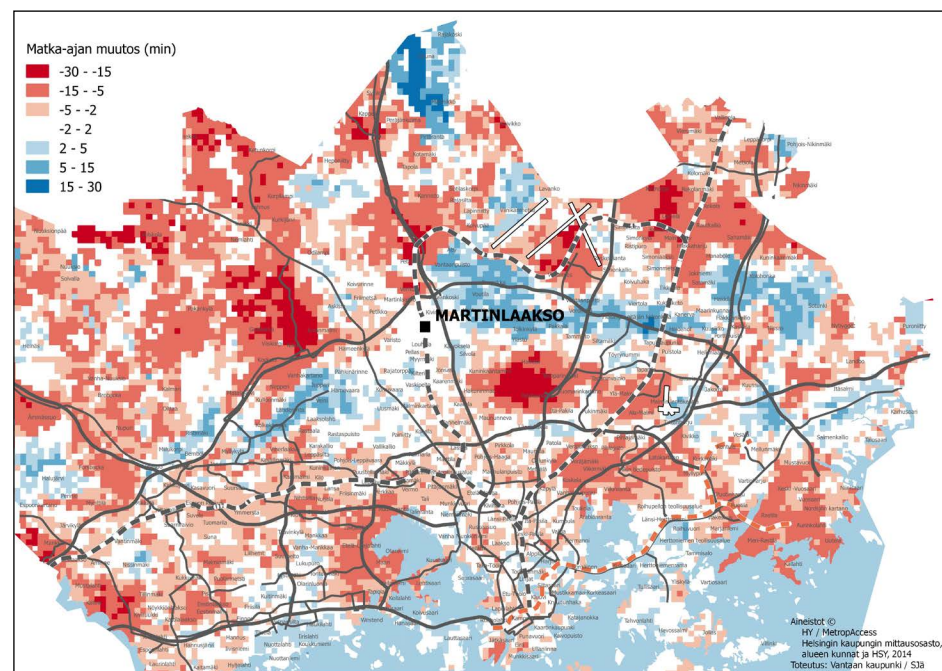
Saavutettavuudeltaan selkeästi parantuneita keskusta-alueita ovat lännen Myyrmäki, Martinlaakso ja Kivistö sekä pohjoisen Korso, kun tarkastellaan tavoitettavien asukkaiden määrää ennen ja jälkeen Kehäradan. Koivukylän, Tikkurilan ja Pakkalan muutokset ovat pienempiä, mutta ainakin osin positiivisia. Hakunilan saavutettavuus on yksiselitteisesti heikentynyt. Joukkoliikennesaavutettavuudeltaan parhaat keskusta-alueet ovat edelleen Tikkurila ja Myyrmäki, jotka tavoittaa 60 minuutissa yli 700 000 pääkaupunkiseudun asukasta.



Kuva 54. Lähijunien matkustajamäärien sekä bussipysäkeillä tehtyjen nousujen muutokset Vantaalla. Luvut kuvaavat keskimääräistä yhden arkivuorokauden matkustajamäärää lokakuussa (bussipysäkkien osalta vuosien 2009-11 sekä 2014-15 määrät ovat marraskuulta) ja ne sisältävät Vantaan asemat Kehäradan varren uusia asemia lukuun ottamatta.

Keskusta-alueet kytkeytyvät monin paikoin paremmin seudun muihin keskuksiin, mitä selittää erityisesti vahva panostus runkolinjojen kehittämiseen. Tarkasteluvälillä avatun runkolinja 560 vaikutukset ovatkin merkittäviä ja ulottuvat varsinaista vaikutusaluetta laajemmalle. Samanaikaisesti Kehä III:n läheisyydessä sijaitsevien alueiden saavutettavuus on monin paikoin heikentynyt.

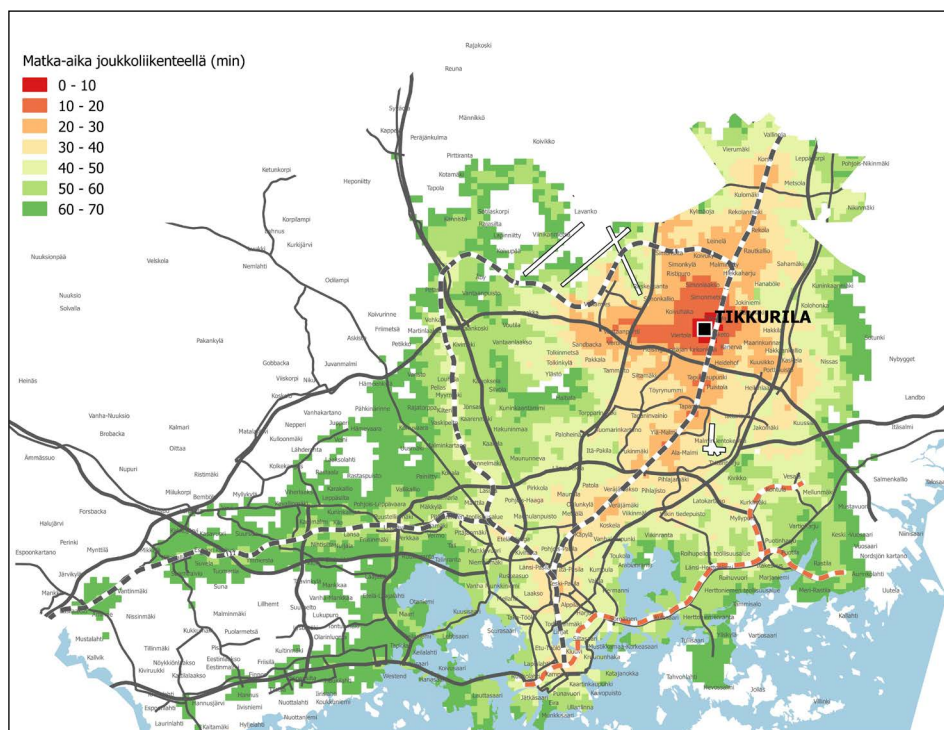
Pyöräilyn ja jalankulun kulkutapaosuudet ovat kasvaneet vuodesta 2008 vuoteen 2012. Vuosien 2000 ja 2008 välillä molempien kulkutapaosuudet laskivat hieman, mutta niiden kehitys on siis kääntynyt jälleen positiiviseen suuntaan (kuva 52). Vantaan sisäisillä matkoilla pyöräilyn osuus on merkittävästi suurempi kuin kaikilla matkoilla (kuva 58). Pyörämatkan keskimääräinen pituus on 3 kilometriä ja alle 5 kilometrin pituisten pyörämatkojen osuus kaikista pyörämatkoista on 80 %.



Kuva 55. Joukkoliikenteen matka-ajan muutokset Martinlaaksoon 2013 – 2016. Punaisella on esitetty alueet, joilta matka-aika Martinlaaksoon on lyhentynyt, sinisellä puolestaan alueet, joilta matka-aika on pidentynyt.

Pyöräilyn osuudet vaihtelevat Vantaan eri alueilla. Eniten pyöräillään Tikkurilassa, jossa pyöräilyn osuus matkoista on suurin. Myyrmäessä pyöräilyn kulkutapaosuus vastaa kaupungin keskiarvoa. Merkittävimmät alueiden väliset pyöräilymäärät ovat pääradan varressa (kuva 59).

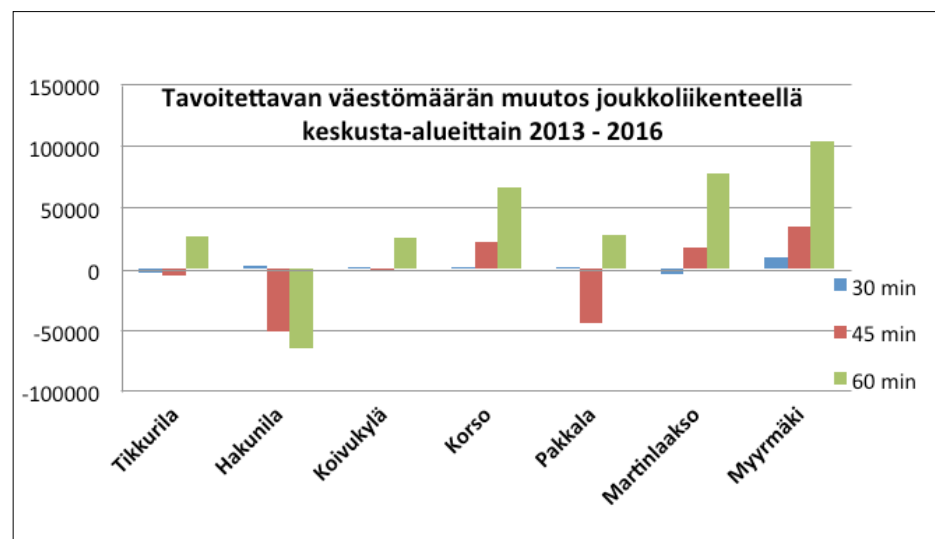
Viime vuosina pyöräilyn ja sen olosuhteiden kehittäminen on noussut aiempaa merkittävämmäksi. Vantaalla, kuten muuallakin pääkaupunkiseudulla, panostetaan entistä enemmän pyöräilyyn ja Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa tavoitteena on parantaa yksi pyöräilyn laatuikätyvä vuodessa. Etenkin sisäisessä liikkumisessa pyöräilyn kasvun edellytyksille löytyy suuri potentiaali, sillä 88 % vantaalaisista asuessa keskimääräisen pyöräilymatkan päässä keskusta-alueista.



Kuva 56. Matka-aika joukkoliikenteellä Tikkurilaan 2016.

Henkilöautojen määrä suhteessa väestöön on kasvanut Vantaalla tasaisesti vuodesta 2004 lukuun ottamatta viimeisimmän taloudellisen taantuman ensivuotia. Suomen kuudesta suurimmasta kaupungista henkilöautotiheys on Vantaalla kaikkein suurin. Henkilöautotiheys on noussut aikavälillä 2004 – 2014 lähes sadalla henkilöautolla tuhatta asukasta kohden.

Vantaan väestö on kasvanut joka vuosi yleiskaavan hyväksymisen jälkeen ja samoin myös rekisteröityjen ajoneuvojen määrät ovat kasvaneet vuosien 2007-2015 välillä. Liikenteessä olevien mopojen ja moottoripyörien määrät ovat kuitenkin kääntyneet laskuun viime vuosina. Vantaalla ajokortin omistavien henkilöiden, sekä miesten että naisten, osuus on laskenut vuoden 2008 lopusta vuoden 2016 alkuun kaikissa alle 44 vuotiaiden ikäryhmissä. Kehitys on samansuuntaista myös muissa pääkaupunkiseudun kunnissa.

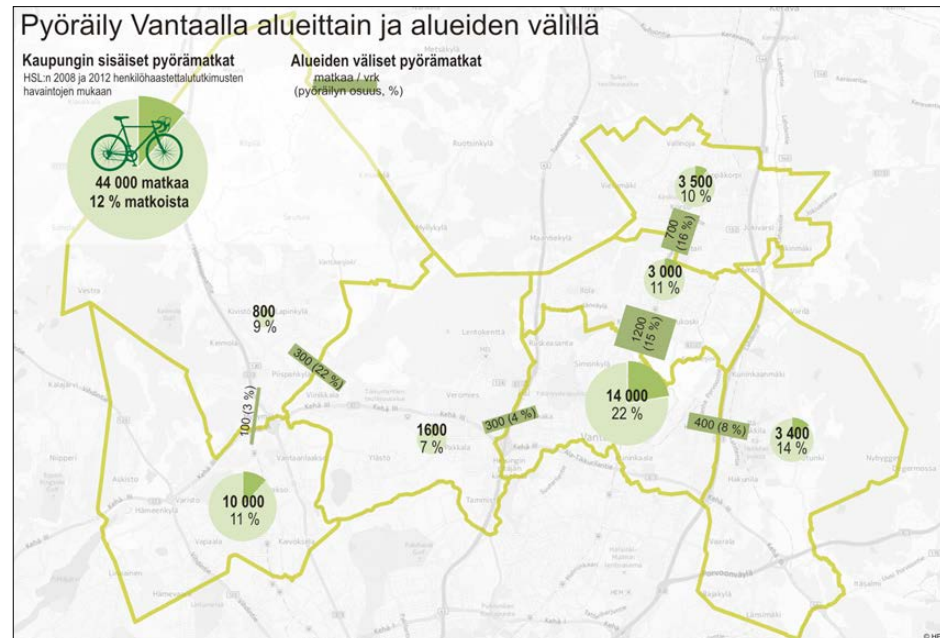


Kuva 57. Tavoitettavan väestömäärän muutos joukkoliikenteellä 2013 – 2016. Kivistö on poistettu kuvasta, jotta muiden keskusta-alueiden muutokset havainnollistuvat paremmin.

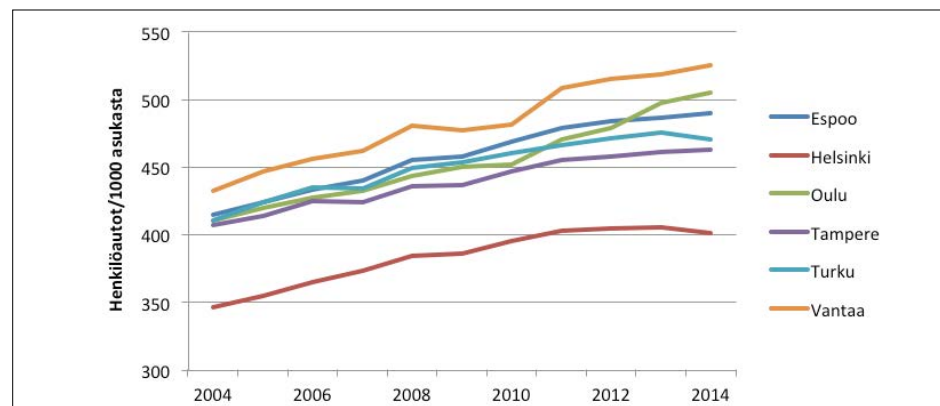
Vantaa on sekä kansallisesti että kansainvälisesti keskeinen logistiikan solmu-kohta. Helsingin seudun kautta kulkee merkittävä osa koko Suomen viennistä ja monet yhteydet Helsingin satamien ja muun Suomen välillä kulkevat Vantaan läpi. Vantaan asema logistiikan solmukohtana näkyy myös rekisteröityjen kuorma- ja linja-autojen määrässä. Raskaita ajoneuvoja oli Vantaalla Trafir rekisteritilastojen mukaan parhaimmillaan rekisterissä yli 6 500 (2013), mutta määrä laski 6 250 ajoneuvoon vuonna 2015. Vain Helsingissä on enemmän rekisterissä olevia kuorma- ja linja-autoja. Raskaiden ajoneuvojen määrä Vantaalla on viimeisen kymmenen vuoden aikana kasvanut melkein 40 prosentilla ja kehitys on ollut samansuuntaista myös Helsingissä ja Espoossa. Raskaiden ajoneuvojen määrä on laskenut viimeiset kaksi vuotta ja tämä saattaa johtua logistiikan painopisteen muutoksesta Uudellamaalla. Esimerkiksi Sipoon Bastukärin logistiikka-alueelle on tullut vuoden 2007 jälkeen suuria logistiikkatoimijoita.



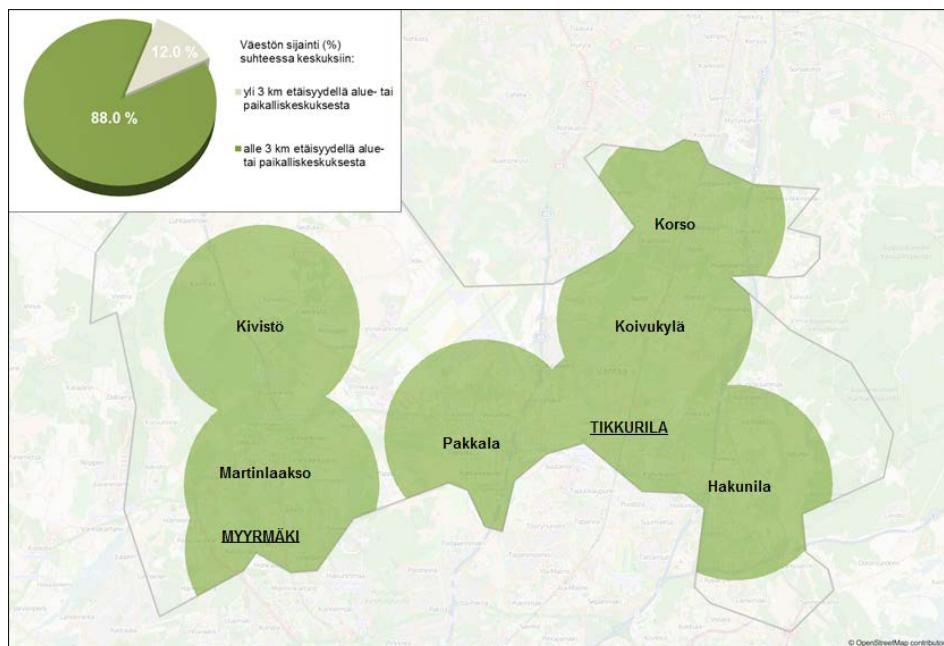
Kuva 58. Pyöräilyn osuus Vantaalaisten tekemistä matkoista syksyn arkivuorokautena. HSL:n henkilöhaastattelututkimusten tuloksia vuosilta 2008 ja 2012.



Kuva 59. Pyöräily Vantaalla alueittain ja alueiden välillä vuosien 2008 ja 2012 henkilöhaastattelututkimusten havaintojen mukaan.



Kuva 61. Muutos auton omistuksessa kuudessa suurimmassa kaupungissa (hlöäutot/1000 asukasta). Tiedot ovat Helsingin ympäristötilastosta.



Kuva 60. Keskustojen 3 kilometrin vaikutusalueet ja niillä asuvien osuus väestöstä.

3.3 Jatkotarkastelua vaativat suunnittelukysymykset

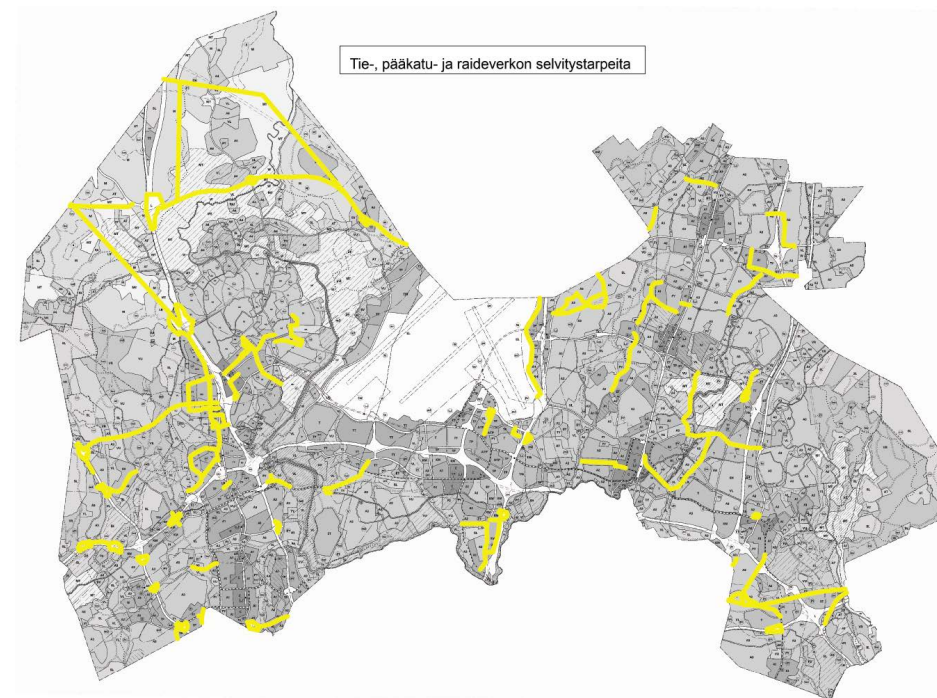
Liikenneinfra

Seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmien päivittymisen myötä myös Vantaan raide-, tie- ja pääkatuverkkoon on tullut selvitystarpeita, jotka on koottu kuvaan 62. Kartalle on merkitty kaikki liikenneyhteydet ja liittymät, joita ei ole yleiskaavan mukaisesti rakennettu. Lisäksi siihen on merkitty muutama varaus, jotka on jo rakennettu, mutta joiden yleiskaavamerkintää olisi hyvä muuttaa.

Raideverkon selvitystarpeet koskevat pää- ja Kehärataan kuulumattomia raidevarauksia sekä osittain yleiskaavaan merkittyä joukkoliikenteen runkoyhteyttä. Raidehankkeisiin vaikuttavat erityisesti seudulliset maankäyttösuunnitelmat sekä yhteystarpeet. Klaukkalan rataa on selvitetty jo aikaisemmin ja hanke on todettu selvitysten perusteella vaikeaksi, koska Helsingin puolella kaupunkiradalla kapa-

siteetti on jo suurilta osin käytössä ja liittyminen kaukoliikenteen raiteille puolestaan edellyttäisi raskaita liittymisjärjestelyjä. Lisäksi Helsingin rautatieasema muodostuisi pullonkaulaksi Klaukkalan radalle, mikäli Pissararataa ei rakenneta.

Pissararadan toiminnalliset ratkaisut, kuten asemien ja ratatunneleiden sijainti, määriteltiin yleissuunnittelussa ja Liikennevirasto hyväksyi Pissararadan yleissuunnitelman 2012. Myös radan asemakaava on valmis ja se on hyväksytty Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Suunnittelutyö hankkeen osalta on käynnissä. Pissararata on tavoitteellisena mukana HLJ 2015 -suunnitelmassa, jossa sen ajoitus on vuosien 2016-2025 aikana. Radan rakentamisesta päättää eduskunta, mutta korkean kokonaiskustannusarvion vuoksi rakentamisesta ei ole vielä tehty päätöstä.



Kuva 62. Yleiskaavan tie-, pääkatu- ja raideverkon selvitystarpeet.

Yleiskaavan mukaiseksi joukkoliikenteen runkoyhteydeksi on tutkittu pikaraitiotietä ja sen linjauksen tarkentaminen on tullut aiheelliseksi muun muassa Aviapoliksen ja Hakunilan kaavarunkotarkasteluissa. Linjausta on tarkoitettu tarkastella laajemmin vuonna 2017. Helsingin uuden yleiskaavan sekä Östersundomin yhteisen yleiskaavan myötä myös pikaraitiotien seudullisia liittymäkohtia on syytä selvittää tarkemmin. Näitä kohtia ovat:

1. Länsisalmi (Östersundomin yhteinen yleiskaava)
2. Kuussillantie (Malmi – Hakunila)
3. Tammisto (Aviapolis – Malmi)

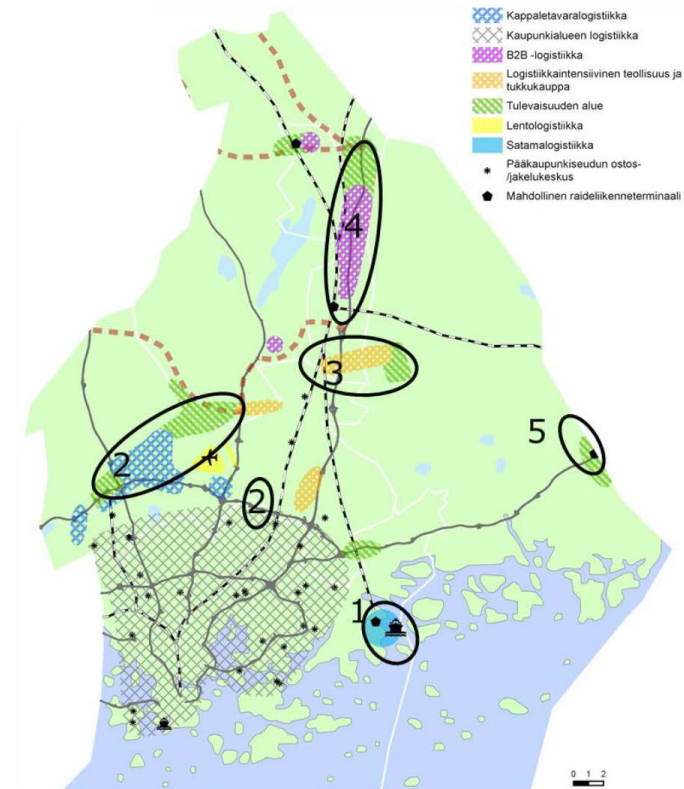
Länsisalmen liikenneverkkoon vaikuttavat Östersundomin yhteisen yleiskaavan liikenteelliset ratkaisut. Tiehankkeista maantien 152 jatkeelle (kehä IV) on tutkittu Hämeenlinnanväylän ja Myllykyläntien välille uutta pohjoisempaa linjausta, joka liittyy Klaukkalan ohikulkutiehen. Pohjoisemmasta linjauksesta valmistui esisuunnitelma 2015, jossa vertailtiin eteläisen ja pohjoisen linjauksen eroja suhteessa seudullisiin tavoitteisiin. Lisäksi siinä tutkittiin maakuntakaavaa varten pohjoisen linjauksen toteuttamiskelpoisuutta. Maantie 152 jatkeeseen liittyvän Klaukkalan ohikulkutien suunnittelu etenee. Se on saanut valtiolta rahoitusta ja Nurmijärven kunta on sitoutunut hankkeeseen. Klaukkalan ohikulkutien tiesuunnitelma on tarkoitus asettaa nähtäville syksyllä 2016.

HLJ-suunnitelmassa vuosille 2026-40 ajoitetun maantie 152 jatkeen on ajateltu toimivan erityisesti logistiikan yhteytenä ja HLJ 2015-suunnitelmassa logistiikan painopisteen onkin todettu olevan siirtymässä Kehä III:n tasolta pohjoiseen Keski-Uudellemaalle. Painopisteen siirtyminen näkyy kuvassa 63, jossa on esitetty viisi seudun tärkeintä tulevaisuuden logistiikka-alueutta.

Uudenmaan liiton julkaisussa nimeltä Helsingin ympäristön logistiikka viideksi seudun tärkeimmäksi tulevaisuuden logistiikka-alueeksi listattiin:

1. Vuosaaren logistiikka-alue
2. Lentoaseman ympäristön logistiikka-alue ja Vantaan akseli
3. Keravan ja Sipoon logistiikkavyöhyke
4. Valtatie 4 vyöhyke
5. Kulloon alue

Kehä II:sta on tehty yleissuunnitelma vuonna 2008. Hanketta ei vielä ole toteutettu muuttuneiden tavoitteiden ja suurten rakentamiskustannusten vuoksi (650 miljoonaa euroa). WSP ja Trafrix ovat tekemässä Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselle työtä ”Yhdyskuntarakennetavoitteiden suunnittelu ja arviointi Kehä II vyöhykkeellä välillä Turuntie – Vihdintie”, jossa arvioidaan Kehä II:n muuttuneen jatkuvasti moottoritiemäisemmäksi 2000-luvun aikana, mikä nostaa hankkeen kustannuksia. Kehä II on esitetty moottoriväylänä sekä Uudenmaan maakuntakaavassa että Espoon eteläosien yleiskaavassa, mutta Helsingin uudessa yleiskaavassa Kehä II on merkitty pääkaduksi. Vantaalla hankkeen toteutuminen vähentäisi liikenne-ennusteiden mukaan Myyrmäen keskustan läpiajoliikennettä.



Kuva 63. Arvio seudun tärkeimmistä tulevaisuuden logistiikka-alueista [Helsingin ympäristön logistiikka – Alueiden kehittämisen tiekartta].

Joukkoliikenne

Vantaan joukkoliikenteen runkoverkon kehittäminen on jo alkanut Kehäradan sekä linjan 560 myötä ja ensimmäisen Vantaan sisäisen bussirunkolinjan 570 on tarkoitus aloittaa liikennöinti 2019. Liikennöinnin alkamiselle on edellytyksenä Ojangan bussivarikon valmistuminen. Runkolinja 570 liikennöi välillä Mellunmäki – Hakunila – Tikkurila – Aviapolis. Linja mukailee soveltuvin osin yleiskaavassa osoitettua joukkoliikenteen runkoreittiä ja se tuokin runkoyhteyden Itä-Vantaalle, jonne ei vielä ole raideyhteyttä.

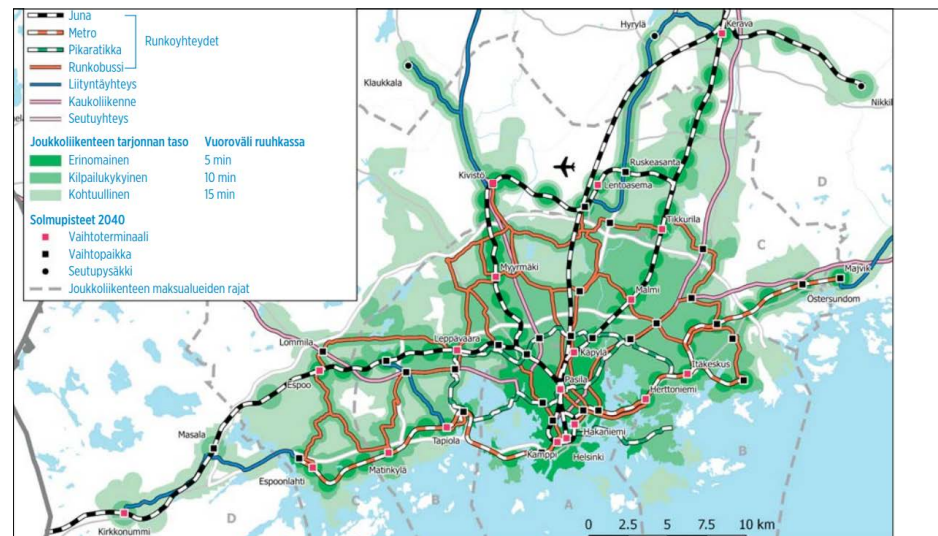
Runkobussilinjaston tavoitteena on saada uusia matkustajia joukkoliikenteeseen sekä taata sen käyttäjille luotettavia ja tiheällä vuorovälillä liikennöiviä linjoja. Kuvassa 64 on HLJ 2015 -suunnitelman mukainen HSL-alueen runkoverkko vuonna 2040. Runkoverkkoa on ajateltu kehitettäväksi raideliikennepainotteiseksi, mutta busseilla on verkon linjoilla keskeinen rooli ennen raidekäytävien rakentamista.

Runkolinjastoon perustuvan joukkoliikenteen myötä vaihtojen merkitys korostuu entisestään. Vaihto- eli solmupisteiden on oltava riittävän laadukkaita, jotta niiden käyttäjät kokevat ne mielekkäiksi, helpoiksi ja turvallisiksi. Lisäksi vaihtojen on oltava sujuvia ja vaihtoaikojen riittävän lyhyitä. Keskeisiä solmupisteitä ovat lähijunaliikenteen asemat, bussiterminaalit sekä pääväylien ja runkolinjojen risteyskohdat, mutta vaihtoja eri kulkumuotojen välillä tehdään myös bussipysäkeillä.

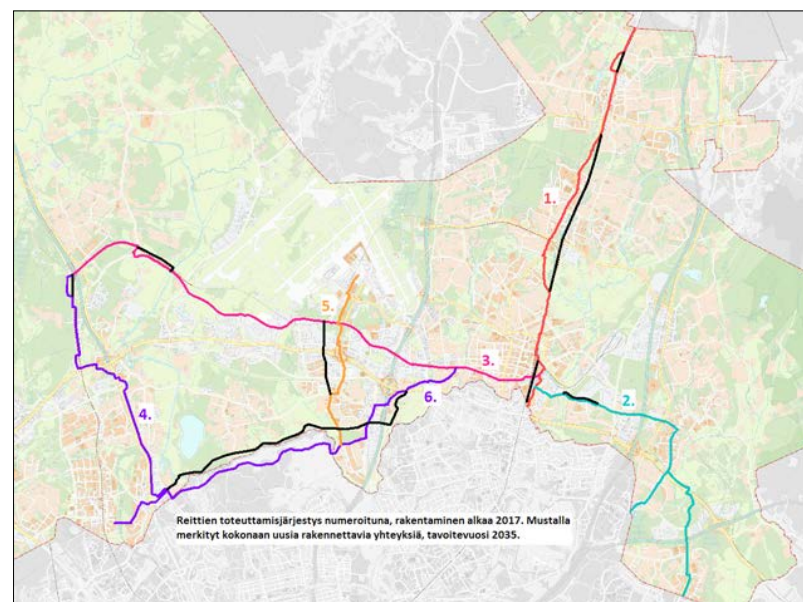
Pyöräily

Helsingin seudun pyöräilyn pääverkko sekä laatukäytävät on määritelty HLJ2011 -suunnitelman jatkotyönä ja muun muassa uusimmassa HLJ -suunnitelmassa on tavoitteena ohjata väestön kasvusta johtuvaa liikkumistarpeen lisääntymistä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn pariin. Helsingin yleiskaavan selostuksessa on esitetty pyöräilyn nopea runkoverkko. Vantaallakin on määritetty pyöräilyn laatukäytävät ja näiden yhteensovittaminen ympäryskuntien verkkoihin on seudullisesti tärkeää.

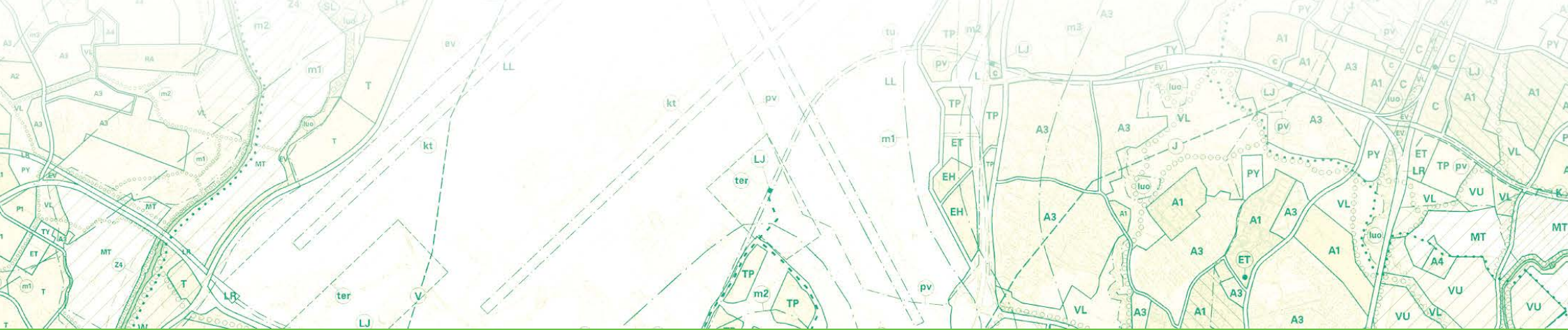
Vantaan pyöräilyn laatukäytävät on luokiteltu kahteen luokkaan, lähitulevaisuuden verkkoon ja tavoiteverkkoon. Lähitulevaisuuden verkkoa varten parannetaan nykyisiä yhteyksiä ja tavoitteena on saada parannetuksi yksi yhteys vuodessa. Pyöräilyn laatukäytävien tavoiteverkko on vuodelle 2035. Kokonaan uudet osuudet näkyvät kuvassa 65 mustalla.



Kuva 64. HSL-alueen joukkoliikenteen runkoverkko 2040.



Kuva 65. Vantaan pyöräilyn laatukäytävien lähitulevaisuuden verkko sekä tavoiteverkko 2035.



4 YMPÄRISTÖKYSYMYKSET YLEISKAAVOISSA

4.1 Tekniset verkostot

Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon palvelujen osalta tavoitteena on ollut, että toimintoja keskitetään niiden tehostamiseksi ja ympäristökuormituksen vähentämiseksi, ja yhdyskuntateknisen huollon tarpeet turvataan kaupungin kasvaessa. Pyrkimyksenä on ollut sijoittaa toiminnot liikennemelualueille moottoriteiden varsille, mikäli toiminnan luonne ei muuta edellyttä. Yhdyskuntateknistä huoltoa koskien yleiskaava 2007 esittää:

- Korvaavat paikat Hakunilan ja Tuupakan linja-autovarikoille
- Korvaavat paikat tiehallinnon Hakunilan ja Vantaankosken varikoille
- Länsi-Vantaalle uusi maanlajitusalue ja korvaava paikka Palokallion maanlajitusvaraukselle Itä-Vantaalle sekä laajentaa Kulomäen maanlajitusaluetta, Pitkäsuo pilaantuneiden maiden loppusijoituspaikka
- Keski-Vantaalle ja Koivukylään uudet lumen vastaanottopaikat ja Ojangolle korvaava lumen vastaanottopaikka
- Keski-Vantaalle uusi lämpökeskus ja Itä-Vantaalle uusi sähköasema
- Korvaava linja Hanabölen 110 kV:n linjalle
- Itä-Vantaalle uusi Sortti-kierrätysasema

- Itä-Vantaalle Hiekkaharjun paloaseman korvaava paloasema ja kaupungin tukikohdille Eteläpuistossa, Halmekujalla, Korsossa ja Martinlaaksossa (kaasutuslaitoksen jätteenkäsittelyalueen alle jäävä tukikohta) korvaavat paikat, sekä
- Tarkistaa Silvolan ja Tammiston yhdyskuntateknisen huollon alueiden (ET) laajuus

Linja-autovarikot

Yleiskaavassa on esitetty korvaavat paikat Hakunilan ja Tuupakan linja-autovarikoille. Hakunilan nykyisen linja-autovarikon toiminta tulee loppumaan, sillä alue on yleiskaavassa määritetty keskustatoimintojen alueeksi. Tällä hetkellä korvaavaa varikkoa suunnitellaan Ojangon kaupunginosan alueelle, ja tavoitteena on että uusi varikko olisi toiminnassa vuonna 2019. Tuupakan linja-autovarikolle on osoitettu korvaava paikka Marja-Vantaan osayleiskaavassa ja Vehkalan yleissuunnitelmassa. Vehkalaan ei vielä ole laadittu asemakaavaa Kehäradan länsipuolelle.

Tiehallinnon varikot / rekkaparkit

Yleiskaavassa osoitettiin korvaavat paikat tiehallinnon Hakunilan ja Vantaankosken varikoille. Hakunilan varikon korvaava rekkaparkki tulee Vaaralaan. Asia ratkaistaan asemakaavatyössä. Rekkaparkki palvelee kotimaan pitkän matkan raskasta liikennettä, Vuosaaren satamaliikennettä sekä Hangon ja läntisen Suomen satamista tien E18 kautta Venäjän suuntaan kulkevia rekkoja. Tavoitteena on, että rekkaparkki olisi valmiina vuonna 2019. Vantaankosken varikolle korvaava paikka on varattu Vehkalan työpaikka-alueet -yleissuunnitelmassa. Vehkalaan ei vielä ole laadittu asemakaavaa Kehäradan länsipuolelle.

Maanläjitysalueet

Yleiskaavassa osoitettiin Länsi-Vantaalle uusi maanläjitysalue ja korvaava paikka Palokallion maanläjitysvaraukselle Itä-Vantaalle sekä laajentaa Kulomäen maanläjitysalueita. Kiilaan on aloitettu esiselvitys Länsi-Vantaan uudelle ylijäämämaiden vastaanottopaikalle. Pitkäsuolle valmistellaan jatkolupaa seuraavaksi 10 vuodeksi ja arvioidaan ettei alue täyty aikaisemmin. Pitkäsuolle otetaan vastaan puhtaita maita. Kaupunki ei hae pilaantuneen maan vastaanottoa. Kulomäelle on saatu uusi lupa läjittää 1,25 miljoonaa kuutiota. Kulomäen laajennuksella ratkaistaan myös Palokallion korvaava ratkaistu.

Lumenkaatopaikat

Keski-Vantaalle ja Koivukylään on osoitettu uudet lumen vastaanottopaikat ja Ojangolle korvaava lumen vastaanottopaikka. Keski-Vantaalla on uuden Tuupakan Tolkkylän lumenvastaanottopaikan suunnittelu käynnissä ja aluetta aletaan rakentaa 2017. Uutta lumenkaatopaikkaa Koivukylän alueelle ei ole toteutettu sille varatulle ET-alueelle Päiväkumpuun. Keski-Vantaalle on toteutunut uusi lumenvastaanottopaikka Koisotielle Koivuhakaan. Ojangon lumenvastaanottopaikka on kaavoitettu ja lähes valmis.

Jätehuoltoalueet

Yleiskaavassa osoitettiin Itä-Vantaalle uusi Sortti-kierrätysasema, joka on toteutunut Ruskeasantaan ja on otettu käyttöön 2015. Yleiskaavassa on osoitettu kaksi jätteenkäsittelyalueen varausta, Seutulan (eli Syysmäen/Kiilan) kaatopaikka ja Mossabacka, jotka molemmat sijaitsevat Kiilan kaupunginosassa. Mossabackan jätteenkäsittelyalue ei ole toteutunut. Alue oli tähän tarkoitukseen osoitettu myös maakuntakaavassa, mutta merkintä poistettiin ja sen koillispuolelle Vantaan ja Tuusulan rajan molemmin puolin osoitettiin alue maamassojen käsittelyä ja lop-

pusijoitusta varten. Uudelle maakuntakaavan mukaiselle alueelle on yleiskaavassa osoitettu alue määräaikaiseen maanläjitykseen ja siellä on vireillä asemakaava maa-ainesten käsittelyä ja loppusijoitusta varten.

Energian tuotanto ja siirto

Energiantuotanto on keskitetty suuriin voimalaitoksiin (Martinlaakson voimalaitos, Långmossebergenin jätevoimala) sekä pienempiin lämpökeskuksiin. Vantaan energia tuottaa kaukolämpöä Martinlaakson sekä jätevoimalan CHP-laitoksissa yhdessä sähkön kanssa sekä yhdeksällä erillisellä lämpökeskuksella, joista yksi sijaitsee Tuusulan puolella. Lisäksi Vantaalla on Katriinan lämpökeskus.

Lämpöhuollon osalta Keski-Vantaalla on yleiskaavassa varaus uudelle lämpökeskukselle Tammiston muuntamoalueella. Sen sijaan Keski-Vantaalle on tehty kaksi lämpökeskusta tuotantolaitosten yhteyteen (Vaasan, HK). Yleiskaavassa suunnitellun lisäksi lämpökeskukset on rakennettu Martinlaakson voimalaitoksen viereen ja lentoasemalle. Käytöstä ovat poistuneet yleiskaavassa suunnitellun lisäksi Fazerin ja Pähkinärinteiden lämpökeskukset. Yleiskaavan mukaan on toteutunut Långmossebergenin jätevoimala, joka tuottaa sekä sähköä että lämpöä.

Kaukolämmön runkojohtoverkko on laajentunut hieman enemmän kuin yleiskaavassa suunniteltiin. Verkkoa on toteutettu erityisesti Kivistön suunnalla, Kivistön keskustaan sekä Keimolanmäen ja Kanniston alueille ja edelleen Katriinaan saakka. Viinikanmetsän teollisuusalueille on rakennettu uutta kaukolämmön runkojohtoa ja Tammiston eteläosan verkko täydentynyt. Muualla kaupungissa verkko on tehty pienempiä laajennuksia.

Sähköhuollon osalta yleiskaavassa on osoitettu korvaava linja Hanabölen 110 kV:n linjalle ja Itä-Vantaalle uusi sähköasema. 110 kV linja Hanabölen pelloilta on linjattu Lahdentien varteen ja lisäksi tälle välille on rakennettu uusi Honkanummen sähköasema (Vantaan energia) Hakkilan Kaaripuistoon.

Sähköverkot ovat toteutuneet pitkälti suunnitellun mukaisesti. Yleiskaavassa 2007 varattiin Länsisalmen kautta Helsinkiin kaksi 400 kV voimansiirtolinjaa (toteutuneet 110 kV linjoina) sekä uusi linja Långmossebergenin jätevoimalan alueen pohjoispuolitse itään (toteutunut 400 kV voimajohtona). Yleiskaavassa suunniteltujen sähköasemien lisäksi on toteutunut Tuupakan sähköasema (Vantaan energia), joka sijaitsee yleiskaavan TT-alueella.

Maakaasun runkojohdot kulkevat yleiskaavan 2007 mukaisesti. Maakaasuverkoston varaukset ovat toteutuneet yleiskaavan mukaisesti lukuun ottamatta vielä rakentamatonta johtoa Martinlaakson voimalalta pohjoiseen. Lisäksi verkostoa on paikoin täydennetty.

Energiahuoltoon on odotettavissa muutoksia tulevaisuudessa. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi kasvihuonekaasujen, erityisesti hiilidioksidin, päästöjä pyritään hillitsemään tuottamalla sähköä ja lämpöä kasvavassa määrin uusiutuville energianlähteillä. Vantaan energian päästöt vaikuttavat merkittävästi koko kaupungin päästömääriin, joten tavoitteiden saavuttamiseksi tulee tapahtua muutoksia myös energiantuotannossa. Energiatohokkuusnormit pyrkivät vähentämään rakennusten (lämmitys)energian kulutusta, jolloin kaukolämmön kustannustehokkuus heikkenee. Samalla sähkön kulutus suhteessa lämmön kulutukseen kasvaa.

Kaupungin tukikohdat ja paloasema

Yleiskaavassa osoitettiin Itä-Vantaalle Hiekkaharjun paloaseman korvaava paloasema ja kaupungin tukikohdille Eteläpuistossa, Halmekujalla, Korsossa ja Martinlaaksossa (kaasutuslaitoksen jätteenkäsittelyalueen alle jäävä tukikohta) korvaavat paikat. Hiekkaharjun korvaava paloasema on rakennettu Itä-Vantaalle Halmekujalle. Eteläpuiston eli Bäckbyn tukikohtatoiminnot ovat siirtyneet Koiso-tien tukikohtaan. Vantaan kaupungin Korson tukikohdalle on varattu korvaava paikka Mikkolan pienteollisuusalueelle, mutta tukikohtaa ei ole rakennettu. Martinlaakson tukikohdalle ei ole tarvinnut hakea korvaavaa paikkaa, koska kaasutuslaitos ei ole toteutunut. Halmekujan tukikohdan toiminnot ovat siirtyneet Koiso-tien tukikohtaan.

Silvolan yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) supistui yleiskaavassa, koska tarpeeton varaus vedenpuhdistamolle poistui ja muutettiin virkistysalueeksi.

Erityisalueiden aluevaraukset

Yhdyskuntateknisen huollon toiminnot sijoittuvat niille varatuille alueille. ET-alueita yleiskaavassa on 29 kpl, yhteensä 218 ha. Näistä suurimmat Silvolan tekoallas (n. 68 ha) sekä Ojangan ja jätevoimalan alue (n. 33 ha). Muut alueet ovat pienempiä, keskimäärin 5 ha. Tämän lisäksi maanlajityksaluetta on urheilu- ja virkistyspalvelualueilla, joilla on varaus määräaikaiseen maanlajitykseen. ET-aluevarauksista seitsemän (yht. noin 19 ha) on toteutumatta.

Jätteenkäsittelyalueille (EJ) on kaksi varausta, Seutulan entinen kaatopaikka (n. 21 ha) ja Mossabacka (n. 60 ha), jotka molemmat sijaitsevat Kiilan kaupunginosassa. Mossabackan jätteenkäsittelyalue ei ole toteutunut.

Hautausmaa-alueita (EH) on varattu yhteensä noin 122 ha ja ne ovat pääosin yleiskaavan mukaisessa käytössä. Ruskeasannan hautausmaalle on varattuna aluetta noin 15 ha, josta noin 3,5 ha on tällä hetkellä toteutunut ja loppu on metsäaluetta.

Suojaviheralueiksi (EV) on varattu yleiskaavassa kaikkiaan noin 137 ha ja ne ovat pääosin toteutuneet yleiskaavan mukaisesti.

4.2 Ympäristöhaitat

Kaupunkirakenteen eheyttämisellä ja sekoittuneella rakenteella vähennetään liikumistarvetta ja muodostetaan maankäyttö- ja liikennejärjestelmäkokonaisuus, jossa liikenteen haitat ihmisille ja luonnolle ovat mahdollisimman pienet. Ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot sijoitetaan siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

4.2.1 Melu

Koko Vantaan kattavia meluselvityksiä on tehty vuoden 2005 asukastiedoilla yleiskaavaa 2007 varten (Vantaan kaupunki, 2007) sekä ympäristömeludirektiivin (2002/49/EY) mukainen meluselvitys vuoden 2011 tilanteesta (Vantaan kaupunki, 2012). Melualueet on laskettu kahden metrin korkeudessa maanpinnasta A-painotettuina keskiäänitasoina. Melutason ohjearvoksi on tulkittu Valtioneuvoston päätöksen 993/32 mukainen nykyisen asuinalueen päiväajan (7-22) ulkomelun taso 55 dB. Yleiskaavan meluselvitys koskee vain tie- ja katuverkon liikennemelua. Siinä tie- ja katuverkon melualueiksi ei ole huomioitu niitä alueita, joilla lentomelu ylittää 55 dB päivällä. Pääkaupunkiseudun raideliikenteen melua on mallinnettu vuonna 2001. Ympäristömeludirektiivin mukainen selvitys koskee myös raide- ja lentomelua.

Tie- ja katuliikenteen melu

Yleiskaavan ajantasaisuuden arviointia varten on tarkasteltu melualueella asuvien ihmisten määrän kehitystä ja asukasmääriin nähden pahimpien melualueiden sijoittumista. Eri selvitysten mukaisia melualueiden pinta-aloja tai melulle altistuvien asukkaiden määriä ei kuitenkaan voi suoraan verrata keskenään, sillä ne on laskettu eri tavoin. Yleiskaavan meluselvityksessä 2007 melualueet laskettiin karkeammalla tarkkuudella ja suppeammalla tie- ja katuverkolla kuin ympäristömeludirektiivin mukaisessa selvityksessä. Jälkimmäisessä melualueella asuvien lukumäärä laskettiin sen mukaan, mikä oli korkein asuinrakennuksen julkisivulle laskettu meluarvo.

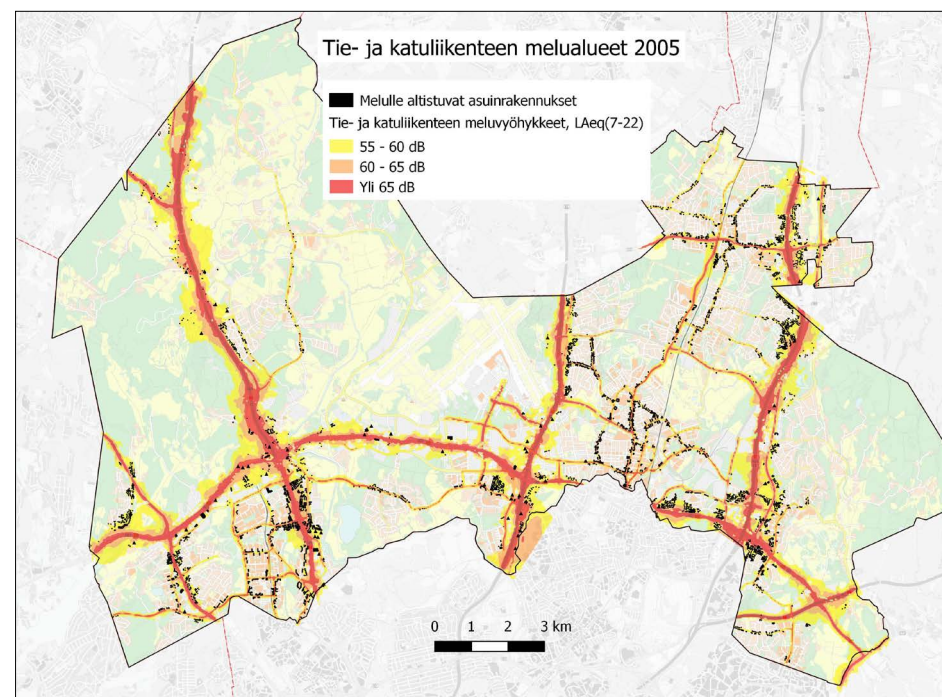
Melualueilla asuvien määrän kehityksen arvioimista varten laskettiin uudelleen asukasmäärät melualueilla 2005 ja 2011 keskenään samalla menetelmällä, jotta eri vuosien tulokset olisivat vertailukelpoisia keskenään. Tietoja verrattiin mallinnettuihin meluvyöhykkeisiin ja melualueella asuviksi katsottiin ne asukkaat, joiden asuinrakennuksen julkisivulle kohdistuu vähintään 55 dB melu. Selvitysten mukaisia ja tätä arviointia varten laskettuja lukuja on verrattu taulukossa 3.

	Yleiskaavan meluselvitys 2007	YKAA arviointi, 2005 tiedot	Meludirektiivin mukainen selvitys, 2012 [2011 tiedot]	YKAA arviointi, 2011 tiedot
Asukkaat	12 475	38 597	52 170	54 266
Rakennukset	-	4 007	3 588	4 972
Melualueen ala, km ²	-	105	58	58

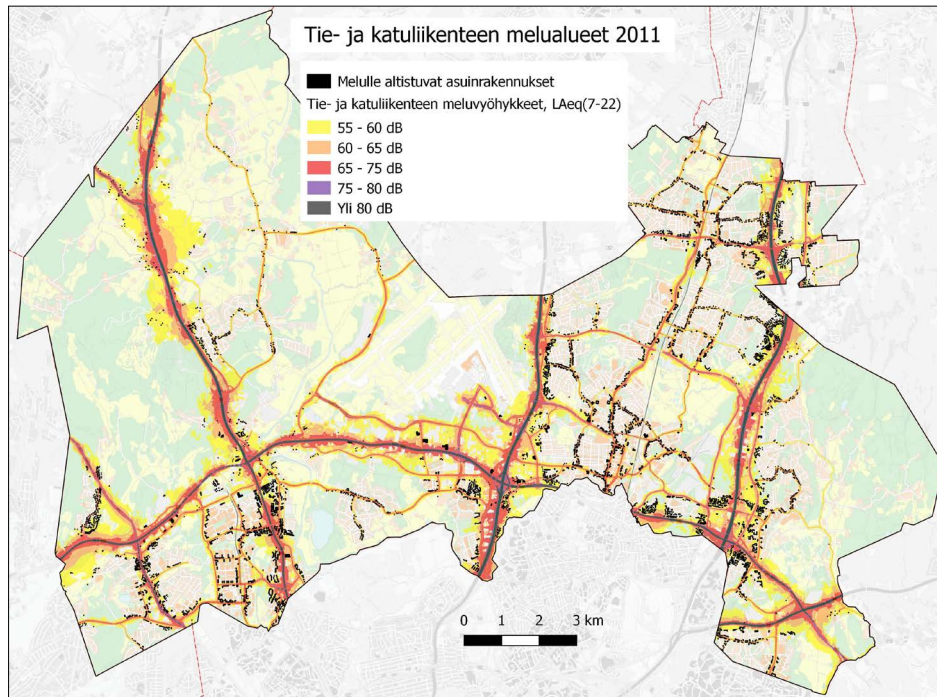
Taulukko 3. Meluselvitysten ja -arviointien vertailu

Tie- ja katuliikenteen melualueiden pinta-ala on vuoden 2012 melumallinnuksessa vain hieman yli puolet aiemman mallinnuksen melualueiden alasta. Osittain tämä johtuu melusteiden rakentamisesta, ja myös uudet rakennukset rajoittavat paikoin melun leviämistä. Osittain muutos johtuu myös mallinnuksen tarkkuuden kasvusta, jolloin melualueet mallintuvat pienipiirteisemmin ja ovat siten myös pinta-alaltaan pienempiä.

Yli 55 dB melualueilla asui vuonna 2005 noin 39 000 asukasta noin 4000 rakennuksessa. Nämä asukkaat sijoittuvat erityisesti Kehä III eteläpuolelle Vihdintien, Tuusulanväylän ja Hämeenlinnanväylän varteen, Kehä III varteen Kuninkaalassa, Lahdenväylän varteen Leppäkorven/Metsolan/Jokivarren alueilla sekä Koivukylänväylän/Asolanväylän varteen. Yli 55 dB meluvyöhykkeellä asui vuonna 2011 noin 54 000 asukasta noin 5000 rakennuksessa. Nämä asukkaat sijoittuvat pääosin samoille alueille kuin 2005. Liikennemäärät tie- ja pääkatuverkolla ovat muuttuneet eri tahtia, mutta keskimäärin liikennemäärät ovat kasvaneet suurimmilla väylillä vuosien 2005 ja 2011 laskentatietojen mukaan vajaat kymmenen prosenttia. Joillakin osuuksilla liikennemäärät ovat kasvaneet huomattavasti enemmän, jopa lähes 30 %. Samalla Vantaan väkiluku on kasvanut noin seitsemän prosenttia.



Kuva 65. Melualueet ja asukkaat vuonna 2005.



Kuva 66. Melualueet ja asukkaat vuonna 2011.

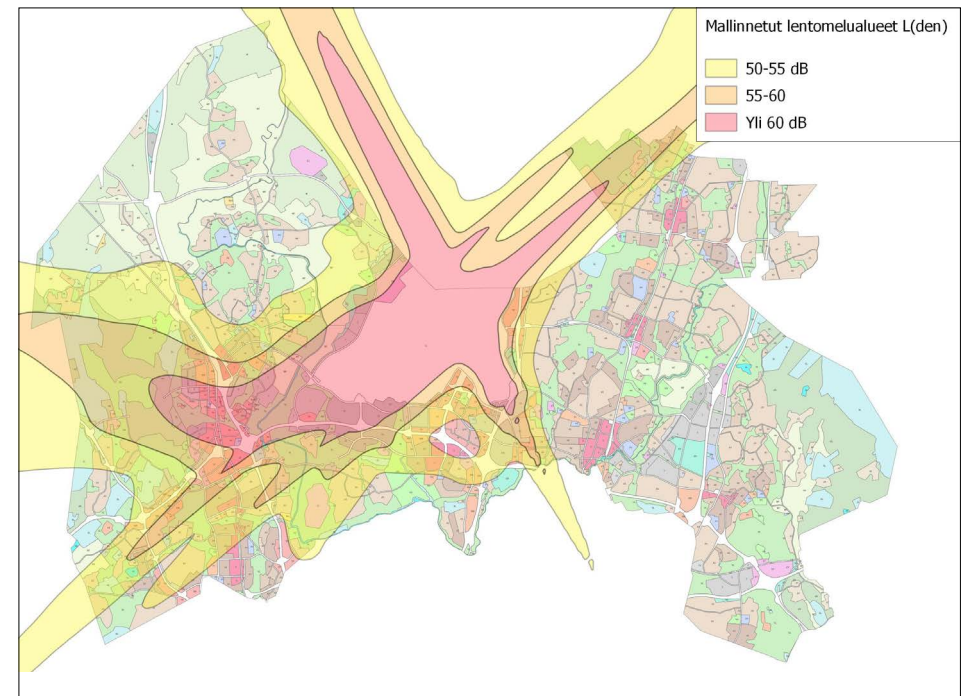
Raideliikenteen melu

Raideliikenteen melualueella asuvien määrä laskettiin uudelleen vuosina 2001 ja 2011 mallinnetuilla melualueilla samalla menetelmällä kuin tie- ja katuliikenteen osalta. Vuoden 2001 melualueiden oletettiin pysyneen vastaavina vuoteen 2005, ja melulle altistuvien asukkaiden laskennassa käytettiin vuoden 2005 rakennus- ja asukastietoja. Vuonna 2005 raideliikenteen melulle altistui noin 4000 asukasta noin 340 rakennuksessa ja vuonna 2011 noin 6700 asukasta noin 390 rakennuksessa, valtaosa pääradan varressa. Pääradalla melualue (Laeq 7-22 yli 55 dB) on laajentunut pohjoisosassa radan itäpuolella erityisesti Vallinojan kohdalla, mutta Tikkurilan, Hiekkaharjun ja Jokiniemen kohdalla melualue on supistunut ja melulle altistuvien asukkaiden määrä oli vähentynyt neljänneksen.

Vuonna 2016 rautatieliikenteen melualueilla asuvien asukkaiden määrä lienee kasvanut liikenteen alettua Kehäradalla vuonna 2015. Kehäradan melualueet on keskeistä huomioida tarkasteluissa jatkossa.

Lentomelu

Vuonna 2003 lentomelualueella (Lden yli 55 dB) Vantaalla asui 9200 asukasta, joista 1600 lentomeluvyöhykkeellä 1 (Lden yli 60 dB). Vuonna 2005 laskentamenetelmä on muuttunut, joten lentokonemelulle altistuvien määriä ei voi suoraan verrata keskenään. 2012 tehdyn meluselvityksen mukaan vuonna 2011 lentomelualueella (Lden yli 55 dB) asui noin 7400 vantaalaista, joista 1500 asui Lden yli 60 dB alueella. Myös melulle altistuvien määrän vuosittainen vaihtelu on suurta erityisesti, jos jokin kiitoteistä on ollut pois käytöstä. Finavian lentokonemeluselvitysten mukaan uudella menetelmällä laskettuna toteutumatilanteiden mukaisilla



Kuva 67. Laskennalliset lentomeluvyöhykkeet Vantaalla.

Helsinki-Vantaan melualueilla asuvien määrä on kasvanut huomattavasti vuodesta 2005 vuoteen 2015.

Yleiskaavan ajantasaisuuden arviointia varten on laskettu yleiskaavan lentomelualueilla asuvien lukumäärät keskenään samalla tavalla vuosien 2007 ja 2016 asukastiedoilla. Melualueilla (Lden yli 55 dB) asui vuonna 2007 noin 9100 asukasta, joista lentomeluvyöhykkeellä 1 (Lden yli 60 dB) noin 1600 asukasta. Vuonna 2016 lentomelualueilla (Lden yli 55 dB) asui noin 9200 asukasta, joista lentomeluvyöhykkeellä 1 (Lden yli 60 dB) noin 1300 asukasta. Uudet asukkaat sijoittuvat lentomeluvyöhykkeelle 2, erityisesti Vantaanlaakson ja Vierumäen alueille. Yli 60 dB alueella asukasmäärä on laskenut yli 200 asukkaalla, mistä noin puolet selittyy käytöstä poistuneilla rakennuksilla.

Finavian ympäristölupahakemuksessaan esittämät uudet lentomeluennusteet laajentavat yli 60 dB aluetta erityisesti Voutilassa ja Koivuhaassa ja 55-60 dB aluetta erityisesti Kivistössä, Ylästössä, Vantaanlaaksossa, Koivuhaassa, Vierumäessä ja Vallinojassa.

4.2.2 Ilman epäpuhtaudet

Suurimmat ilman epäpuhtauksien päästölähteet ovat tieliikenne, energiantuotanto ja puun pienpoltto sekä pienhiukkasten osalta myös kaukokulkeuma. Keskeisimmät ilmansaasteet ovat typpidioksidi (NO₂: keskeisin päästölähde tieliikenteen pakokaasut), pienhiukkaset (PM_{2.5}: pakokaasut, katupöly, puun pienpoltto ja kaukokulkeuma), hengitettävät hiukkaset (PM₁₀-, katupöly) ja bentso(a)pyreeni (puun pienpoltto).

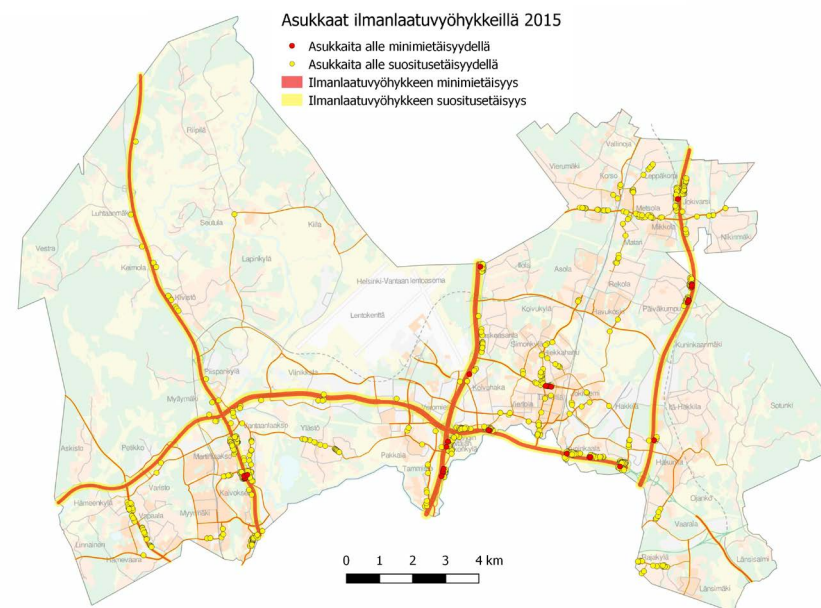
Yleiskaavassa 2007 ilmanlaatuun pyrittiin vaikuttamaan vähentämällä liikkumisen ja erityisesti auton käytön tarvetta tiivistämällä ja sekoittamalla yhdyskuntarakennetta sekä kehittämällä julkista liikennettä ja vähentämällä ajoneuvoliikenneverkon ruuhkautumista.

Ilmanlaatu Vantaalla on pääosin melko hyvä. Ongelmallisia alueita on kuitenkin vilkasliikenteisten väylien varrella, tiiviissä keskustamaisissa ympäristöissä sekä pientaloalueilla, missä ilmanlaatu ajoittain heikkenee. Ilmansaasteiden pitoisuudet ovat pääsääntöisesti laskeneet viime vuosina pääkaupunkiseudulla. Tieliikenteen

teen pakokaasupäästöt ovat vähentyneet tekniikan kehittymisen myötä, vaikka liikennemäärät ovat kasvaneet. Tieliikenne vaikuttaa edelleen merkittävästi ilmanlaatuun pakokaasujen lisäksi sen aiheuttaman katupölyn vuoksi.

Vilkaasti liikennöidyn väylän varrella asumisen on huomattu olevan yhteydessä terveyshaittoihin. HSY on laatinut liikennemääriin perustuvat ilmanlaatuviöhykkeet, joiden avulla voidaan arvioida ilmanlaatuhaittoille altistumista vilkasliikenteisten teiden ja katujen varrella asuttaessa. Suositusetaisytyttä lähempänä ilmanlaadun haitat ovat mahdollisia. Herkille kohteille on määritetty omat, asuinrakennuksia suuremmat minimi- ja suositusetaisytydet.

Suositusetaisytyttä lähempänä väylistä ilmanlaatuongelmat ovat mahdollisia ja minimietaisytyttä lähempänä todennäköisiä. Liikenteen ilmanlaatuhaittoille altistuvien asukkaiden määrää on arvioitu laskemalla suositus- ja minimietaisytyttä lähempänä vilkaasti liikennöidyistä väylistä sijaitsevien asuinrakennusten asukas-



Kuva 68. Asukkaat tie- ja katuliikenteen ilmanlaatuviöhykkeillä 2015.

määrät. Puutteellisten lähtötietojen vuoksi arvio on epätarkka. Liikennemäärätietoja vuosilta 2010 ja 2015 oli saatavilla osittain eri alueilta, joten vertailun mahdollistamiseksi tiedot yhdistettiin ja asukasmääriä liikenteen haitta-alueilla verrattiin.

Vilkaasti liikennöityjen väylien ilmanlaatuhaitoille altistuvien asukkaiden määrä on lisääntynyt vuosien 2010 ja 2015 välillä suunnilleen samassa suhteessa kun kaupungin asukasmäärä on kasvanut. Suositusetaisyyttä lähempänä asuvien osuus kaikista asukkaista on noin 2,5 % ja minimietäisyyttä lähempänä asuvien osuus alle 0,1 % koko kaupungin asukkaista. Suurin osa näistä asuinrakennuksista on pientaloja, minimietäisyydellä lähes yksinomaan pientaloja.

Eniten liikenteen ilmanlaatuhaitoille altistuvia asukkaita on Hämeenlinnanväylän ja Tuusulanväylän varressa Kehä III:n eteläpuolisella alueella, Kehä III:n varressa Tuusulanväylän ja Lahdenväylän välillä sekä Lahdenväylän varrella Päiväkummun, Metsolan ja Jokivarren alueella.

4.2.3 Kasvihuonekaasupäästöt ja ilmastomuutos

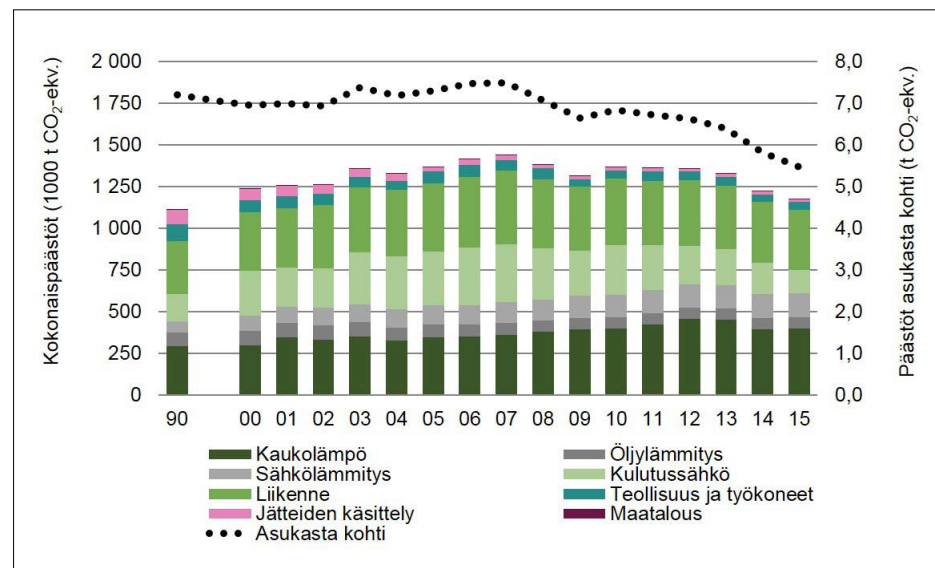
Ilmastomuutoksen torjunta, hillitseminen ja muutokseen sopeutuminen ovat nousseet vuoden 2007 yleiskaavan jälkeen entistä keskeisempään asemaan niin kansallisesti kuin kansainvälisesti ja useita sopimuksia, tavoitteita ja ohjelmia ilmastomuutoksen hillitsemiseksi on laadittu. Sopimuksia on tehty myös kaupunkitasolla, ja tavoitteet on muutettu toimenpiteiksi ympäristöohjelmissa. Vantaan kaupunki on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä 20 % vuoden 1990 määrään verrattuna ja tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2050.

Yleiskaavan 2007 eheyttämistavoite on linjassa ilmastotavoitteiden kanssa ja se on johtanut ilmastomyönteiseen kehitykseen (asemanseutujen ja keskustojen tiivistäminen, Kehärata ja joukkoliikenteeseen tukeutuva rakenne), mutta samalla autoistuminen on lisääntynyt. Kasvihuonekaasupäästöjen kokonaismäärä on kuitenkin vähentynyt huippuvuodesta 2007, vaikka asukasmäärä on samalla kasvanut.

Vantaan kasvihuonekaasupäästöt olivat HSY:n laskemien ennakkotietojen mukaan vuonna 2015 yhteensä 1 175 tuhatta tonnia CO₂-ekv [Kuva 68]. Asukasta kohti laskettuna päästöt olivat 5,5 tonnia. Muutos kokonaispäästöissä vuoteen

1990 verrattuna on +5 %. Muutos päästöissä asukasta kohti laskettuna vuoteen 1990 verrattuna -24 %. Samalla energiankulutus on vähentynyt noin 1 %.

Tavoite päästöjen vähentämiseksi 20 %:lla vuoden 1990 määrään verrattuna on vielä kaukana toteutumisestaan. Eheyttämistavoitetta on syytä jatkaa, ja samalla täytyy käyttää myös muita keinoja ilmastomuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi.



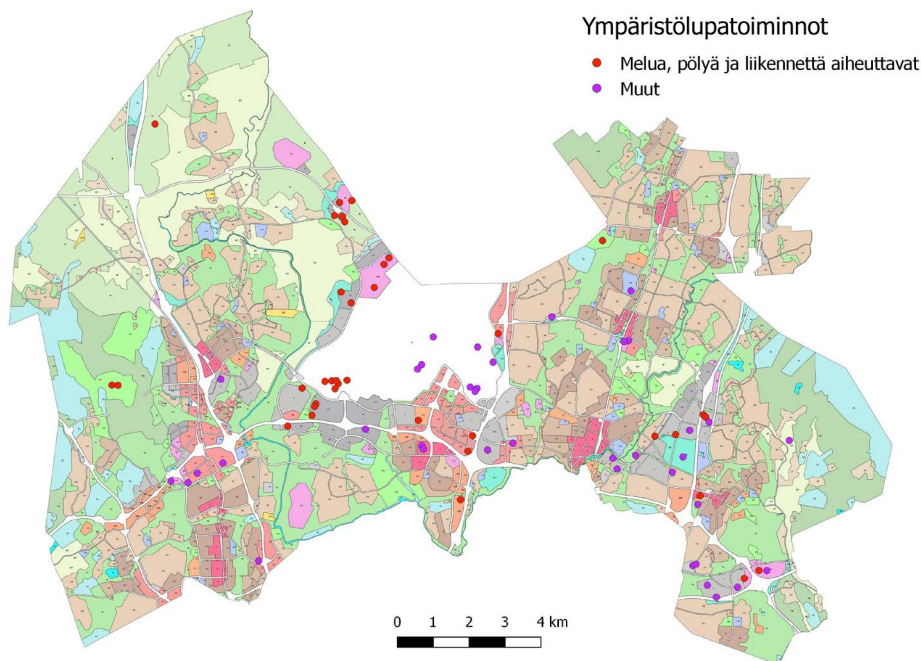
Kuva 69. Vantaan kasvihuonekaasupäästöjen kehitys.

4.2.4 Ympäristöluvanvaraiset toiminnot

Vantaalla on noin 80 ympäristönsuojelulaissa määriteltyä ympäristöluvanvaraista toimintaa. Ympäristöluvan myöntäminen toiminnalle edellyttää, että toiminnasta ei aiheudu terveyshaittaa, haittaa luonnolle ja sen toiminnoille, luonnonvarojen käyttämisen estymistä tai melkoista vaikeutumista, ympäristön yleisen viihtyisyyden tai erityisten kulttuuriarvojen vähentymistä tai ympäristön yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvuuden vähentymistä. Erityisesti melu, pöly ja raskas lii-

kenne ovat useimmiten merkittävimmät terveyttä ja esimerkiksi virkistyskäyttöä haittaavat vaikutukset. Yleiskaavan tavoitteena oli sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavat toiminnot siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

Tavoitteen arviointia varten ympäristöluvanvaraiset toiminnot jaoteltiin erityisesti melua, pölyä ja raskasta liikennettä aiheuttaviin toimintoihin (kuten murskaamot, betoniasemat, jätteen käsittely ja vastaanotto, varikkotoiminta) sekä muihin toimintoihin, joiden ympäristöluvan tarve perustuu esimerkiksi ilma- tai vesipäästöihin tai pilaantumisen riskiin (esimerkiksi voimalaitokset ja teollisuuden tuotantolaitokset). Molempiin ryhmiin kuuluu noin 40 laitosta. Toiminnot sijoittuvat enimmäkseen tarkoituksenmukaisille alueille, mutta myös yleiskaavan kannalta epätarkoituksenmukaisiin paikkoihin.



Kuva 70. Ympäristöluvanvaraiset toiminnot Vantaalla 2016.

Melua, pölyä ja liikennettä aiheuttaville toiminnoille on osoitettu varauksia ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueilla (TT) ja teollisuus- ja varastoalueilla (T) sekä erilaisilla erityisalueilla (ET, EJ, EM). Noin puolet näistä toiminnoista on sijoittunut ET-, EM- ja EJ-alueille. Toimintojen keskittymiä on Kiilassa, Viinikkalassa ja Hakkilassa. Vaikutukset ulottuvat kuitenkin myös alueiden ulkopuolelle ajoyhteyksien varteen, ja toimintojen yhteisvaikutus kasvattaa haittoja tietyillä alueilla. Useimmat ympäristöhaittoja aiheuttavista toiminnoista sijaitsevat suurten väylien varressa, mutta erityisesti Kiilan alueelle raskas liikenne kulkee pienempiä teitä.

Toisaalta melua, pölyä ja liikennettä aiheuttavia toimintoja on sijoittunut myös muunlaisille alueille (C-, P1-, KM-, TY-, TP-, LL-, M- ja VU), joille osa toiminnoista ei toiminnan luonteen vuoksi välttämättä sovi. Osa toiminnoista on luonteeltaan väliaikaista, esimerkiksi täyttömäet VU-alueilla maisemoidaan täytön loputtua, mutta jotkin toiminnot ovat ristiriidassa yleiskaavamerkinnän kanssa. Esimerkiksi metallijätteen käsittely TY-alueella, jätteen käsittely ja sijoittaminen TP-alueella sekä betoniasema KM-alueella.

Muut ympäristöluvanvaraiset toiminnot ovat sijoittuneet enimmäkseen työpaikka-alueille ja lentokentän alueelle, mutta niitä sijoittuu myös yleiskaavan C-, A1-, A3-, EH-, EM, ET-, PY- ja VL-alueille. Useimmat voimalaitokset sijoittuvat ET-alueille. Useimmat toiminnot sopivat sijaintiinsa, mutta erityisesti elintarviketeollisuuden tuotantolaitos voimaloineen on ristiriidassa yleiskaavan C-alueen toteuttamisen kanssa.

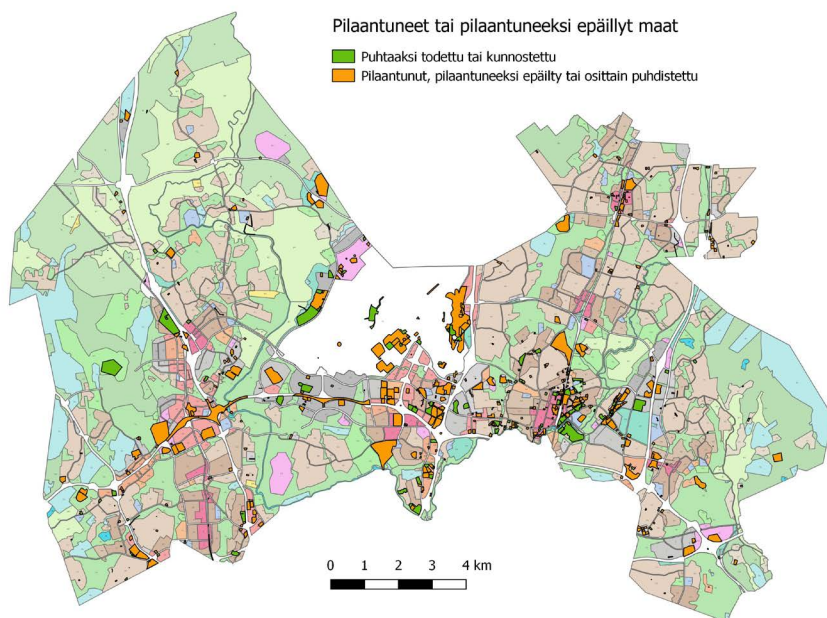
4.2.5 Pilaantuneet maat

Vantaalla on useita alueita, joissa maaperän on arvioitu olevan pilaantunutta. Pilaantuneita, pilaantuneiksi epäiltyjä tai jo kunnostettuja maita on yli 600 kohteessa, joiden pinta-ala on yhteensä noin 10 km². Alueet on rajattu paikoin hyvinkin laajasti ennen tarkempia tutkimuksia. Suurin osa alueista on alle 1,5 ha kokoisia, mutta joukossa on myös kymmenien hehtaarien kokoisia alueita, joilla saattaa sijaita pilaantuneita maita, mutta todennäköisesti pienemmällä alueella.

Maaperän pilaantuneisuus johtuu useimmiten alueen aiemmasta käytöstä, joskus myös esimerkiksi onnettomuuksissa maaperään päässeistä haitta-aineista.

Yleiskaavan 2007 selostuksen mukaan Vantaalla oli tuolloin noin 650 ha pilaantuneita, pilaantuneiksi epäiltyjä sekä jo kunnostettuja maita. Osa silloisista pilaantuneista alueista on kunnostettu, mutta samaan aikaan on löydetty ja kartoitettu lisää mahdollisesti pilaantuneita alueita.

Tarkastelua varten pilaantuneet ja pilaantuneiksi epäillyt sekä jo kunnostetut maa-alueet on jaettu kahteen luokkaan (kuva 71). Lukumääräisesti noin kolmannes alueista on kunnostettu tai tarkemmissa tutkimuksissa maaperä on todettu puhtaaksi. Puhtaiksi todetut ja kunnostetut alueet eivät aiheuta rajoituksia maankäytölle. Loput alueet ovat joko osittain kunnostettuja, niillä on pilaantuneiksi todettuja maita tai ne ovat edelleen tutkimatta. Osittain kunnostetuilla alueilla on maaperässä pilaantuneita maa-aineksia muovikalvolla eristettynä tai maaperään tai pohjaveteen on jäänyt kunnostuksissa pilaantumaa, joka voi aiheuttaa rajoituksia esimerkiksi maa-ainesten käytölle tai alueen käyttötarkoitukselle.



Kuva 71. Pilaantuneet maat ja pilaantuneeksi epäillyt maat.

Tällaisia alueita on esimerkiksi teollisuus- ja työpaikka-alueilla. Mikäli alueiden käyttötarkoitus muuttuu esimerkiksi asumiseen, tulee puhdistamistarve arvioida uudestaan ja kunnostaa maaperä niin, että se ei aiheuta riskiä tai haittaa. Yli kolmannes alueista on edelleen tutkimatta, ja niillä mahdollinen pilaantuneisuuden laajuus ja tarvittavat puhdistustoimet arvioidaan tarkemmissa tutkimuksissa.

Eniten pilaantuneita maa-alueita on yleiskaavan liikennealueilla. Yleiskaavan teollisuus- ja työpaikka-alueilla, erityisesti TP- ja TT-alueilla, on myös huomattavasti pilaantuneita tai pilaantuneiksi epäiltyjä alueita.

4.2.6 Tulvariskien huomiointi maankäytön suunnittelussa

Yleiskaavassa on otettu huomioon jokien ja purojen tulvariski siten, että tulva-alueille ei ole sijoitettu uusia rakentamisaluevarauksia. Pirttirannan loma-asuntoalueelle Seutulassa on annettu erityinen yleiskaavamääräys tulvahaittojen torjumiseksi. Yleiskaavan selostuksessa on esitetty vuosien 1966 ja 2004 tulva-alueet.

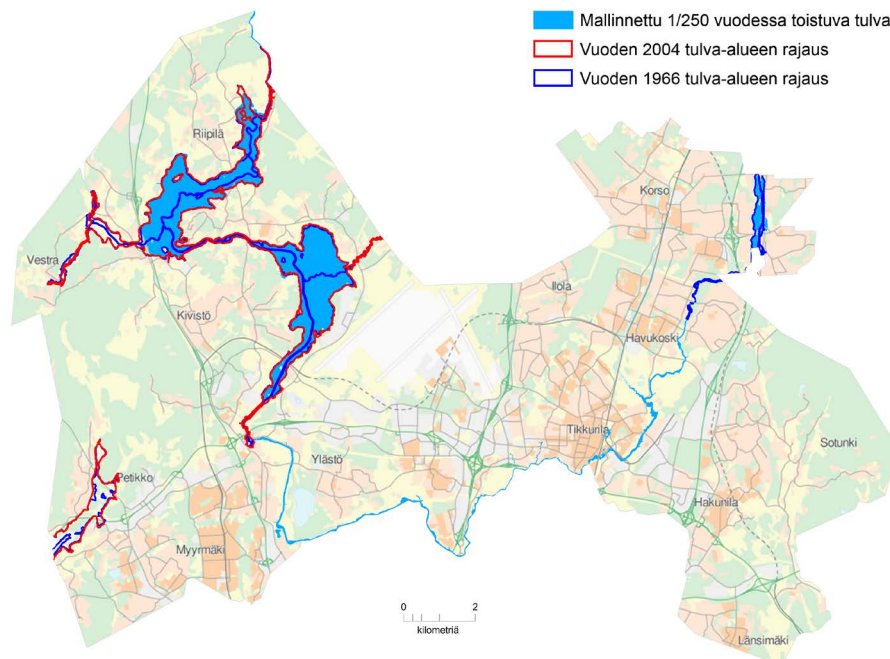
Jokien ja järvien rantavyöhykkeet on yleiskaavassa varattu viheralueiksi eli virkistysalueiksi, luonnonsuojelualueiksi tai maatalousalueiksi. Suurin osa puroista ja lammista on myös yleiskaavan viheralueilla. (Yleiskaavan selostus 2007)

Tulviin varautumisen toimintaympäristö on 2000-luvun alussa muuttunut Euroopan unionin tulvadirektiivin (2007/60/EY), kansallisen lainsäädännön (laki tulvariskien hallinnasta, 620/2010), valtionhallinnon tehostamistoimenpiteiden sekä vakuutusten korvauskäytäntöjen uudistumisen myötä. Muutosten takia kunnan rooli tulva-asioissa korostuu aikaisemman valtakunnallisen näkökulman asemesta. Lisäksi ilmastonmuutos ja kaupungistuminen vaikuttavat tulevaisuudessa vesiolosuhteisiin ja sitä kautta tulvien muodostumiseen. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteissa (VAT 2008) on huomioitu ilmastonmuutoksesta aiheutuvat haasteet kaavoituksessa ja viranomaistoiminnassa. Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueelle.

Vantaan kaupungin ympäristöohjelmassa 2013 - 2016 esitetään, että sääntöolosuhteisiin varaudutaan ilmastonmuutoksen sopeutumistoimilla, kuten tul-

variskien hallinnalla. Vantaanjoen ja Keravanjoen tulvat on nostettu esille myös Vantaan kaupungin Yhdyskuntateknisten palvelujen vuonna 2014 hyväksytyssä valmiussuunnitelmassa.

Maa- ja metsätalousministeriö on nimennyt ELY-keskusten ehdotusten perusteella alueet, joilla vesistöjen tai meren tulvimisesta aiheutuvia riskejä pidetään merkittävänä. Vantaalla ei ole alueita, jotka kuuluisivat 21 merkittävän tulvariskialueen joukkoon. Vantaanjoen varrella on tunnistettu muita tulvariskialueita, joihin lukeutuvat Pirttirannan loma-asuntoalue, Nikinmäki-Jokivarren alue sekä Silvolan tekoaltaan pato ja Vantaan rajojen läheisyydessä Sipoon Myyraksen asuinalue.



Kuva 72. Vantaan tulva-alueet vuosilta 1966 ja 2004 sekä mallinnetun 1/250 vuodessa tapahtuvan tulvan alueet.

Vantaan puolella Pitkäjärven päässä Hämeenkylässä on tulvaherkkä alue, jossa veden on havaittu nousseen aina Vihdintien yli. Vantaalla on hyvin pieni meritulvariskialue Länsisalmen kaupunginosassa.

Vantaan tulvaohjelmaan (Tekninen lautakunta 15.9.2015 § 19) on koottu tietoa siitä, miten kaupungissa varaudutaan vesistö- ja hulevesitulviin ja miten tulvat voidaan ottaa huomioon entistä paremmin maankäytössä ja rakentamisessa. Tulvaohjelmassa Vantaan tulva-alueina ehdotetaan käytettävän Keravan- ja Vantaanjoen mallinnettuja tulva-alueita, joissa esiintyy keskimäärin 1/250 vuodessa toistuva tulva sekä havaittuja tulva-alueita vuoden 1966 ja 2004 tulvista.

Tulvaohjelmassa suositellaan mm. että vesistötulva-alueiden tulisi ohjata ja rajata maankäyttöä ja rakentamista Vantaalla, ja että yleiskaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa tulisi varata alueita hallitulle tulvimiselle.

Vantaanjoen Pirttirannan tulvapenkereet

Pirttirannan tulvapenkereet on rakennettu vuonna 2012 Pirttiranta Oy:n, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan kaupungin yhteistyönä. Vantaan kaupunki osti tulvapenkereitä varten tarvittavat maa-alueet. Penkereet on mitoitettu keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvalla tulvalla ja ne on rakennettu suojaamaan nykyistä rakennuskantaa.

Vesi voisi mitoitustulvalla nousta metrin korkeudelle ilman tulvasuojausta, joten onnettomuuden sattuessa siitä saattaisi aiheutua vaara ihmishengille ja terveydelle taikka huomattava vaara ympäristölle tai omaisuudelle. Tulvapenkereet on patoturvallisuuslain mukaisesti luokiteltu 1-luokan padoiksi vuonna 2013 ja tulvapenkereistä huolimatta Pirttiranta on tulvariskialuetta. Pirttirannan loma-asuntoalueella asuu vakituisesti noin 60 asukasta.



5 VIHERVERKOSTO JA KULTTUURIMAISEMA

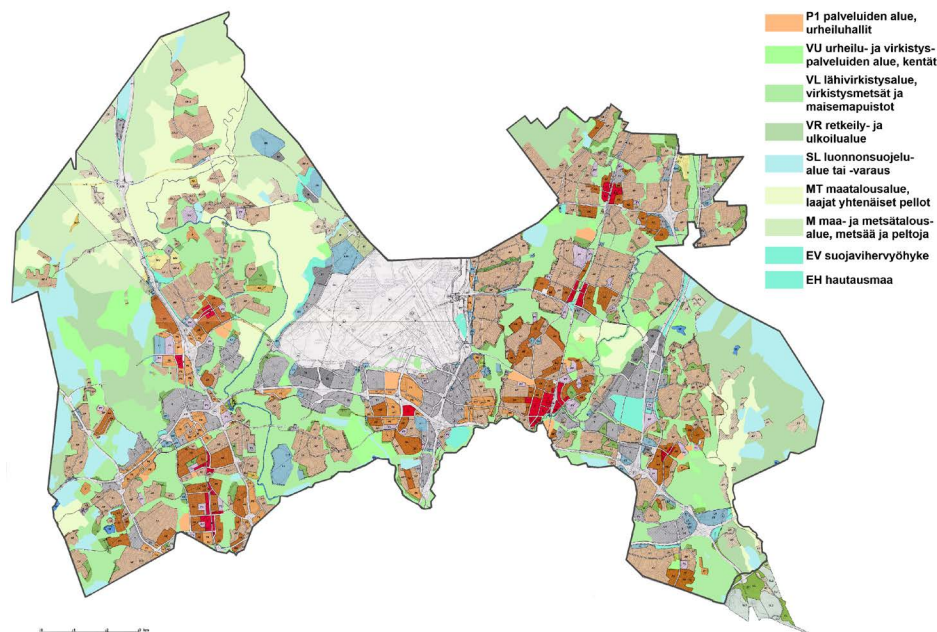
5.1 Yleiskaavojen viheralueverkosto

Yleiskaavan tavoitteena oli säilyttää laajat, yhtenäiset virkistysalueet ja virkistysverkoston toimivuus sekä turvata monipuoliset ja riittävät lähivirkistysmahdollisuudet. Yleiskaavan 2007 viheralueverkoston pohjana on ollut yleiskaava 1992, jolloin varattiin Vantaan kaupunkirakenteen kasvualueet Kivistössä ja Pakkalassa. Kuva 73 näyttää viheralueverkoston muutoksen. Yleiskaavan 1992 viheralueita on muutettu rakentamisalueiksi erityisesti eheyttämisselvityksen pohjalta. Kaikkia yleiskaavasta poistuneita viheralueita ei kuitenkaan tarkoitettu rakennettaviksi, vaan yleiskaava 2007 on edeltäjänsä hiukan yleispiirteisempi, jolloin siinä ei enää osoitettu sellaisia asuntoalueiden sisäisiä viheralueita, jotka eivät muodosta laajempaa verkostoa (mm. Laajavuori Martinlaaksossa, Kylmäojan purolaakso Ilolassa ja Kuusikon puistoja). Urheilupuistojen osalta muuttui merkintätapa: urheiluhallien korttelialueet muuttuivat VU -alueista P1 -alueiksi.

Vantaan yleiskaavan viheralueverkosto toteuttaa seudullista, maakuntakaavassa määriteltyä viherverkostoa. Tärkeimmät yhteydet naapurikuntien viherverkostoon perustuvat myös maakuntakaavaan.

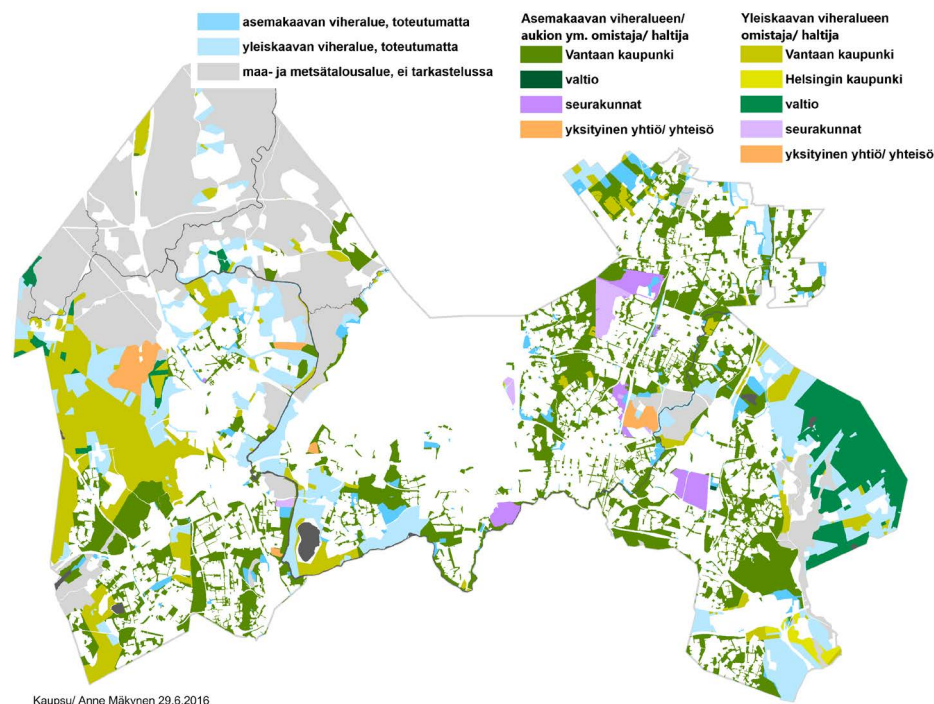
Viheralueverkoston säilyttämisen tavoite on toteutunut hyvin. Laajat kokonaisuu- det ovat säilyneet ja lähivirkistysverkoston riittävyys ja saavutettavuus ovat edelleen hyvät. 17 kaupunginosassa on virkistysalueita yli 50 % kaupunginosan pinta- alasta, 35 kaupunginosassa 20-50 %, kuudessa 10-20 % ja Veromiehessä alle 10 %. Vantaalaisilla on keskimäärin hyvin runsaasti viheralueita asukasta kohti laskien. Kaupunkimaisissakin kaupunginosissa (48 kpl) on virkistysalueita 227 m² asukasta kohti. Vähiten virkistysalueita on Tikkurilassa 22 m²/asukas, Viertolassa 30 m²/asukas ja Metsolassa 38 m²/asukas. Lähivirkistysalueiden saavutettavuus on hyvä: enintään 300 metrin etäisyydellä asemakaavan virkistysalueverkostosta asuu 100 % asemakaavoitetun alueen asukkaista ja 97 % vantaalaisista.

Virkistyspalveluille asetettiin muutamia yksittäisiä tavoitteita, joista useimmat ovat toteutuneet. Uusi golfkenttä on rakenteilla Petikkoon, Keimolan golfkentän laajennus on toteutunut ja uusi ratsastuskeskus on toteutunut Kiilaan. Koirien koulutusalueet ja ratsastuksen runkoreitit merkittiin yleiskaavaan selvitysten perusteella. Ratsastusreitit eivät ole toteutuneet. Palokallion VU-alue poistettiin muinaisjäännöksen takia ja Kulomäen VU-aluevarausta supistettiin urheilupuiston yleissuunnitelman mukaiseksi.



Kuva 73. Yleiskaavan 2007 viheralueverkosto pohjautuu yleiskaavaan 1992.

Yleiskaavan viheralueverkosto toteutuu vähitellen asemakaavojen laatimisen myötä. Kuvassa 74 vaalealla sinisellä näkyvät asemakaavoitetun alueen ulkopuolella olevat yleiskaavan viheralueet, joille ei vielä ole laadittu asemakaavaa. Toteutuneina näkyvät tässä ne viheralueet, jotka ovat julkisessa omistuksessa (kaupunki ja valtio, sekä seurakuntayhtymät). Virkistyspalveluja, kuten golf ja siirtolapuutarhat, on toteutunut myös yksityisen yhtiön tai yhteisön toimesta. Kuvassa ei vielä näy kaupungin maalle yksityisen yhtiön toimesta rakenteilla oleva golfkenttä Petikossa. Yleiskaavan viheraluevarauksia on toteutumatta vajaa 2000 ha, eli 42% asemakaavoitetun alueen ulkopuolisista yleiskaavan viheraluevarauksista. Maa- ja metsätalousalueet ovat tarkastelun ulkopuolella, koska ne ovat jo siinä käytössä omistajasta riippumatta.



Kaupsu/ Anne Mäkinen 29.6.2016

Kuva 74. Viheralueiden toteutuminen.

5.2 Toteutunut luonnonsuojelualueverkosto

Yleiskaavan luonnonsuojelualuevarauksista on toteutunut suurin osa. Luonnonsuojelualueita, rauhoitettuja luontotyyppejä ja erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkoja on Vantaalla yhteensä lähes 1400 ha. Vantaan kaupunki on rauhoittanut omistamiaan luonnonsuojelualuevarauksia yleiskaavan valmistuksen jälkeen 138 ha ja yhteensä kaupungin maata on rauhoitettu luonnonsuojelualailla yli 600 ha. Valtion omistama Sipoonkorven kansallispuistoa on Vantaan alueella 650 ha sisältäen kaikki valtion omistamat luonnonsuojelualuevaraukset (kuvassa keltaisella). Yksityisellä maalla on vain vähäisiä luonnonsuojelualueita. Toteutumatta ovat vielä Furumossen (1), Lepsämäjoen lehto (2), Josvaholm (3), Lillån jokivarsi (4), Krakanojan varsi, (5) Myraksensuo (6) ja Länsimetsä (7) sekä

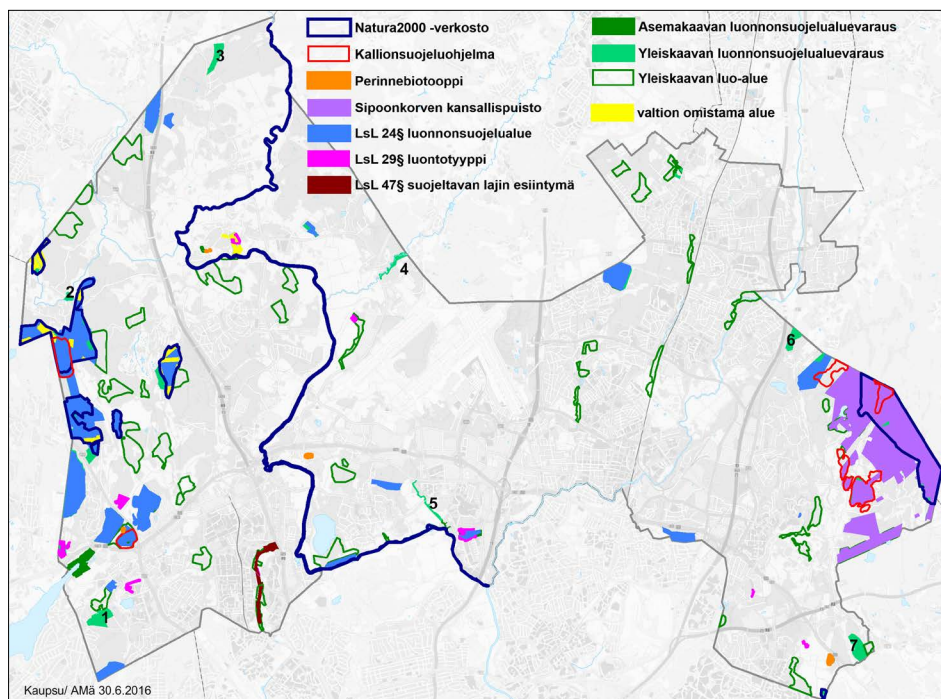
pieniä osia eräistä muista aluevarauksista. Toteutumatta on yhteensä 140 ha. Toisaalta Sipoonkorven kansallispuisto on toteutunut lähes 290 ha yleiskaavan aluevarausta laajempaan.

5.3 Kulttuurimaisema

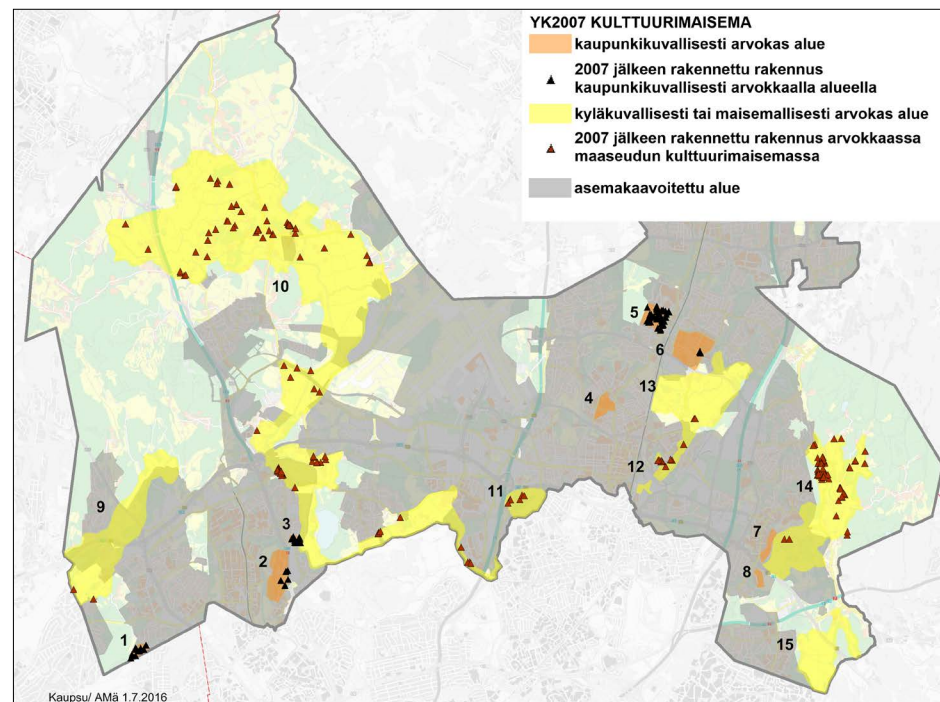
Yleiskaavassa 2007 määritellyt arvokkaat kulttuurimaisemat ovat säilyneet valtaosaltaan hyvin. Maaseudun kulttuurimaisemaa kyläkuvallisesti ja maisemallisesti arvokkailla alueilla ohjataan pääasiassa yleiskaavalla, pienemmältä osalta asemakaavalla. Kirkonkylä (11) ja Kuninkaalan kylä (12) ovat kokonaan asemakaavoitettuja, Hämeenkylästä (9) on asemakaavoitettu valtaosa, Sotungista (14) on asemakaavoitettu Håkansbölen – Nissbackan kokonaisuus, Vantaanjo-

kilaaksosta (10) ja Hanabölestä (13) vain pieni osa ja Westerkulla (15) on kokonaan asemakaavoittamatta. Arvokkaaseen maaseudun kulttuurimaisemaan on rakennettu 2007 jälkeen yhteensä 169 rakennusta, joista 57 asemakaavoitetuille alueille.

Kaupunkikuvallisesti arvokkaille alueille on ollut tavoitteena laatia suojeluasema-kaava, mutta sellainen on vain Havukoskella (6), missä se oli jo yleiskaavaa laadittaessa. Alueille on rakennettu vaihtelevasti 2007 jälkeen, suhteellisesti eniten Hämevaaraan (1), johon on rakennettu 13 % arvokkaan alueen rakennuskannasta ja Asolaan (5) 12 % ja Viherkumpuun (3) 8 %. Havukoskelle (6) ja Kaivokselaan (2) on kumpaankin rakennettu viisi rakennusta. Simonmetsään (4) sekä Hakunilan (7) ja Vaaralan (8) rivitaloalueille ei ole rakennettu yhtään rakennusta 2007 jälkeen. Viherkummun suojeluarvo on uudisrakentamisen takia vähentynyt.



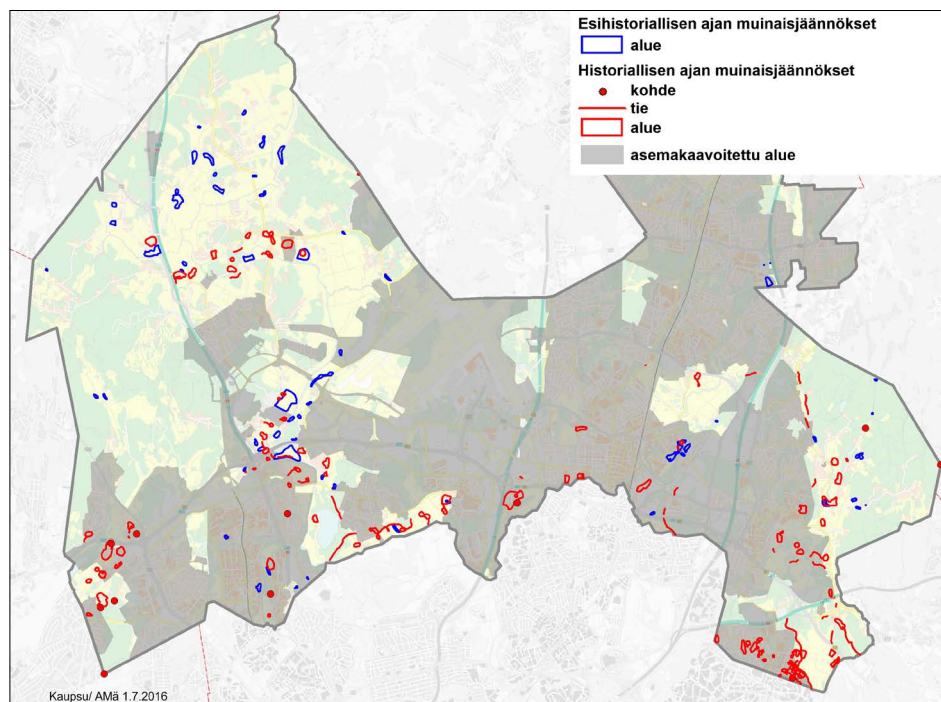
Kuva 75. Yleiskaavan luonnonsuojelualuevarausten toteutuminen. Numerot viittaavat tekstiin.



Kuva 76. Kulttuurimaiseman muutos. Numerot viittaavat tekstiin.

Maaseudun kulttuurimaiseman vaalimisessa yleiskaavamääräykset ovat olleet hyvänä tukena suunnittelutarveratkaisuille ja rakennusluville. Vantaan kaupunginmuseon loppusuoralla oleva vanhan rakennuskannan inventointi (Vaari) tulee antamaan hyvän pohjan erityisesti maaseudun kulttuurimaiseman arvojen päivitykselle. Kaupunkikuvallisesti arvokkaiden alueiden arvot on Vantaan kaupunginmuseon arvioitava uudelleen siellä, missä on tapahtunut muutoksia, rakennusten purkamisia tai merkittävää uudisrakentamista.

Vantaalla on runsaasti sekä esihistoriallisen että historiallisen ajan muinaisjäännöksiä. Inventointitilanne on hyvä ja Vantaan kaupunginmuseolla on 2016 lähtien oma arkeologi ja valtuutus muinaisjäännöksiä koskevaan päätöksentekoon. Suuri osa muinaisjäännöksistä sijoittuu asemakaavoittamattomalle alueelle. Muinaisjäännöksiin kajoamisesta säädetään muinaismuistolaissa, ja ne on aina otettava huomioon myös yleiskaavan perusteella tehtävissä lupapäätöksissä.



Kuva 77. Muinaisjäännökset.

pungin ja keskusta-alueiden yhdistymisen avulla Vantaata ohjattiin tiiviimmin osaksi seudullista verkostoa. Vantaan eri alueiden koetaan olevan nyt hieman paremmin kytköksissä toisiinsa ja seudun keskuksiin. Reunakaupunkivyöhykkeen kytkemisessä osaksi muuta yhduyskuntarakennetta ei ole edistytty odotetusti. Kehäradasta huolimatta, kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen koetaan tarvittavan lisäpanostuksia jatkossa, jos kestävien kulkumuotojen kilpailukykyisyyttä halutaan parantaa suhteessa henkilöautoon. Runkolinjastoon siirtymisestä on koitunut myös negatiivisia vaikutuksia tietyille alueille. Asiaa ei ole vielä korjattu tarpeeksi esimerkiksi vaihtojen sujuvuuden osalta.

Maankäytön ja liikenteen yhteensovittamisella tavoiteltua liikenteen haittojen pienentymistä ei ole asiantuntijoiden näkökulmasta tapahtunut. Rakennettaessa tiiviille keskusta-alueille ja nykyisen rakenteen reunoille, uusi rakentaminen altistaa herkästi liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitoille.

Virkistykselle asetetut tavoitteet ja tehdyt ratkaisut koetaan edelleen ajankoh- taiseksi, mutta niiden toteutumisen hitaudesta johtuen vaikutukset näin lyhyellä aikavälillä ovat pieniä.

Kokonaisuudessaan suuriin linjanmuutoksiin kaupunkirakenteen kehittämisessä ei nähdä tarvetta. Yleiskaava 2007:ssa jo asetettujen tavoitteiden toteutumiseksi koetaan kuitenkin tarvittavan edelleen toimenpiteitä, myös tarkennuksia yleis- kaavaan sekä sen toteuttamisen ohjelmointiin.

6.1.2 Toimintaympäristössä havaittuja muutoksia

Yleiskaavaa 2007 laadittaessa MRL:n vaateet vuorovaikutuksen huomioimisesta suunnittelussa olivat vielä uusia. Lakiuudistuksen myötä kansalaisvuorovaikutuk- sen merkitys suunnittelussa alkoi muuttua. Vuorovaikutuksesta tuli ns. pakollista ja siihen alettiin kehittää vakiinnutettavia prosessimalleja. Vuorovaikutuksen mal- lit ovat alati muuttuvia, mutta lakimuutos muunsi hyväksi todettuja käytäntöjä pakollisiksi. Viimeisen 10-vuoden aikana tapahtunut tekninen kehitys on muutta- nut vuorovaikutuksen areenoita niin, että viestinnän merkitys kaupunkisuunnitte- lussa on kasvanut huomattavasti aiemmasta. Tiedonkulun helppous on osaltaan lisännyt kaupunkilaisten kiinnostusta oman elinympäristönsä kehityksestä. Se, miten suunnittelusta informoidaan, edellyttää entistä enemmän huomiota tur- hien väärinymmärrysten välttämiseksi.

Liikkumisen käsittely yleiskaavoissa on keskittynyt erityisesti paikasta toiseen siirtymiseen autolla ja raiteilla. Suhtautumisessa kaupunkiliikkuamiseen on suun- nittelukentällä tapahtunut merkittävä muutos yleiskaavan hyväksymisen jälkeen. Liikenne käsitetään moniulotteisempina ja kulkumuotoja käsitetään tasavertai- sempina kuin aiemmin. Eniten asennemuutosta on havaittavissa suunnitteluteori- oissa ja -keskusteluissa. Silti autoilun ja muiden kulkumuotojen vastakkainasette- lun katoamiseen tuntuu olevan vielä matkaa.

Ilmastokysymykset ovat entistä vahvemmassa roolissa integroituna joka asiaan; jos ilmastomuutokseen sopeutuminen oli teemana suunnittelussa jo 10v sitten, nyt muutokseen vaikuttavien tekijöiden hallintaan pyritään ottamaan suurem- paa roolia.

Kaupungin toiminnan ohjaus strategisen suunnittelun keinoin on edellisen yleis- kaavatyon jälkeen kehittynyt merkittäväsi. Seuraavan yleiskaavan suhde kau- pungin strategian on määriteltävä selkeästi. Yleiskaavaa pidetään tärkeänä kau- punkistrategiaa tukevana instrumenttina.

Viime vuosina yhteiskuntatalous on noussut merkittäväksi kaupunkisuunnit- telussa huomioitavaksi teemaksi. Vantaan kaupungin kehittämisenopeuteen ja investointikehykseen on vaikuttanut kaupunginvaltuustossa vuonna 2012 hyväk- sytty talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma. Kyseinen ohjelma ja sen jälkeen toteutettu investointikatto ovat rajanneet Vantaan uusinvestoinnit kaikkein tär- keimpiin kohteisiin. Kuntatalouden haasteet ovat yhteisiä suurelle osalle Suomen kunnista ja maankäytön vaikutukset kuntatalouden hallintaan otetaan entistä tarkemmin huomioon.

Pääkaupunkiseudun suunnitteluyhteistyö on kehittynyt kuluneen 10 vuoden aikana merkittävästi Vantaan suunnittelun kannalta. Tätä toimintaympäristön muutosta käsitellään laajemmin luvussa 7.

6.1.3 Yleiskaavojen määräykset ja merkinnät

Vantaan yleiskaavat ovat olleet vuodesta 1983 eteenpäin ns. aluevarauskaavoja, joissa eri käyttötarkoituksialueille on määritetty pienipiirteisesti tarkat rajat. Iso osa asiantuntijoista katsoo, että tämän tyyppinen yleiskaava on tarjonnut hyvän tuen

asemakaavoitukselle. Vantaalla aluevarausperinteen toivotaan jatkuvan, mutta paikoin yleiskaavan koetaan olevan liian pienipiirteinen ja yksityiskohtainen.

Käydyin keskustelun perusteella yleiskaavassa katsotaan olevan liian monta käyttötarkoituksimerkintää samantyyppisille toiminnoille esimerkiksi asuin- ja työpaikka-alueille. Yleiskaavatasolla suppeampi merkintäkirjo voisi riittää, jolloin seuraavalle tasolle siirtyisi enemmän harkintavaltaa.

Edelliseen yleiskaavaan tuotiin muutamia uusia merkintöjä, joissa näkyy niiden laadinnan aikana suunnittelukäytännöissä ja poliittisessa keskustelussa esiin nousseet kynnyskysymykset ja ihanteet mm. tiiviistä ja matalasta asuntorakentamisesta. Nuo merkinnät on koettu asemakaavoituksessa ristiriitaisina ja niiden on koettu jäävän helposti teoreettisiksi. Perinteisiksi ja yksiselitteisiksi koetut merkinnät ja määräykset mielletään selkeämmiksi. Asemakaavoittajien arvioissa heijastuu vahvana käytännön kokemukset hankekohtaisista kaavatöistä.

Eniten kommentteja yksittäisistä kaavamerkinnöistä ja määräyksistä keräsivät asumisen sekä palveluiden merkinnät. Matalan ja tiiviin asumisen A2-merkintä koetaan rakennustypologiaa ohjaavana merkintänä. Koska toteuttajia tälle rakenteelle on ollut hankala löytää, on merkintä osoittautunut haasteelliseksi. Pientaloasumisen A3- ja A4-merkinnät näyttäytyvät epäselvinä mm. tehokkuuden ohjaamisessa ja niitä toivotaan osin uudistettavan. Keskustatoimintojen alakeskuksen (ns. Pikku C) koetaan antaneen hyvin selkärankaa paikallisten palvelukäytösten säilymiselle, vaikka tavoiteltua vaikutusta palveluiden kehittymiseksi ei käytännössä ole tapahtunut. Yleiskaavan pyrkimys varata julkiselle palveluverkolle riittävästi tilaa PY-merkinnöillä on aiheuttanut ristiriitoja vanhoilla alueilla, joissa palveluverkon uudistuessa PY-alueita on kaavoitettu muihin toimintoihin. Palvelutuottajien kirjon monipuolistumisen valossa vain julkisille toimijoille osoitettua aluevarausta pidetään hieman vanhentuneena.

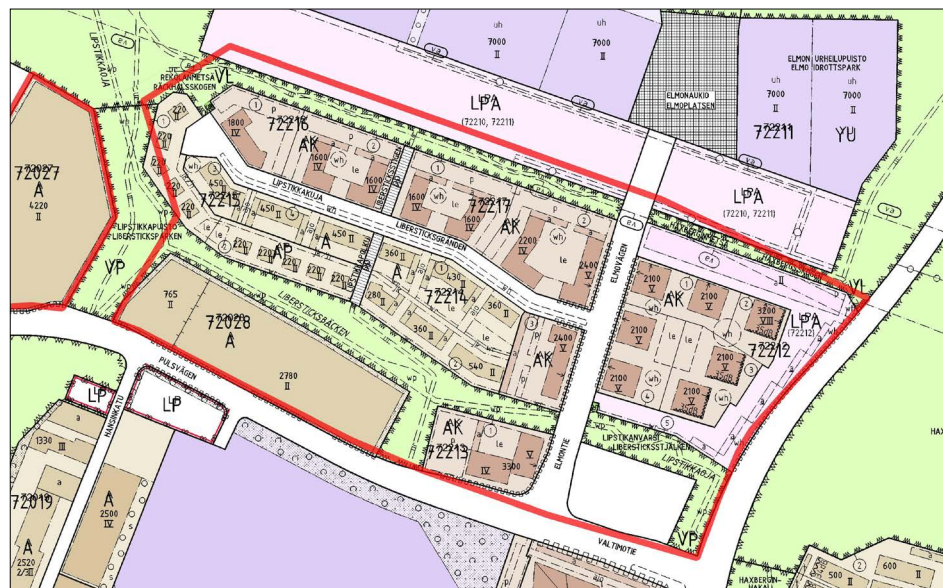
Lentomeluun sidotut alueiden käyttötarkoituksmääräykset nähdään teoreettisina ja siten toimimattomina. Lentomelusidonnaiset määräykset ovat kuitenkin määräyksiä, jotka ovat olleet välttämättömiä yleiskaavaprosessin etenemiseksi.

Kun voimassa on samanaikaisesti useampia yleiskaavoja, pidetään kaavojen merkintöjen keskinäistä yhdenmukaisuutta toivottavana.

Tapaustarkastelu: A2-alueet

Vuoden 1992 yleiskaavassa asuinalueet oli määritelty joko pientaloille tai kerrosaloille. Seuraavassa yleiskaavassa jakoa haluttiin häivyttää ja mahdollistaa monipuolisempi ympäristö, minkä seurauksena asuinalueet luokiteltiin A1:stä A4:een, jolloin huomioitavaksi tuli myös alueen tehokkuus. Erityisesti uutta rakennetta toivottiin A2-maankäyttöluokasta, jonka määrittely on ”Matala ja tiivis asunto-alue: alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja”.

Nämä uudet A2-alueet on asemakaavoitettu A1- ja A3-alueiden välisellä tehokkuudella. Keskimääräinen kaavayksikkötehokkuus on ollut noin 0,5, mikä on selvästi pienempi kuin A1-alueiden tehokkuus. A2-alueille on laadittu 2008 – 2016 yhteensä 19 asemakaavaa, jotka ovat tuottaneet uutta asumisen kerrosalaa yhteensä 256 000 kerrosneliömetriä. Tämä vastaa viidennestä kaikesta uudesta kerrosalasta.



Kuva 78. Lipstikassa kaava-alue jaettiin 4-8 kerroksisten kerrostalojen ja 2-kerroksisten pientalojen kesken.

A2-alueille on kaavoitettu sekä kerrostaloja että pientaloja. Kerrostalot ovat monin paikoin korkeimmillaan jopa 8-kerroksisia, joita ei voi enää mieltää pienkerrostaloiksi. Useimmissa isoimmissa kokonaisuuksissa on kaavoitettu vähintään 6 kerroksisia kerrostaloja.

Tyypillisesti isommilla A2-alueilla hieman yli puolet alueesta on osoitettu kerrostaloille ja loppu 1-2 kerroksisille pientaloille. Alueet on rajattu selkeästi omiksi kokonaisuuksiksi. Tämän lisäksi löytyy muutamia kokonaisuudessaan pientaloina rakentuneita alueita.

Yleiskaavan tavoite sekoittuneesta rakenteesta ja tehokkuuden asettumisesta A1- ja A3-alueiden väliin on onnistunut. Sen sijaan tavoitteet tiiviistä ja matalasta rakenteesta sekä etenkin townhouse-tyyppisistä kytketyistä pientaloista on osoittautunut haasteelliseksi asemakaavoitus- ja toteutusvaiheissa.

6.2 Yleiskaavaa täsmentävät suunnitelmat

Yleiskaava 2007 kannustaa käyttämään jatkosuunnittelussa alueellisia kehittämissuunnitelmia yleiskaavan maankäyttöratkaisujen täsmentämiseksi. Yleiskaavan selostuksessa mainitaan kaavarungot, mutta myös osayleiskaava yhtenä yleiskaavan ajantasaisena pitämisen välineenä. Yleiskaavan laadinnan ajankohdana kuntajakomuutokset Vantaan kaakkoisosissa olivat vireillä ja tiedossa oli osayleiskaavoituksen tarve pääkaupunkiseudun itäisen kasvusuunnan hallitsemiseksi.

6.2.1 Kaavarungot

Yleiskaavan esitys kaavarunkojen laadinnasta koski erityisesti Aviapoliksen Veromiehen aluetta, jonka muuttaminen pelkästä työpaikka-alueesta asumiseen sekoittuvaksi alueeksi herätti paljon keskustelua yleiskaavaa laadittaessa. Silloin jo tiedettiin alue seudullisesti erittäin merkittäväksi työpaikka-alueeksi, jonka tulevan kasvun pelättiin vaarantuvan. Ratkaisu oli ehdolla yleiskaavaluonnokseen, mutta jätettiin viime metreillä siitä pois ja palautettiin vasta yleiskaavaehdotusvaiheessa. Aviapolikseen laadittiin lopulta yleiskaavaa täsmentävä kaavarunko, joka valmistui 2016.

Muina kehityssuunnitelmakohteina yleiskaavassa nostettiin yleiskaavan C-alueet uudistuvissa keskuksissa ja täydennysrakentamisen alueet.

Kaavarunkoja, kehityskuvia sekä yleis- ja viitesuunnitelmia on Aviapoliksen lisäksi laadittu Tikkurilaan, Martinlaaksoon, Vehkalaan ja Vantaan Akseliin. Parhaillaan työn alla ovat kaavarungot Myyrmäkeen ja Hakunilaan. Käynnistymässä ovat Kivistön ja Vantaankosken kaavarungot.

Mittakaava ja tarkkuustaso on suunnitelmissa vaihdellut hyvin tarkasta yleispiirteisempään osayleiskaavatarkkuuteen. Työmäärältään suunnitelmat ovat vastanneet osayleiskaavan laadintaa, mutta näillä alueellisilla suunnitelmilla on haettu joustavampaa prosessia, jossa voidaan löytää yhteinen tahtotila alueellisten toimijoiden ja maanomistajien kanssa. Vuorovaikutteisten, yksittäistä asemakaavaa laajempien tarkastelujen kautta on onnistuttu täsmentämään yleiskaavan ratkaisuja asemakaavoituksen pohjaksi. Samalla alueilta on nostettu esiin kysymyksiä, jotka tulee ratkaista seuraavassa koko kaupungin yleiskaavassa. Kaavarunkosuunnitelmilla ei tuoteta lisää varantoa, mutta niillä voidaan tulkita yleiskaavaa väljemmin. Eri suunnittelutasojen välinen vuorovaikutteinen prosessi on toimiva yleiskaavan ylläpidon malli – kunhan selustatukena on oikeusvaikutteinen yleiskaava.

6.2.2 Yleiskaavan muutos: Kaivoksela

Eniten päivitystä yleiskaava 2007 on kaivattu Kaivokselan toiminnallisen muutoksen alla olevalle työpaikka-alueelle. Keväällä 2015 Kaivokselaan käynnistettiin yleiskaavan muutoksen laadinta. Yleiskaavaa suunnitellaan muutettavan siten, että nykyiset työpaikka-alueet voidaan asemakaavoittaa asuinvaltaisiksi alueiksi. Yleiskaavaluonnokseksi valmisteltu suunnitelma mahdollistaa nyt uusien asuntojen rakentamisen noin 5000 asukkaalle.

Runkolinja 560 liikennöinnin käynnistyminen syksyllä 2015 liitti Kaivokselan osaksi seudullista runkoverkostoa parantaen alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä. Muutokset seudun toimitilarakentamisessa ja alueen suhteellisen sijainnin muutos seudun yhdyskuntarakenteessa vahvistivat yleiskaavan muuttamisen tarvetta Kaivokselassa. Yleiskaavassa esitetty kehitys alueen muuntumisesta työvoimaintensiivisempään suuntaan ei ole toteutunut. Uusille asemakaavoitetuille työpaik-

katonteille ei ole ilmennyt kysyntää ja useampi toimija on siirtämässä nykyisiä toimintojaan muualle. Kaivoksen kehittyminen tehokkaana työpaikka-alueena ei vaikuta realistiselta, työvoimaintensiivisten toimintojen keskittyessä tällä hetkellä voimakkaasti muutamille keskeisille alueille.

Kaivoksen yleiskaavan muutoksessa keskeisiä reunaehtoja muutokselle on asettanut suurten väylien liikenteestä johtuvat ilmanlaatu- ja meluongelmat. Niiden hallitsemisen tarve kasvanee jatkossa eri suunnitteluhankkeissa koko kaupunkiseudulla, mihin tulee varautua seuraavaa yleiskaavaa laadittaessa.

Toimitilojen tilatehokkuuden kasvaessa toiminnot keskittyvät ja seudulle muodostuu runsaasti tyhjää toimitilaa tarjolle. Näyttää siltä, että paine pienempien työpaikkakokonaisuuksien maankäytön muuttamiselle kasvaa tulevaisuudessa. Työpaikka-alueiden muutos asuinvaltaisiksi alueiksi ei ole ongelmaton prosessi, sillä aina osa kohdealueilla olevista toimijoista vastustavat muutosta, työpaikka-alueet sijaitsevat usein asumiseen heikosti soveltuvilla alueilla ja muutoksen toteuttamisen hallitseminen on haastavaa.

6.3 Yleiskaava suunnittelun välineenä; jousto vs selkäranka ja päällekkäisen työn määrä

Vantaan yleiskaavat ovat pitkistä ikäeroistaan huolimatta selkeästi linjassa keskenään, eikä suoranaista vanhentumista niissä ole ollut tunnistettavissa. Suuria kaupunkirakenteellisia linjauksia on edistetty johdonmukaisesti ja sille toivotaan jatkuvuutta edelleen. Vantaan yleiskaavat 1980-luvulta alkaen on tehty aluevaraustaavoina. Sitä aiemmat yleiskaavalliset suunnitelmat ja ensimmäiset yleiskaavaluonnokset ovat olleet luonteeltaan strategisempia ja merkintämaailmallaan kaaviomaisia. Yksi merkittävä syy Vantaan yleiskaavojen vaikuttavuuteen on ollut vahva poliittinen sitoutuminen suunnitteluratkaisuihin jo valmisteluvaiheessa. Ainakin vuoden 1992 yleiskaavasta alkaen yleiskaavatoimia on ohjannut luottamushenkilöistä nimetty Yleiskaavatoimikunta, joka on ollut tiiviisti mukana kaavan valmistelun ratkaisevissa käännteissä.

Jyväskylän uuden yleiskaavan pääkartta on laadittu ns pikselikaavana, missä rakentamista ohjaava tieto on määritelty tasakokoisiin ruutuihin. Jyväskylän yleiskaava koostuu kuudesta lainvoimaisesta kartasta ja on ensimmäinen Suo-

messa hyväksytty lainvoimainen pikselikaava. Ruutujako on sama 250×250m kuin yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä YKR. Jyväskylän pikselikaavan taustalla on tavoite muotoilla yleissuunnitelma tekniikalla, joka on riittävän yleispiirteinen ja sovellettavissa kehityksen seurantaan. Yleispiirteisyydeltä toivotaan rajoihin kohdistuvien kiistojen vähenemistä. Idea Jyväskylään ruutujärjestelmän hyödyntämisestä saatiin jo tuolloin valmisteilla olleesta Östersundomin yleiskaavasta. (kuntatekniikka 01/2015)

Helsingissä syksyllä 2016 hyväksytty yleiskaava on myös laadittu pikselikaavana. Helsingin kaavassa on käytetty ruutukokona 100×100m. Malli Helsingin ruutuihin saatiin niin ikään Östersundomin yleiskaavan luonnoksesta. Helsingin yleiskaavoissa ruutumuo on herättänyt paljon keskustelua. Tekniikan on sanottu sopivan Östersundomiin, missä uudelle asemakaavoittamattomalle alueelle haarukoitiin vaihtoehtotarkastelujen kautta sopivaa rakennetta, mutta pelätty aiheuttavan paljon haasteita Helsingin olemassa olevan, kertaalleen jo asemakaavoitetun alueen jatkokehittämisen ohjauksessa. (Teemu Jama/YSS)

Tampereella edellinen koko kaupungin yleiskaava vahvistui 1998. Kaava oli laadittu tarkkarajaisena aluevaraustaavana rakennuslain aikaan ja vahvistettiin vuonna 2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Laadinta- ja hyväksymisprosessin kesto aiheutti sen että monin osin kaavaa pidettiin ajastaan jäljessä jo vahvistuessaan. Tampereen kantakaupungin yleiskaavasta laadittiin ajantasaisuuden arviointi vuonna 2014. Arvioinnin tuloksena huomattiin, että yleiskaava 1998:n mitoitus oli toteutuneeseen nähden ollut liian pieni. Tätä vajetta oli jouduttu paikkaamaan useilla osayleiskaavoilla, mikä osoittautui hitaaksi välineeksi kasvun kanavoimiseen: kaupungin kasvu oli sijoittunut vetovoimaisiin paikkoihin yleiskaavan näkökulmasta poiketen. Tällä hetkellä Tampereella laaditaan uutta yleiskaavaa, jonka on valmistuessaan tarkoitus sisältää useampia keskenään tasavertaisia lainvoimaisia karttoja. Kaavamerkintöihin on haettu selkeästi strategisempaa otetta kuin aiemmissa aluevaraustaavoissa.

Lahdessa yleiskaavoituksessa on kiinnitetty huomiota kaavanlaadintaprosessiin, jotta yleiskaava tarvittaessa pystyy joustavasti vastaamaan muuttuviin suunniteluvaateisiin. Lahdessa yleiskaava päivitetään valtuustokausittain, puhutaan niin sanotusta 'rullaavasta yleiskaavasta'.

Vantaan yleiskaava 2007 on merkinnöiltään ja aluemäärittelysiltään tarkka kaava. Sen laadintaprosessia on moitittu pitkäksi. 6,5 vuotta hyväksymisprosessineen ei näin jälkikäteen arvioiden kuulosta kovin pitkältä ajalta kun vertaa aikaan, missä yleiskaavan vaikutukset näkyvät käytännössä. Koko kaupungin laajuisen yleiskaavan edellyttämä työmäärä on erittäin suuri ja paljon aikaa vaativa. Yleiskaava on ohjaavuudeltaan hidasvaikutteinen suunnitteluväline. On hyvä, että se on tulkinnaltaan joustava ja samalla linjauksiltaan selkeä ja jämäkkä.

Jos yleiskaavan ratkaisuille ei ole suoraa tilausta eikä ajan hetken poliittista tukea, on yleiskaavan ohjaus käytännössä heikko, vaikka se olisi merkinnöiltään selkeästi tulkittava. Kaavoituksen suunnittelujärjestelmästä löytyy tarvittaessa paikkaavia välineitä asemakaavoituksen ohjaamiseen; osayleiskaavaa, kehityskuvaa, kokonaistarkastelua.

Seuraavaa yleiskaavaa laadittaessa on huomionarvoista pohtia millaisissa asioissa aluerajauksia tarvitaan, missä rajan on hyvä olla tarkka ja missä laajasti tulkinnanvarainen, kuinka tarkkaan määräysten tulee ohjata ja mitkä asiat otetaan huomioon itsestään selvästi tarkemmilla suunnittelutasoilla. Tuntemisemme 2010-luvun yleiskaavoissa etsitään selvästi linjaa vahvan ohjauksen ja suuntaa-antavan yleispiirteisyyden välillä. Toisaalla uhkana on liika yleispiirteisyys ja toisaalla 'väärin' arvioitu kehityssuunta; molemmat voivat aiheuttaa paljon päällekkäistä suunnittelua.



Maankäytön ja rakentamisen prosessien sujuvoittaminen on yksi hallitusohjelman tavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslakiin on odotettavissa suurehkoja muutoksia lähiaikoina, kun ympäristöministeriö saa päätökseen lakivalmistelun, jonka tavoitteena on lyhentää kaavoituksen ja rakentamisen prosesseja. Kaavahierarkiaan ja kaavojen sisältövaatimuksiin ei muutoksia ole esitetty.

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälä 46a esittää että pääkaupunkiseudun kaupunkeihin laaditaan yhteinen yleiskaava, mutta yhteisen maankäytön suunnittelun on todettu toimivan parhaiten tiiviin seudullisen MAL-yhteistyön kautta.

Hallituksen kärkihankkeena etenevä maakuntahallinnon uudistus muuttaisi toteutuessaan kuntien roolia merkittävästi, millä olisi huomattava vaikutus myös kuntien tehtäväksi jäävään yleiskaavoitukseen. Suoria vaikutuksia valmistelun tässä vaiheessa on vielä vaikea ennakoida.

Vantaan kaupunki on merkittävä osa Helsingin seudun yhdyskuntarakennetta. Seudullisen suunnittelun merkitys on viimeisen vuosikymmenen aikana kasvanut. Sitä tehdään tällä hetkellä kahdella mittakaavatasolla: koko maakunnan osalta sekä Helsingin seudun 14 kunnan osalta.

Uudenmaanliitto on käynnistänyt uuden kokonaismaakuntakaavan laadinnan. Samalla on tarkoitus uudistaa maakuntakaavoitusta. Maakuntakaavan suunnitellaan koostuvan strategisesta pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä seutujen lyhyen aikavälin vaihekaavoista, Helsingin seudun muodostaessa yhden vaihekaava-alueen.

Syksyllä 2016 käynnistettiin myös Helsingin seudun MAL-suunnittelun uusi kierros. Vuonna 2019 valmistuva kokonaissuunnitelma koostuu liikennejärjestelmä- ja maankäyttösuunnitelmista sekä asuntopolitiikasta. Suunnitelmalla on huomattava vaikutus yleiskaavaratkaisuun mm. liikenneverkon tilavarauksissa, joukkoliikenteen runkolinjojen linjauksessa ja tarvittavan kaavavarannon mitoituksessa. Yleiskaava 2007 tie- ja pääkatuverkon pohjana käytetyn pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (PLJ) on korvannut Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma, joka 2016 alkaneella suunnittelukierroksella on osa MAL-suunnittelmaa.

7.4 Naapurikuntien yleiskaavat

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden yleiskaavan lähes koko kaupungin alueelle lokakuussa 2016. Helsingin yleiskaavan, kaupunkikaavan, visiona on ollut raideliikenteen verkostokaupunki. Yleiskaavassa uutta maankäyttöä on osoitettu etenkin poikittaisten raideliikenteen vaikutusalueille, nk. kaupunkibulevardien varsinne sekä muutamalle isolle projektialueelle kuten Malmin lentokentälle. Liikkumisen halutaan perustuvan yhä vahvemmin raideliikenteeseen ja uusia raideyhteyksiä on suunniteltu niin säteittäisille bulevardikäytävälle kuin poikittaisille pikaraitiotielinjoille. Bulevardikäytävien ulottuessa pääosin Helsingin rajalle, tulee seudullisessa yhteistyössä ratkaistavaksi miten ne kytkeytyvät osaksi seudun liikennejärjestelmää. Kaavaratkaisun toteuttamisella on suuria vaikutuksia Vantaalle.

Espoon pohjois- ja keskiosiin laadintaan yleiskaavaa, jonka tavoitteena on mahdollistaa yhdyskuntarakenteen leviäminen uusille alueille joukkoliikenteen runko-yhteyksien varaan. Kaavaan sisältyvillä uusilla raidehankkeilla kuten Länsiradalla olisi toteutuessaan huomattava vaikutus koko seudun liikennejärjestelmään. Lyhyemmällä aikavälillä ratkaistavaksi Vantaan osalta tulee yhteydet Länsi- ja Luoteis-Vantaan sekä Kalajärvelle suunnittelun paikalliskeskuksen välillä. Vantaan kanta Espoosta Helsingin kautta Vantaalle kulkevan Kehä II jatkeeseen on tarkis-

tettava yleiskaavatyön yhteydessä. Runkolinjan 560 jatkamisesta Myyrmäestä Espooseen on tekeillä selvitys.

Nurmijärven kunnanvaltuusto hyväksyi tammikuussa 2016 Klaukkalan osayleiskaavan. Kaavalla itsessään on vain vähäisiä vaikutuksia Vantaalle, mutta Klaukkalan kasvu tuo jälleen pohdittavaksi ns. Klaukkalan radan tai vastaavan joukkoliikenneyhteyden. Ratkaisu mahdollistaisi uuden tulevaisuuden kasvusuunnan Kivistöstä kohti Klaukkalaa. Jo lähivuosina tulee yhteistyössä Nurmijärven kanssa ratkaistavaksi yleiskaavallisesti merkittäviä linjauksia kuten maantie 152 linjaus. Tuusula laatii koko kaupungin strategista yleiskaavaa, joka on etenemässä ehdotusvaiheeseen. Kaavaluonnos esittää merkittäviä työpaikkavarauksia Vantaan rajalle lentokentän pohjoispuolelle Focus-alueelle, Kulomäentien varteen Ilolan pohjoispuolelle ja Sulan alueelle. Focus-alueelle ja Sulan alueelle on esitetty myös merkittävästi vähittäiskauppaa. Näiden alueiden toteutuksella tulee olemaan vaikutuksia Vantaan työpaikka-alueiden maankäyttöön ja toteutusaikatauluihin riippuen yritysten sijaintivalinnoista. Focus-alueesta ja Sulan alueesta on tehty myös osayleiskaavat, jotka ovat samansisältöisiä koko kaupungin yleiskaavan kanssa.

Keravan kaupunginvaltuusto hyväksyi Keravan koko kaupunkia koskevan yleiskaavan marrakuussa 2016. Yleiskaavan päätavoitteena on uuden rakennusmaan löytäminen asunnoille ja yritystoiminnalle. Vantaata erityisesti koskettavia asioita ovat lähelle kaupunkien rajaa sijoittuvat työpaikka- ja erityistoimintojen alueet, joista voi koitua haitallista liikennettä tai päästöjä lähistön pientaloalueille. Vallinajan asemanseutua ei Keravan yleiskaavassa ole esitetty maankäytön painopisteeksi Vantaan kehoituksista huolimatta.

Sipoon kaupunginvaltuusto hyväksyi koko kunnan yleiskaavan joulukuussa 2008. Tämän jälkeen Sipoota on yleiskaavoitettu osayleiskaavoilla. Sipoon ja Vantaan raja-alue muodostuu hyvin suurelta osin suojelualueista, virkistysalueista sekä maa- ja metsätalousalueista, joten Sipoon viimeisillä yleiskaavaratkaisuilla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia Vantaan maankäyttöön. Sen sijaan Sipoon alueen maakuntakaavoitus voi aiheuttaa negatiivisia vaikutuksia Vantaalle. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotus muuttaa merkittävästi Sipoon yleiskaavaratkaisua Bastukärren logistiikka-alueella. Aluetta laajennetaan etelään maantiele 1521 asti, jolloin alueen raskas liikenne tulee suuntautumaan merkittävilä osin Vantaan Nikinmäen pientaloalueen läpi valtatie neljälle.

7.5 Östersundomin yhteinen yleiskaava

Vuoden 2009 alussa osa Etelä-Sipoosta ja myös Vantaan kaakkoisin osa liitettiin Helsingin kaupunkiin. Helsingin, Vantaan ja Sipoon valtuustot päättivät vuoden 2010 lopulla kuntien yhteisen yleiskaavan laatimisesta Östersundomiin. Yleiskaavaluonnoksesta ensimmäinen versio valmistui helmikuussa 2011 ja siitä laadittiin palautteen pohjalta tarkistettu luonnos helmikuussa 2012. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä vuoden 2015 alkupuolella ja muutettu ehdotus on tulossa nähtäville vuoden 2017 aikana. Erityisesti natura-alueisiin ja suojeltaviin lajeihin liittyvät lausunnot ja selvitykset ovat monimutkaistaneet yleiskaavan laadintaa sekä muuttaneet maankäyttöratkaisuja.

Tavoitteena on, että yhteinen yleiskaava hyväksytään viimeistään vuonna 2018. Tiedossa on valitusten mahdollisuus, joten kaava tulee todennäköisesti voimaan vasta muutamien vuosien päästä. Metron jatkaminen itään on ajoitettu noin 2030-luvulle.

7.6 Vantaan liikennepolitiikka

Vantaan liikennepolitiikkaan ja -suunnitteluun vaikuttavat valtakunnallisella ja seudullisella tasolla monet strategiat, ohjelmat sekä kaavat. Vuoden 2016 alussa valmistui Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (VALO), jolla pyritään vastaamaan sekä seudullisissa että kaupungin sisäisissä ohjelmissa asetettuihin tavoitteisiin. Ohjelman tarkoituksena on muun muassa konkretisoida HLJ-suunnitelman kehittämislinjauksia ja ohjata suunnittelijoita työssään.

Liikennesuunnitteluun on edellisen yleiskaavan jälkeen muodostunut uusia käsitteitä kuten liikkuminen palveluna (MaaS) sekä citylogistiikka, jolla tarkoitetaan keskusta-alueiden jakelu- ja keräilytoimintojen toteutuksen suunnittelua. Muuten Vantaan logistiikkaan on yleiskaavan hyväksymisen jälkeen vaikuttanut erityisesti Vuosaaren sataman aukeaminen 2008. Keskeisiä logistiikka-alueita Vantaalla ovat erityisesti Helsinki-Vantaan lentokenttä sekä Kehä III:n ympäristö Hämeenlinnanväylän ja Lahdenväylän välissä.

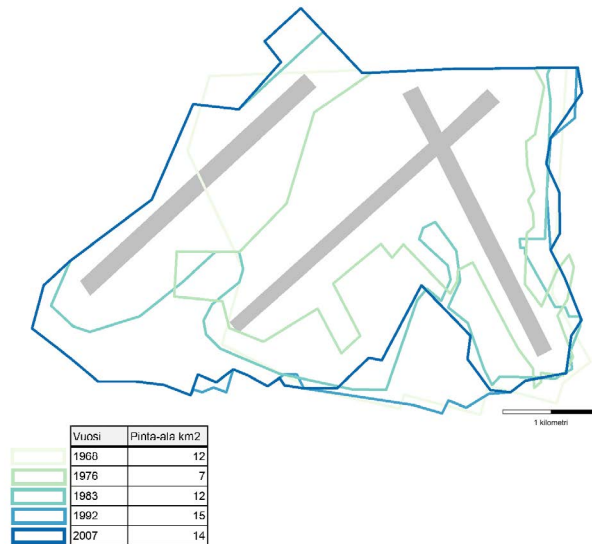
7.7 Lentoliikenne yleiskaavassa

Vantaan eri vuosikymmenten yleiskaavoista välittyy ilmailun yhteiskunnallisen merkityksen muutos: vielä 50v sitten lentoliikenne on nähty vahvasti valtion hallinnon toimintana, sittemmin enemmän julkisena palveluna ja viime vuosikymmeninä merkitykseltään nousevana monialaistuvavana elinkeinotoimintana. Kaupunkisuunnittelu tasapainottelee lentoliikenteen aiheuttamien ympäristöhaittojen ja kaupunkikehittämiselle tärkeän elinkeinojen edistämisen vallitsevassa yhtälössä kasvavissa määrin.

Lentokentän sijoittuminen aikoinaan Vantaalle on ollut enemmän sattumaa kuin kunnan tavoite: Malmin lentokentän käydessä riittämättömäksi lentoliikenteelle etsittiin uusi sijainti riittävän etäällä kaupungista merisumun ulottumattomista. Paikka löytyi 8km Seutulan kylästä kaakkoon. Lentokenttä jakaa Vantaan aluetta tehokkaasti kahtia. Lentokentälle on Vantaan kaavoissa varattu laaja-alue alusta lähtien. Sen sisällä ilmailun kehityksellä on ollut hyvin tilaa muokata kentän infrastruktuuria. Enemmän kuin kentän aluevaraus, ovat kiitoteiden pidennykset eri aikoina muovanneet kulkuyhteyksiä Vantaan itäisten ja luoteisten alueiden välillä. Mm Katriinantietä on linjattu uudelleen useamman kerran ykköskiitotien pidennysten vuoksi.

Lentokentän aluevarauksen lisäksi maapinta-alaa kentän ympäriltä on varattu eri aikoina eri merkinnöillä kentän suojavyöhykkeeksi. Viimeisimmissä kaavoissa suojavyöhykkeitä on jo muutettu laajasti logistiikalle ja muille harmaan kaavavärien toiminnoille. Lentokentän sijainnilla on ollut iso merkitys Vantaan työpaikkaprofiilin ja työpaikka-alueiden määrän kehittymiselle sekä kaupunkirakenteen ensisijaisille kasvusuunnille.

Kiitoteiden suuntauksilla on iso merkitys Vantaan kaupunkirakenteeseen johtuen lentomelusta. Lentomelualueille ei ole perinteisesti sijoitettu uutta asumista tai muita herkkiä toimintoja. Lentokentän kolmatta kiitotietä suunniteltiin vielä 1960-luvulla sijoitettavaksi kakkoskiitotien suuntaisesti risteämään ykköskiitotietä lönnpänä, mutta mm. Helsingin asutuskeskittymien sijainnin vuoksi kolmoskiitotie rakennettiin lopulta ykköskiitotien suuntaisena sen pohjoispuolelle. Lentomelulaskenta on erittäin monta muuttujaa huomioiva prosessi, jonka lopputuloksena määritellään lentomelun leviämisalueet. Kyseiset alueet ovat muuttuneet Vantaalla vuosikymmenten aikana. Tähän on vaikuttanut kiitoteiden suuntautu-

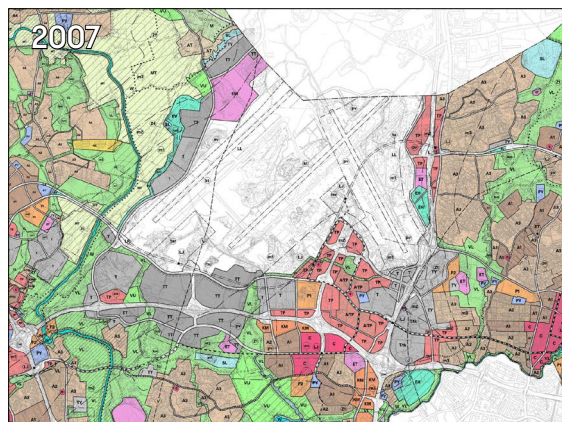
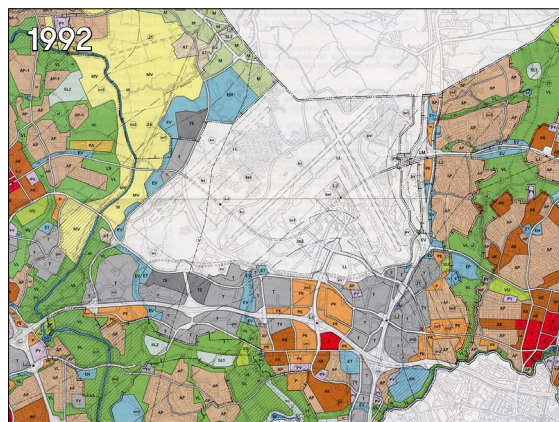
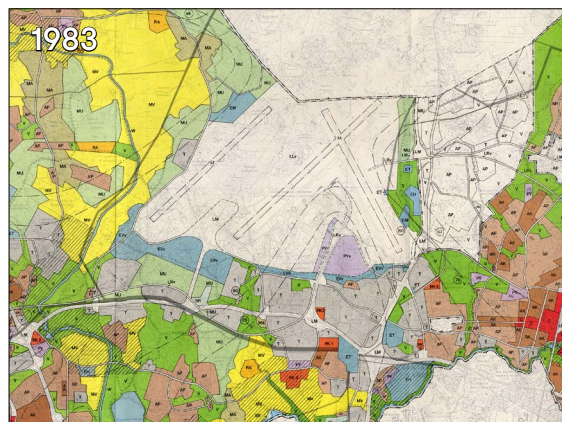
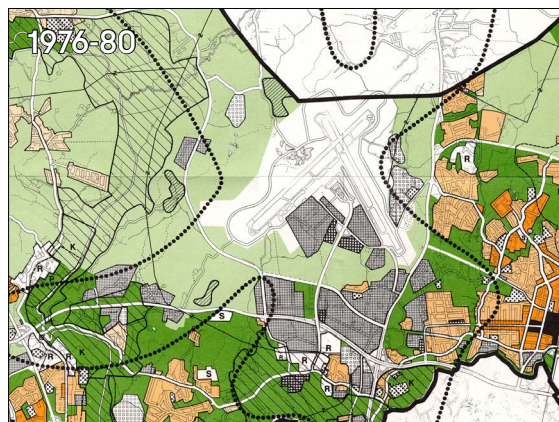
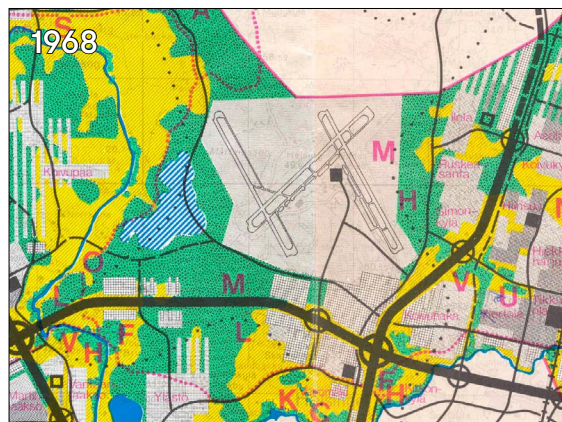


Kuva 79. Lentokentän aluevaraus ja lentomelukäyrät Vantaan yleiskaavallisissa suunnitelmissa 1968-2007.

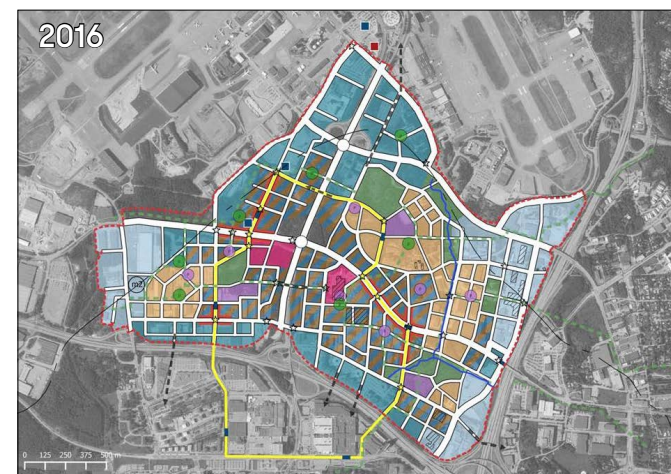
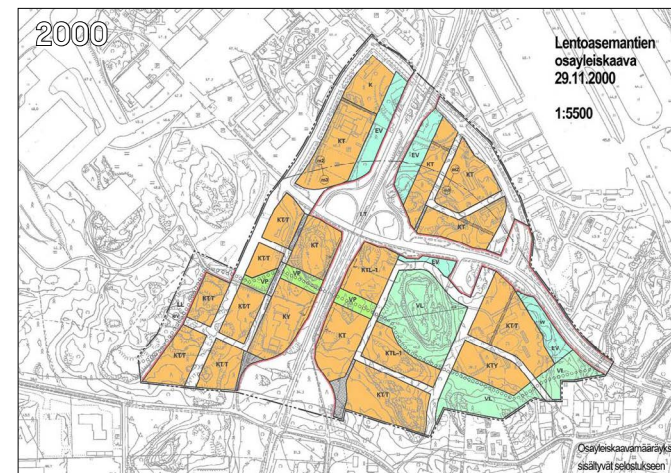
misen lisäksi muun muassa käytössä oleva lentokonetekniikka. Lentomelukäyrät piirtävät rajoja kaupunkiin.

Vuoden 2007 yleiskaavassa lentokentän välittömän ympäristön maaliikennealueet ovat erotettu lentokentän alueesta ja lentomelulta säästyvillä alueilla esitetty työpaikkarakentamista muuhunkin kuin teollisuudelle ja varastoinnille. Aviapoliksen alueelle on esitetty mahdollisuuksia myös asuntorakentamiselle eri kaavavärejä yhdistävällä käyttötarkoituksella. Yleiskaava 2007 ottaa aiempia kaavoja uudemman otteen lentokenttäalueen ja sen lähialueiden käsittelyssä. Yleiskaavassa on alettu tunnistamaan sitä, miten lentokentän alue kasvaa merkittäväksi työpaikka- ja palvelukeskittymäksi seudulla, ja se, miten lentoaseman maankäytönmuutokset heijastuvat laajalle ympäröivällä alueella. Yleiskaavan maankäyttöratkaisu Veromiehen kaupunginosan alueelle oli ensikertaa hyvin poikkeava aiempien yleiskaavojen kehittämistavoitteista. Siinä lentoasemantien ympäristö on ensisijaisesti muuta kuin tuotantotoimintaa, lentokenttäaluetta ei enää ympäröi suojaviheralue, idässä ja lounaassa levittäytyvät harmaat työpaikka-alueet rajoittuvat suoraan lentokenttäalueeseen. Lentoaseman läheisten alueiden aluevaraukset ovat lisäksi huomattavasti aiempaa pienempiä.

Helsinki-Vantaan lentokentän merkitys valtakunnallisena elinkeinoelämän moottorina vahvistuu tulevaisuudessa entisestään. Finavian ja Finnairin kasvu on koko Suomen etu; Suomen sijainti kartalla on yhteysriippuvaista. (Haapasaari/ kts mikäse haastattelu oli 02/2016) Lentokentän nykyinen aluevaraus yleiskaavassa on noin 14km². Sille ei helposti löydy enää laajenemisen varaa ja lentomelualueiden laajennuksilla saattaa olla merkittäviä vaikutuksia kaupungin kehittämiselle. Melualuemerkinnät peittävät alleen nyt yli 60dB-käyrällä 26km² ja 55-60dB-käyrällä 51km² lentokentän ulkopuolista kaupunkialuetta. Lentokentän kaupunkisuunnittelulta vaatima erityishuomio edellyttää tiivistä yhteistyötä monien toimijoiden kesken.



Kuva 80. Lentokenttä ja sen lähiympäristö Vantaan yleiskaavallisissa suunnitelmissa 1968-2007.



Kuva 81. Lentoaseman lähiympäristön kehittämistä osa-yleiskaavatasoisissa suunnitelmissa: Lentoasemantien osayleiskaava 2000 ja Aviapoliksen kaavarunko 2016.



8 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointityö on ollut laaja ja osallistava kokonaisuus. Arvioinnissa on hyödynnetty monipuolisia arviointimenetelmiä ja lukuisia aineistoja. Arvioinnin keskiössä ovat olleet:

- Yleiskaavan 2007 ja Marja-Vantaan osayleiskaavan tavoitteiden toteutuminen
- Yleiskaavojen mahdollistama asemakaavoitus ja rakentaminen sekä väestö- ja työpaikkamuutokset
- Yleiskaavoissa jäljellä olevat rakentamisen mahdollisuudet (varannot)
- Yleiskaavojen toimivuus
- Suunnittelu ympäristössä tapahtuneet muutokset

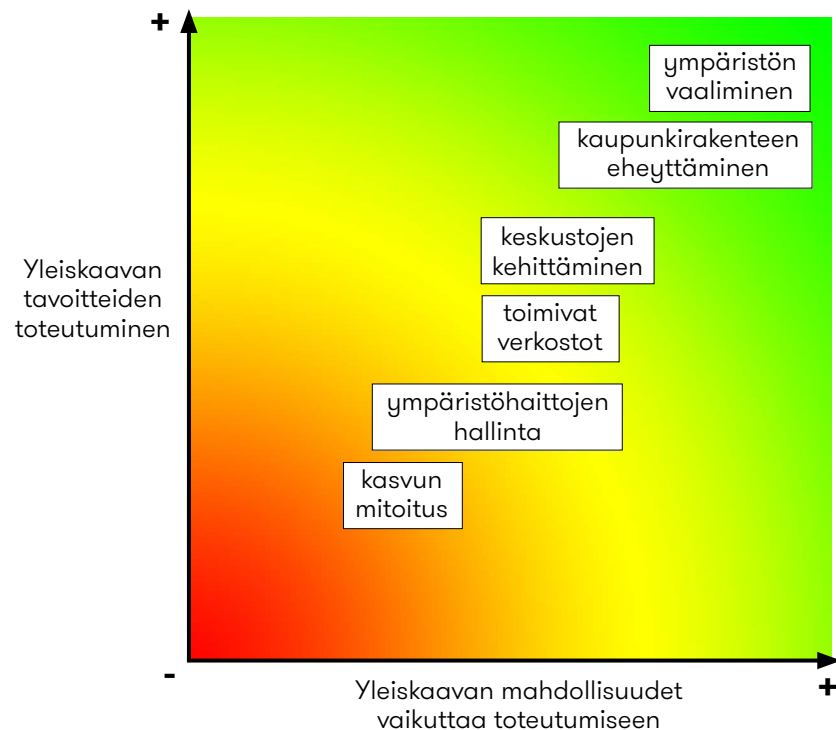
8.1 Yleiskaavojen tavoitteiden toteutuminen

Vantaan yleiskaavoja pidetään yleisesti tarkoitustaan palvelevina ja sellaisenaan onnistuneina. Vuoden 2007 yleiskaavassa kaupungin kasvu mitoitettiin vuoteen 2030 asti ja maankäytön kehittämiseksi asetettiin viisi keskeistä tavoitetta. Tavoitteiden toteutuminen on vaihdellut tavoitteesta ja tarkastelualueesta riippuen. Kuvaan 82 on tiivistetty arvio toteutumisesta sekä yleiskaavan vaikutusmahdollisuuksista.

Yleiskaavoilla tavoiteltu mitoitus ei ole toteutunut arvioidusti. Väestönkasvu on ollut arvioitua huomattavasti nopeampaa ja työpaikkakehitys maltillisempaa. Tällä ei ole kuitenkaan ollut merkittäviä negatiivisia vaikutuksia kaupungin kehitykseen, sillä yleiskaavavarantoa on ollut riittävästi tarjolla. Siten yleiskaavat eivät ole estäneet kaupungin kasvua, mutta haasteita on ollut mm. palvelutilojen rakentamiselle. Määräajoin päivitettävä väestöennuste on korjannut yleiskaavassa liian pieneksi arvioitua kasvua.

Yleiskaavan mahdollisuudet vaikuttaa kasvun nopeuteen ovat vähäiset silloin kun yleiskaavavarantoa on tarjolla riittävästi. Keskeisimmät vaikutusmahdollisuudet ovat asemakaavoituksessa ja tonttien luovutuksessa sekä infrahankkeiden ja palvelutuotannon yhteensovittamisessa. Lisäksi investorien näkemykset kiinteistökehityksen kannattavuudesta ovat keskeisessä roolissa.

Yleiskaavoilla on onnistuttu edistämään yhdyskuntarakenteen eheytymistä. Keskeisille alueille on rakennettu paljon täydennystä ja uudet alueet, esimerkiksi Kivistön keskusta, on kytketty hyvin toiminnalliseen verkostoon. Yhdyskuntarakenteen eheytymisestä merkkejä ovat myös tonttitehokkuuksien keskimääräinen kasvu ja haja-asutusalueiden vähäinen rakentuminen. Vantaan yleiskaavojen ohjaus suunnittelutarvekatsausen myöntämisessä on ollut hyvä. Lisäksi yleiskaavan täydennysalueet ovat rakentuneet nopeammin kuin laajennusalueet. Toi-



Kuva 82. Arvio yleiskaavan tavoitteiden toteutumisesta ja yleiskaavan mahdollisuuksista vaikuttaa tavoitteiden toteutumiseen.

saalta tonttien sisäinen täydennysrakentaminen on ollut vähäistä. Tiivistäminen on perustunut lähinnä purkamiseen ja tehokkaampaan rakentamiseen, kun taas alueiden täydentäminen on keskittynyt niiden reunavyöhykkeille. Yhdyskuntarakenteen eheytymistä on haitannut epätasainen työpaikkakehitys alueiden välillä. Yleiskaavan mahdollisuudet vaikuttaa eheytyvään yhdyskunta- ja kaupunkirakenteeseen ovat merkittävät. Yleiskaava ohjaa keskeisesti suuria linjauksia kasvun suuntautumisessa ja toimintojen kytkeytymistä toisiinsa.

Keskustojen kehittämistavoitteet ovat toteutuneet melko hyvin. Keskustoihin on rakennettu merkittävästi, erityisesti asuntoja. Keskustoja on kehitetty myös toi-

minnallisesti. Esimerkiksi yleisiä rakennuksia on rakennettu ja katuympäristöä on kehitetty muun muassa Tikkurilassa ja Kivistössä. Mutta keskustat ovat kehittyneet epätasaisesti: Hakunilassa, Korsossa ja osittain Koivukylässä on rakennettu vain vähän muihin keskustoihin verrattuna. Muut keskustat ovat kehittyneet hyvin, erityisesti Tikkurilassa, Kivistössä ja Pakkalassa on rakentaminen ollut vilkasta tarkasteluajanjaksolla. Monipuolisten keskustojen kehittämisen haasteena on ollut työpaikkarakentamisen puuttuminen ja työpaikkojen kehitys keskustoissa. Yritykset ovat sijoittuneet usein keskustojen ulkopuolelle ja vanhoja toimitiloja on kaavoitettu keskustoissa asuntorakentamiselle, myös kaupan työpaikoista yli puolet on sijoittunut keskustojen ulkopuolelle.

Yleiskaavan mahdollisuudet vaikuttaa keskustojen kehittämiseen ovat melko hyvät. Riittävällä keskustatoimintojen aluevarauksilla ja tarvittavilla rajoituksilla muussa yhdyskuntarakenteessa voidaan edistää keskustojen kehittymistä. Hyvin merkittävässä osassa ovat kuitenkin asunto- ja toimitilamarkkinat, joihin yleiskaavalla ei ole vaikutusmahdollisuuksia.

Yleiskaavoilla on onnistuttu melko hyvin tavoitteessa mahdollistaa toimiva ja tehokas liikkuminen sekä hyvät yhdyskuntatekniset verkostot. Uusia infrahankkeita on rakennettu merkittävästi. Näin kaupungin toimintoja on pystytty nivoamaan toiminnallisesti paremmin toisiinsa. Kehäradan rakentaminen on ollut kaupungin kärkihanke, mutta myös muita keskeisiä yhteyksiä on toteutettu. Asuminen ja työpaikat ovat sijoittuneet toiminnallisesti hyvälle sijainnille, mikä tukee kestäväää liikkumista. Yleiskaavojen mahdollistamista uusista yhteyksistä huolimatta liikkumistavoissa ei ole tapahtunut tavoiteltua muutosta. Kulkutapajakaumatutkimuksien perusteella yksityisautoilu on edelleen ylivoimaisesti suosituin tapa liikkua. Uudet liikkumismahdollisuudet tukevat muutosta kuitenkin tulevaisuudessa.

Yleiskaavan vaikutusmahdollisuudet toimivien verkostojen muodostumiseen ovat melko hyvät. Yleiskaavalla voidaan ohjata liikkumisverkostojen sekä rakentamisen yhteensovittamista. Toisaalta etenkin suurten infrahankkeiden rakentamispäätökset ovat seudullisen suunnittelun ja rahoituksen varassa. Vaikka toteutumiseen vaikuttavat muut tekijät, yleiskaavan linjaus on edellytys hankkeiden rakentamiselle.

Ympäristöhaittojen hallintaan liittyvät yleiskaavan tavoitteet ovat toteutuneet kohtalaisesti. Merkittävin negatiivinen indikaattori on melualueilla asuvien van-

taalaisten suhteellisen määrän selkeä kasvu. Heikoilla ilmanlaatualueilla asuvien suhteellinen määrä on puolestaan pysynyt ennallaan. Ympäristöhaittojen hallinta käy sitä haasteellisemmaksi mitä enemmän erilaisia toimintoja sijoittuu samoille alueille. Kaupungin kasvu ja tiivistyminen lisäävä haasteita myös ympäristöhaittojen hallinnassa. Lentomelu on rajoittanut perinteisesti asuntorakentamista Vantaalla. Tarkasteluajanjakson aikana muuttuneet lentomeluvyöhykkeet ovat aiheuttaneet haasteita rakentamisen ohjaamiselle. Vantaan ympäristölupalaitokset ovat sijoittuneet pääsääntöisesti niille varatuille alueille.

Yleiskaavan vaikutusmahdollisuudet ympäristöhaittojen hallintaan ovat vähäiset. Toki toimintoja voidaan ohjata yleiskaavalla hyvinkin tarkasti omille alueilleen, mutta tällöin yleiskaavan muiden tavoitteiden saavuttaminen vaikeutuu huomattavasti. Ympäristöhaittojen hallintaan voidaan vaikuttaa keskeisesti muun muassa osallistumalla seudun suunnitteluprosesseihin ja kehittämällä kaupungin sisäisiä ja yhteistyökumppanien välisiä käytäntöjä ja toimintatapoja. Näitä ovat muun muassa viranomais- ja yritysyhteistyö lentomelukysymyksissä, ympäristöluvussa ja meluntorjunnassa.

Luontoa ja kulttuuriympäristöä koskevia yleiskaavan tavoitteita on edistetty hyvin. Vantaan laaja ja hyvin saavutettava viheralueverkosto on säilynyt hyvin. Suuret viheralueverkoston kokonaisuudet ovat säilyneet ja lähivirkistysverkosto on edelleen riittävä. Yleiskaavojen luonnonsuojelualuevaraukset ovat toteutuneet valtaosaltaan, Sipoonkorpi jopa yleiskaavassa varattua aluetta laajempaan. Kulttuurimaisemat ovat säilyneet hyvin ja rakentaminen on ollut vaalituilla alueilla kulttuurimaisemaan sopivaa. Kaupunkikuvallisesti arvokkaille alueille on ollut tavoitteena laatia suojeluasemakaava, mutta sellainen on vain Havukoskella.

Yleiskaavan vaikutusmahdollisuudet ympäristön suojeluun ovat merkittävät. Yleiskaavalla on mahdollista varata alueita virkistyskäyttöön ja suojelutarpeisiin sekä rajoittaa niiden käyttöä muuhun toimintaan merkittävästi. Viheralueverkosto toteutuu kuitenkin vasta vähitellen asemakaavojen laatimisen myötä ja lopullinen suojelupäätös luonnonsuojelualuille tehdään Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa.

8.2 Ajantasaisuuden arvioinnin keskeisiä havaintoja

Yleiskaava on hidas ja vakaa maankäytön suunnittelun instrumentti. Arviointityön tulokset osoittavat, että kaupunkirakenne on vasta nyt kasvanut 1992 yleiskaavan alueille. Samanaikaisesti kaupunkirakenne on eheytyntä yleiskaava 2007 linjauksien mukaisesti.

Vantaan yleiskaavat ovat varautuneet voimakkaaseen kasvuun, mikä näkyy laajoina vielä rakentamattomina aluevarauksina. Varsinkin työpaikkavarantoa, sekä yleis- että asemakaavavarantoa, on hyvin merkittävästi jäljellä. Työpaikkavarantoa ei ole liene tarpeen kasvattaa, kuten jo edellistä yleiskaavaa tehdessä arvioitiin. Sen sijaan on perusteltua pohtia työpaikkavarannon sijaintia ja lukuisien työpaikkamerkintöjen ohjaavuutta vastaamaan muuttuvia tarpeita.

Asumisen yleiskaavavaranto on myös hyvä. Ennakoitua merkittävämpi rakenteen tiivistyminen ja tehostuminen ovat lisänneet rakentamismahdollisuuksia keskustalualueilla ja tehokkailla asuntoalueilla. Asumisen alueita ei ole siten nähty tarpeelliseksi lisätä. Varannon kasvattamisen sijaan on jatkossa keskeisempää pohtia aluevarausten sijoittumista ja rakenteen sisäistä muutosta. Eri alueilla tulisi taata riittävän monipuolinen asutokanta. Tällä hetkellä asumisen yleiskaavavaranto painottuu korostuneesti muutamille suuralueille.

Kaupungin ennakoitua voimakkaampi kasvu on nopeuttanut alueiden muutosta eikä yleiskaava ohjausvaikutus ole aina ollut riittävä. Yleiskaavan ja asemakaavojen saumakohtaan on laadittu kehitystä suuntaavia aluekohtaisia kaavarunkoja ja kehityskuvia. Näille eri suunnittelutasoille ja ohjaamisen välineille on tarvetta yleiskaavan rinnalla. Suunnitelmien ohjausvaikutus ja yhteensovittaminen tulee määritellä ymmärrettävästi.

Elinkeinoelämän kehitys muuttaa mm. yritysten ja palvelujen sijaintiratkaisuja: aikaisemmin optimaaliset sijainnit muuttuvat vähemmän houkutteleviksi. Tästä syystä yleiskaavojen työpaikkavarauksia ja asuntovarauksia tulee tarkastella uudestaan. Varsinkin lentomelualueen ulkopuolella sijaitsevat, hiipuvat yritysalueet voisivat ehkä olla vetovoimaisia asuinalueita. Tulevaisuuden kaupunkirakenteen tulee mahdollista työn tekeminen ja asuminen samoilla alueille entistä tehokkaammin.

Vantaan aluevarausyleiskaavat ovat esitystavaltaan tarkkarajaisia ja koostuvat paikoin hyvinkin pienistä ja yksityiskohtaisista varauksista. Toteutustavan on katsottu toimineen pääsääntöisesti hyvin, kun yleiskaavoja tulkitaan väljemmin kuin mitä esitystavan tarkat rajat osoittavat. On kuitenkin aiheellisesti kysytty, onko yleiskaavan suunnittelutasolla tarkoituksenmukaista esittää pieniä aluekohteita tai nykyisenkaltaisen laaja merkintäkirjo. Vaikka merkinnät ja määräykset ovat toimineet pääsääntöisesti hyvin, on käytettävyysskeskusteluissa mainittu useita kehitettäviä merkintöjä ja määräyksiä.

8.3 Perusteita yleiskaavan päivittämistarpeelle

Kaupunkikehityksen toimintaympäristö on muuttunut. Yritystoiminta keskittyy entistä enemmän tiettyihin sijainteihin toisten alueiden kustannuksella. Kaupunkilaisen elämäntavoissa ja ihanteissa on tapahtunut muutoksia, millä on väijäämättä vaikutuksia asumisratkaisuihin, työn tekemiseen ja liikkumiseen. Alueiden välillä on nähtävissä entistä enemmän eroja kehityksen nopeudessa ja vetovoimaisuudessa. Tällä on puolestaan merkittäviä vaikutuksia eri alueiden uusille maankäytön aluevarauksille, mikä täytyy ottaa huomioon yleiskaavassa.

Vantaan on varauduttava entistä suurempaan kasvuun. Vaikka yleiskaavatasoinen asuntovaranto on tarkastelujen perusteella kohtuullista, tulee asuntoaluevarauksia tarkistaa vastaamaan entistä suurempaa asuntotuotantoa, johon Vantaa on sitoutunut Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksessa.

Seudullisten ja valtakunnallisten kehityshankkeiden toteutus ja edistäminen tulee taata kuntakohtaisissa suunnitelmissa. Hankkeiden tarkempi suunnittelu ja toteutus sijoittuvat usein pitkälle tulevaisuuteen, mutta rahoituksen ja poliittisen ilmapäärin niin salliessa voivat hankkeet edetä nopeallakin aikataululla. Tästä johtuen Vantaan on syytä varautua yleiskaavassa muun muassa Lentoradan, maantie 152:n ja itä-länsi suuntaisen pikaraitiotien suunnitteluun. Sen sijaan Vantaan yleiskaavasta voi poistaa sellaisia seudullisia suunnitelmia, joiden kehittäminen on nähty tarpeettomaksi ja jotka haittaavat tarkoituksenmukaista maankäytön kehittämistä (esim. Helirata).

Maankäyttö- ja rakennuslaki (36 §) velvoittaa kuntaa pitämään yleiskaavansa ajan tasalla. Edellisen yleiskaavan jälkeen maankäytön suunnittelua ohjaavassa lainsäädännössä on tapahtunut merkittäviäkin muutoksia, jotka aiheuttavat muutostarpeita Vantaan yleiskaavaan. Lisäksi yleiskaavoitusta keskeisesti ohjaava maakuntakaava on muuttunut Uudenmaan alueella. Vantaan tulee vastata näihin muutoksiin uudella yleiskaavalla.

Koko kaupungin yleiskaavan tekeminen on pitkä prosessi. Se vie tavoiteaikataulusta riippuen yleensä 4-6 vuotta, mikä täytyy ottaa huomioon yleiskaavojen ajantasaaisuutta arvioidessa yleiskaavaprosessin riittävän aikaisella aloittamisella.

8.4 Pohdintaa seuraavasta yleiskaavasta

Viime vuosina yleiskaavainstrumenttia on viety useassa kunnassa strategisempaan suuntaan. On katsottu, että yleiskaavan käyttötarkoitusta on syytä muuttaa puhtaasta aluevarauskaavasta yleispiirteisemmän kehityssuunnan näyttäjäksi. Vantaan uudessa yleiskaavassa tulee pohtia kuinka keskeisiä strategisia tavoitteita voidaan sisällyttää yleiskaavaan menettämättä Vantaalla hyvin toimivan aluevarauskaavan etuja. Esimerkiksi lentokenttä ja Aviapolis -alueen suuret mahdollisuudet on perusteltua nostaa strategiatasolle.

Tuleeko kaupungin kasvaa tasaisesti vai sallitaanko eri alueiden kasvuluvuissa suuriakin eroja? Vantaalla on kahdeksan aluekeskusta, joita on pyritty kehittämään tasapuolisesti. Kaupungin erilaisista sijainti- ja vetovoimatekijöistä johtuen Vantaa on kehittynyt viimeisimmän yleiskaavan hyväksymisen jälkeen kuitenkin epätasaisesti. Keskittämällä resursseja vetovoimaisille alueille voidaan muutamasta Vantaan aluekeskuksesta kehittää selvästi vahvempia yksiköitä, jotka pärjäävät entistä paremmin tulevaisuuden seudullisessa kilpailussa. Alueiden ja resurssien priorisointi on strateginen kysymys seuraavaa yleiskaavaa suunniteltaessa.

Vantaalla on tehty viime vuosina merkittäviä liikenneinfrainvestointeja, joiden hyötyjä on syytä konkretisoida vielä useita vuosia. Tästä huolimatta yleiskaavan tarkasteluajasta johtuen, tulee uudessa yleiskaavassa pohtia jo seuraavia kehitysvaiheita, joita voivat olla esimerkiksi itä-länsi-suuntainen Vantaan pikaraitiotie ja Östersundomin raideyhteys. Keskuksien välisiä alueita on myös mahdollista kehittää entistä kaupunkimaisemmiksi, toiminallisiksi ja tehokkaiksi kaupunkikäytäväksi.

Yleiskaavan rakentamiselle osoittamat alueet ovat kaupungin kehittämisen kannalta merkittävviä, mutta lisäksi kiinnostavia ovat ne alueet, jotka yleiskaavassa jätetään kaupunkirakenteen ulkopuolelle. Melko hyvän asumisen yleiskaavaverran johdosta Vantaan ei liene järkevää avata uusia merkittäviä kasvusuuntia asuntorakentamiselle seuraavan 20-30 vuoden aikana.

Vantaan voimassa olevissa yleiskaavoissa on hyvin monta toimivaa periaatetta ja ohjaustapaa, joista on syytä pitää kiinni. Erityisen pitkät perinteet on viherrakenteen keskeisten linjausten kunnioittamisesta ja suojelukysymyksistä. Eheyttämisperiaatteita on myös perusteltua jatkaa ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestävä yhdyskuntarakenteen mahdollistamiseksi. Vantaa on kyennyt onnistuneesti hallitsemaan myös hajarakentamista tilakohtaisilla mitoitusmääräyksillä.

Yleiskaava toimii parhaimmillaan kaupungin strategisen suunnan maankäyttöisenä näyttäjänä ja mahdollistaa kaupungin hallitun kasvun. Vuonna 2017 käynnistettävä Vantaan yleiskaavaprosessi on mahdollista kytkeä kaupungin strategian tekemiseen sekä muihin kaupungin toimintaa keskeisesti linjaaviin ohjelmiin ja suunnitelmiin. Prosessien onnistunut yhteensovittaminen on kaupungin kokonaisvaltaisen kehittämisen kannalta tärkeää.

Vantaalla on pitkä perinne vahvasta sitoutumisesta kaupungin kehittämiseen ja maankäytön ohjaamiseen yleiskaavalla. Tästä on syytä pitää kiinni ja kiinnittää erityistä huomiota yleiskaavaprosessiin. Uusi yleiskaava on valmisteltava tiiviissä yhteistyössä kaikkien Vantaan toimialojen ja tulosalueiden kesken. Vantaalla hyväksi todettu yleiskaavatoimikunta tulee asettaa ohjaamaan myös uuden yleiskaavan valmistelua. Lisäksi vuorovaikutukseen asukkaiden ja muiden toimijoiden kanssa tulee panostaa merkittävästi muun muassa hyödyntämällä uusia osallistumiskanavia ja -tapoja. Tällöin Vantaan uudesta yleiskaavasta on mahdollista laatia koko kaupungin yhteinen yleiskaava.

LÄHTEET

Asemakaavat alueina paikkatietoaineisto (2016)
Vantaan kaupunki, tilanne 2.6.2016.

Brandt, E., Lindeqvist, M., Millaiset tekijät vaikuttavat tulevaisuudessa auton omistukseen Helsingin seudulla?, AUKEE – Auton omistuksen kehityksen ennustaminen Helsingin seudulla, Helsingin seudun liikenne, Liikennejärjestelmäosasto, Liikennetutkimukset ja ennusteet –ryhmä, luonnos 13.9.2016, 71 s.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Klaukkalan ohikulkutie, internet-sivusto, katsottu 15.11.2016.

Hajarakentamisselvitys, YK0006 (2003) Yleiskaava-toimikunnan valmistelumuistio 22.5.2003.

Helsingin seudun liikenne, Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015, Helsinki, 2015, 103 s.

Helsingin seudun liikenne, Liikkumistottumukset Helsingin seudulla 2012, HLJ 2015, Helsinki, 2013, 130 s.

Helsingin ympäristötilasto, verkkotilastopalvelu, katsottu 2016, www.helsinginymparistotilasto.fi.

Helsingin seudun asuntotuotannossa huomio ARA-vuokra-asuntoihin (2013) Ympäristöministeriö. valtioneuvosto.fi/artikkeli/-/asset_publisher/uppmarksamheten-riktas-mot-produktionen-av-ara-hyresbostader-i-helsingforsregion.

Helsinki-Vantaa luo nahkansa, Kauppalehti 22.2.2016 www.kauppalehti.fi/uutiset/helsinki-vantaa-luo-nahkansa/ikLbBF8w

Jama, Teemu, Pikselikaava, Yhdyskuntasuunnittelu-lehti 3/2016.

Kaavayksiköt paikkatietoaineisto (2016) Vantaan kaupunki, tilanne 11.4.2016.

Kauppinen, J., Raskaiden ajoneuvojen pysäköinti ja huoltoliikenteen järjestäminen Vantaalla, Hämeen Ammattikorkeakoulu, Riihimäki, 2016, 100 s.

Liikennevirasto, Pissararata, internet-sivusto, katsottu 15.11.2016
www.liikennevirasto.fi/pisara#.WCq9xS2LRaQ.

Marja-Vantaan osayleiskaavan selostus (2006)
Vantaan kaupunkisuunnittelun julkaisuja 5/2005.

Myymlärekisterit (2009 ja 2015) A. C. Nielsen Finland Oy.

Pöyskö, T, Sirkiä, A, Helsingin ympäristön logistiikka – Alueiden kehittämisen tiekartta, Uudenmaan liitto, 2016, 36 s.

Rakennukset paikkatietoaineisto (2016) Vantaan kaupunki, tilanne 18.4.2016.

SeutuRAMAVA, rakennusmaavaranto paikkatietoaineistot (2001, 2010 ja 2016 syysy) Helsingin seudun ympäristö

Suunnittelutarveratkaisut paikkatietoaineisto (2016)
Vantaan kaupunki, tilanne 14.3.2016

Trafix, WSP, K2YKR Yhdyskuntarakennetavoitteiden suunnittelu ja arviointi Kehä II vyöhykkeellä välillä Turuntie – Vihdintie, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, Luonnos L1 25.4.2016, 67 s.

Yleiskaavavaranto paikkatietoaineisto (2016)
Vantaan kaupunki.

Yritys- ja toimipaikkarekisterit (2007 ja 2012)
Helsingin seudun ympäristö.

Tilastokatsaus 7:2015 (2015) Vantaan kaupunki.

Tilastokatsaus 12:2015 (2015) Vantaan kaupunki.

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma (2015) Vantaan kaupunki.

Vantaan kaupunki, Pyöräilykatsauksen luonnos, Esimerkki seurantatiedon koostamisesta, Pyöräilyn seurantamallin perustaminen Vantaalle 19.12.2014, 14 s.

Vantaan yleiskaavan meluselvitys (2007) Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus. Kuntek 1:2007

Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012 (2012) Vantaan kaupunki, ympäristökeskus. C:19/2012

Vantaan tulvaohjelma, 2015, Vantaan kaupunki.

Vantaan yleiskaavat alueina paikkatietoaineisto (2007) Vantaan kaupunki.

Vantaan yleiskaava, yleiskaavan selostus (2007)
Vantaan kaupunkisuunnittelun julkaisuja 15/2007.

Vantaan väestöennuste (2016) Vantaan kaupunki.

Vantaan väestö paikkatietoaineistot (2007 ja 2016)
Vantaan kaupunki, tilanne 15.9.2016.

WSP Finland Oy, Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (VALO), Vantaan kaupunki, 2016, 46 s.

Yleiskaavahankkeet pyrkivät suurpiirteisyyteen, Kuntatekniikka-lehti 1/2015.

Yleiskaavan 1998 ajantasaisuuden arviointi 2014, Tampereen kaupunki
www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/yleiskaavoitus

YTV Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta, Pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelma PLJ 2007, 2007, 50 s.



9 § Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2017 / LVA

VD/217/00.01.02.00/2017

LVA/PRO/TKA/VKA/APE/A-RK/ATI/MSI/SRU

Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelma vuodelle 2017 sisältää keskeiset maankäytön suunnitelmat aikatauluineen ja mitoitusarvioineen sekä henkilöstötietoineen. Ohjelmaan sisältyy myös ennuste 5 – 10 vuoden asemakaavoituksesta, joka tulee tarkentumaan seuraavina vuosina. Koska työohjelmaa on syytä vuoden kuluessa päivittää, se tuodaan hyväksyttäväksi ohjeellisena.

Kaupunkisuunnittelun työohjelma toteuttaa Vantaan kaupungin strategiaa ja eri ohjelmia sekä maankäytön, rakentamisen, ympäristön toimialan visiota. Kaupunkisuunnittelu on pitkäjänteistä työtä ja perustuu kestävän kaupunkirakenteen kehittämiseen yhdessä muiden toimialojen kanssa.

Kaupunkisuunnittelu keskittyy eri keskustojen vahvistamiseen tukemalla joukkoliikenneväyhykkeitä. Koko kaupungin yleiskaavan päivittäminen on alkavan vuoden keskeisimpiä maankäytön suunnittelutehtäviä, jolla linjataan tulevaisuuden täydennysrakentamisen suunnat. Asemakaavoituksen painopiste on keskustojen kehittämisessä, ja asemakaavoituksesta noin puolet sijoittuu mahdollisuuksien mukaan kaupungin omistamille maille.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman keskeisiä tavoitteita vuodelle 2017:

- Koko kaupungin yleiskaavan päivittäminen käynnistyy v. 2016 laaditun yleiskaavan ajantasaisuuden arvioinnin perusteella
- Asemakaavavaroitus nostetaan vastaamaan 5 vuoden asuntotuotantoa
- Vuosittainen asumisen asemakaavoituksen tulostavoite on MAL -sopimuksen mukaisesti 265 000 ka-m2, jossa mittarina seurataan valtuuston hyväksymiä kaavoja
- Asemakaavatoiden lisäksi keskitytään suunnittelun ja toteutuksen laadun varmistamiseen koko prosessin osuudelta, myös eri keskustien profilointia edistetään
- Suomi100-juhlavuosi tuo mukanaan laajaa kuntalaisten kuulemistä sekä eri tapahtumia vuoden mittaan
- MATTI -järjestelmän käyttöönotto edellyttää koko kaupunkisuunnittelun organisaation panostusta

Työohjelman avulla seurataan työn tuloksellisuutta: ohjelmaan sisältyy lisäksi arvio viiden seuraavan vuoden asemakaavoituksesta, jolla seurataan erityisesti syntyvän asuntokerrosalan määriä. Ohjelmointi liittyy kaupungin palveluverkon kapasiteetin turvaamiseen. Vuoden 2017 työohjelman asemakaavat sisältävät yht. n. 500 000 ka-m2 asumista, joista töistä osa on alkanut vuoden 2016 puolella. Eri kaavatoihin sisältyy n. 42 000 ka-m2 pientaloja ja 248 000 ka-m2 työpaikkoja.

Vuonna 2016 valtuustossa hyväksyttiin eri asemakaavatoissa uutta asuntokerrosalaa noin 160 000 ka-m2, jonka lisäksi asemakaavojen valmisteluun sisältyi noin 140 000 ka-m2 asumista, joiden valtuustokäsittely siirtyi eri syistä vuodelle 2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä ohjeellisena kaupunkisuunnittelun työohjelma 2017,
- b) esittää kaupunginhallitukselle merkittäväksi työohjelma tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kaupunkisuunnittelun työohjelma vuodelle 2017

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5



Lisätiedot:

kehittämispäällikkö, kaupunkisuunnittelujohtaja vs. Lea Varpanen, puh. 839 22247
tietohallintopäällikkö Päivi Rapo, puh. 839 22122
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Työohjelma 2017

Kaupunkisuunnittelu

Vantaa



Julkaisija**Tekstit****Kartat****Taulukot****Ulkoasu ja taitto****Kannen kuva**

Kaupunkisuunnittelu

Tarja Laine, Ritva-Leena Kujala, Lea Varpanen, Ani Pentinmikko, Päivi Rapo, Mari Siivola, Paula Kankkunen,
Anna-Mari Kangas, Maria Hyövälti, Laura Muukka, Johanna Rajala, Anna-Riitta Kujala, Asta Tirkkonen, Vesa Karisalo

Antti Kairus

Antti Kairus, Päivi Rapo

Kari Tervo

Sofia Saarela



KAUPUNKISUUNNITTELU

Kaupunkisuunnittelu osallistuu maankäytön strategian kehittämiseen ja toteuttamiseen laatimalla yleiskaavoja, asemakaavoja ja muita maankäytön suunnitelmia sekä kaavojen hallinnoimisella, käsittelyllä ja seurannalla.

SISÄLLYSLUETTELO

Vantaan tulevaisuutta tehdään nyt	4
Yhteisten hetkien juhluvuoosi	7
Laatua ja profilointia	8
Arkkitehtuurikilpailut ja kilpailuttaminen	9
Tietopalveluyksikkö	10
Yleiskaavayksikkö	12
Kestävästi kohti hiilineutraalia Vantaata	15
PIKE - Pientaloalueiden kehittäminen	16
Vihreä infrastruktuuri Vantaan kaupunkisuunnittelussa	18
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö	20
Kivistön asemakaavayksikkö	26
Aviapoliksen asemakaavayksikkö	32
Tikkurilan asemakaavayksikkö	38
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö	44
Asemakaavoituksen 5- ja 10-vuotissuunnitelma	51

Kaupunkisuunnittelu on liikkumista ajassa. Suunnittelun lähtökohtana on historian muovaama ympäristö ja kaupunkirakenne. Työ, jota juuri nyt teemme, on vastaus lähitulevaisuuden tarpeisiin. Työohjelmassa tiedämme tarkasti vain muutaman seuraavan vuoden tehtävät ja usein nekin korvautuvat uusilla, vielä ajankohtaisemmilla ja akuuteimmilla suunnitelmilla. Yleiskaa-
vassa katsomme muutaman vuosikymmenen eteenpäin ja perustelemme ajatuksemme nykyisillä kasvutrendeillä - projisoimme nykytilannetta tulevaisuuteen.

Itsenäisyyden juhluvuoden kunniaksi **tulevaisuus** on vuoden 2017 suuri teema. Keskeinen kysymys on, voimmeko ennakoida tulevaisuutta nykyistä paremmin. Tämä tuo mukanaan lukuisia uusia kysymyksiä: voimmeko rakentaa entistä paremmin ympäristöä, joka toimii viidenkymmenen tai sadan vuoden päästä yhtä hyvin kuin nyt? Miten Vantaa kasvaa tulevaisuudessa ja mihin kasvu sijoitetaan? Millaisella metropolialueella me elämme?

Tällä hetkellä tiiviit kaupunkikeskustat houkuttelevat monia. Joukkoliikenne vahvistaa kehitystä. Kun henkilöautojen teknologia kehittyy, vaikuttaako se liikkumiseen ja minne ihmiset liikkuvat? Onko yhteiskunnalla varaa tällaisiin muutoksiin? Minkälaista tilaa robotit vaativat? Tapahtuuko jotakin muuta, joka vaikuttaa tilavarauksiin? Nettikauppa tarkoittaa jo yksistään merkittäviä toiminnallisia ja tilavarauksiin liittyviä muutoksia.

Puhumme rakennusten elinkaaren pidentämisestä ja muuntojoustavuudesta, joka mahdollistaa erilaisia käyttötapoja myöhemmin. Puhumme kiertotaloudesta, jonka avulla materiaali säilyttää käyttökelpoisuutensa. Puhumme tehokkaasti hyödynnettävistä energioista, jotka eivät kuluta resursseja.

Ilmaston muutos tulee aiheuttamaan suuria muutoksia, joiden ennakoiminen on nykymaailmassa ongelmallista. Miten käy viheralueiden? Säilyykö talvi? Olemmeko edelleen kotonamme niin kaupunkien keskustoissa kuin nuotiotulien äärellä Sipoonkorvessa? Miten käytämme pientalojen piha-alueita?

Ennen kaikkea haluamme vuonna 2017 tietää, millaista tulevaisuuden kaupunkia vantaalaiset itse kokevat tarvitsevansa nyt ja tulevaisuudessa. Mitä haluamme säilyttää tulevaisuuteen? On aika todennäköistä, että me elämme tässä maailmassa tällaisina ihmisinä kuin nyt olemme, että tarvitsemme toisiamme ja haluamme että meillä on koti. Mutta moni asia muuttuu, ja tapahtuu paljon sellaista, mistä emme nyt tiedä. Meidän rakentamamme kaupunki on tämän muutoksen näyttäjä. Mitä meidän siis olisi nyt suunniteltava?

Näihin kysymyksiin tutkimme vastauksia Suomi100 -juhlavuoteen liittyvässä Vantaan tulevaisuuskuva -hankkeessa ja siihen liittyvässä kaupunkikeskusten profiloinnissa. Uuden yleiskaavan laadinta alkaa 2017. Säilyykö jokaisen asemakaavan tuottamasta ympäristöstä jotakin seuraavien sadan vuoden ajan? Lukuisten kysymysten vuoksi me kaupunkisuunnittelussa haluamme opetella suunnittelemaan entistä paremmin tulevaisuudessa kestäväää kaupunkia. Haluamme liikkua sulavasti eri aikajänteiden välillä. Yhdessä vantaalaisten kanssa.

TULOSKORTTI 2017 TIIVISTELMÄ

Mato/Kaupunkisuunnittelu 11.11.2016

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Varmistetaan 265 000 k-m² asunto-kaavoitus ja 5 vuoden kaavavaranto.
- Kaavoista 50 % sijoittuu kaupungin omistamalle maalle.
- Kilpailuttamismenettelyjä parannetaan.

Kaupunkirakenne eheytyy

- Keskustoja ja joukkoliikennekaupunkia priorisoidaan.
- Yleiskaavatyö käynnistetään.
- Pientaloprojektia jatketaan.
- Ilmastovaikutusten arviointia jatketaan.
- Varmistetaan julkisen palvelun tonttien saatavuus.

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Vantaa kehittyä oleellisena osana metropolia.
- Arkkitehtuuri- ja liikennepoliittista ohjelmaa toteutetaan.
- Keskustojen ja työpaikka-alueiden profiloinnilla tuetaan toimialan markkinointi- viestintää.
- Suomi100- tulevaisuustyötä jatketaan.

Palvelut uudistuvat

- Osallistutaan aktiivisesti MATTI-hankkeeseen.
- Viestitään ja osallistetaan kuntalaisia monikanavaisesti Suomi 100 -hankkeessa ja yleiskaavatyössä.
- Hyödynnetään asiakastytytyväisyyskyselyn tuloksia.

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Tiedolla johtamisen strategiaa sovelletaan.
- Yhteisöllisyydellä tuetaan työhyvinvointia.
- Resurssit varmistetaan ja tehokas perehdyttämisohjelma otetaan käyttöön.
- Henkilökohtaiset kehittämissuunnitelmat valmistellaan osaamiskyselyn pohjalta.
- Osallistutaan toimitilahankkeeseen.

KAUPUNKISUUNNITTELUN TULOSYSKIKÖT JA HENKILÖKUNTA 1.1.2017

Tarja Laine

KIVISTÖN

asemakaavayksikkö

Anna-Riitta Kujala va

Veli-Pekka Ristimäki
(Riikka-Maija Pihlaja)
Sonja Sahlsten
Hertta Ahvenainen
Eija Hasu (sij)
Kai Zukale
Outi Colliander

LÄNSI-VANTAAN

asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto

Johanna Rajala
Anne Olkkola
(Hanna Tiira)
Mikko Järvi
Marko Hoffren
Joonas Arponen
(Eeva Juusela)

AVIAPOLIKSEN

asemakaavayksikkö

Anitta Penttimikko

Merja Häsänen
Carina Ölander
Lia Crupi (sij)
Vuokko Rova

TIKKURILAN

asemakaavayksikkö

Asta Tirkkonen

Ritva Kotilainen
Seppo Niva
Anna-Liisa Vanhala
Kimmo Kangas
Kaija Topra
Leena Kaunismäki

ITÄ-VANTAAN

asemakaavayksikkö

Vesa Karisalo

Lassi Tolkki
Noora Koskivaara
Mikel Aizpuru Ruiz
Jari Jokivuo
Merja Hokkanen
(Satu-Maaria Hanste)
(Mari Jaakonaho)

YLEISKAAVA

-yksikkö

Mari Siivola

Virpi Mamia, Anne Mäkyne, Laura Muukka, Joni Heikkola, Sakari Jäppinen, Paula Kankkunen, Elina Ekroos, Anna-Karin Kyrönviita, Anna-Mari Kangas, Helene Vierimaa, Maria Hyövälti, Jekaterina Masjagutova

TIETOPALVELU

-yksikkö

Päivi Rapo

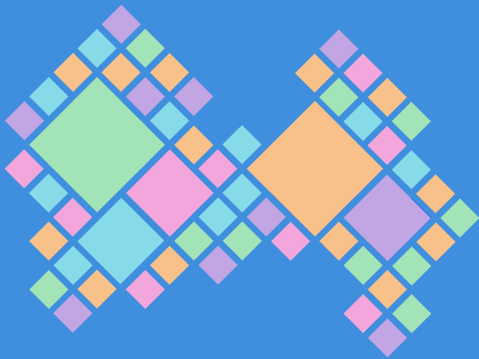
Arttu Pasanen, Merja Kuparinen, Juhani Nieminen, Tarja Itätalo, Raija Lehtola, Antti Kairus, Sari Simonen

HALLINTO

-yksikkö

Tarja Laine

Lea Varpanen, Tuija Halme, Susanna Rutqvist, Ritva-Leena Kujala, Pia Tasanko, Kari Tervo



HALLINTOYKSIKKÖ

Tarja Laine

kaupunkisuunnittelujohtaja

Lea Varpanen

kehittämisspäälikkö

Tuija Halme

johtajan sihteeri

Susanna Rutqvist

kaavoitussihteeri

Ritva-Leena Kujala

viestintäsuunnittelija

Pia Tasanko

vuorovaikutusasiantuntija

Kari Tervo

suunnitteluavustaja

YHTEISTEN HETKIEN JUHLAVUOSI

viestintäsuunnittelija

Ritva-Leena Kujala

Suomen itsenäisyyttä juhlistetaan vuonna 2017 laajalla ja monipuolisella ohjelmalla. Kaupunkisuunnittelu lähti mukaan juhluvuoteen, tarkoituksena on suunnata katse tulevaisuuteen. Millainen on huomisen Vantaa? Miten ihmiset elävät 10, 50 ja 100 vuoden kuluttua?

Sata vuotta sitten Vantaalla oli noin 13 000 asukasta, joista suurin osa maanviljelijöitä, valtakieleksi tuli suomi ruotsin tilalle. Nyt Vantaa on Suomen neljänneksi suurin kaupunki ja maan kansainvälisin, jota lentokenttä ja 112 eri kieltä puhuvat kuntalaiset lisäävät. Vantaan maankäyttöä on kehitetty suunnitelmallisesti toisen maailmansodan jälkeen eli kaupunkisuunnittelua on tehty yli 60 vuotta. Kaupungin muuttuessa meillä on näköalaa katsoa taaksepäin ja eteenpäin sekä olla tässä ajassa.

Tavoitteemme Vantaan tulevaisuuskuva -hankkeessa on:

- Teemme tulevaisuuskuvia yhdessä, vähintään 10 % vantaalaisista osallistuu tekemiseen.
- Saamme kuntalaisten, virkamiesten, päättäjien ja yhteistyökumppaneiden välille aitoa vuorovaikutusta.
- Pyrimme tekemään osallistujien ajatukset näkyviksi. Kokoamme hankkeen tulokset yhteen.
- Hyödynnämme valmiita tulevaisuuskuvia tausta-aineistona seuraavan valtuustostrategian 2018–2021 valmistelussa.
- Käytämme tuloksia yleiskaavan päivityksen tukena ja keskustojen profilointityössä.
- Osallistumme Heureka näyttelyyn Seitsemän sisarusta 17.11.2017 alkaen.

Osallistamisessa käytämme erilaisia menetelmiä, kuten interaktiivista lehteä, verkkokyselyitä, katugalupia, kaupunkiympäristöön sijoittuvia herätteitä ja työpajoja. Vuoden avaa 12.1. iltapäiväluento valtuustosalissa.

Lisätietoja hankkeesta:

Riikka Äärelä, projektisuunnittelija
tulevaisuuskuvat@vantaa.fi

www.vantaa.fi/tulevaisuuskuvat

Suomi
Finland
100

Vantaan kaupunkisuunnittelun visiota kestävästä ja laadukkaasta kaupunkiympäristöstä on edistetty eri kaupunginosissa. Perusteet keskustojen ja joukkoliikennekaupungin kehittämiseksi löytyvät etenkin maankäytön suunnittelusta. Työvälineinä on yleistynyt suunnittelukilpailutusten järjestäminen etenkin keskustojen kehittämisessä, tästä esimerkkinä Myyrmäen, Korson, Tikkurilan ja järjesteillä olevat Avia-poliksen ja Kivistön kilpailut.

Tulevana Suomen juhluvuonna etsitään kilpalutusten lisäksi muita tapoja edistää laadun varmistamista kaupunkisuunnittelun sisältökysymyksissä: laatu syntyy arkisella, monialaisella yhteistyöllä, jonka pitkäaikaisen prosessin alku- ja pääteasemat ovat yhtä merkittäviä. Miten varmistetaan alkuideoiden kantavuus ja toteuttamiskelpoisuus? Mitkä tekijät turvaavat lopputuloksen kestävyys ja toiminnallisuuden? Onko laadittavissa ns. laatukriteerit vaikutuksiltaan merkittävimmille töille, joihin koko kaupunkiorganisaatio olisi valmis sitoutumaan koko prosessin ajaksi?

Laadun käsite puhuttaa myös eri tavalla eri osapuolia. Vantaa on tunnettu kohtuuhintaisesta asumisesta. Yhdistämällä laatu edullisiin kustannuksiin edistetään kuntalaisten arvokasta elämää. Terveellinen asuminen ja työnteko on osaltaan laadukkaan ympäristön keskeinen tavoite.

Vuoden 2017 tärkeä teema on myös eri keskustojen profilointi, jota tehdään laajalla yhteistyöllä kuntalaisten ja päättäjien kanssa. Lisäksi ensi vuoden keväällä keskustellaan eri malleista julkisen taiteen toteuttamiselle ja kunnossapidolle. Hyvien – Leinelän, Myyrmäen ja Kivistön – kokemusten saattelemana laaditaan yhteiset toimintamallit koko Vantaalle, tavoitteena yhdistää taide kiinteämmäksi osaksi kaupunkisuunnittelua.

Vantaan kaupunkisuunnittelulla ja koko kaupunkiorganisaatiolla laajemmin on laajaa osaamista laadukkaan kaupunkiympäristön rakentamisessa. Olisiko nyt oikea aika muodostaa kaupungin yhteinen tahtotila mm. asumisen, pyöräilyn ja kestävästä kaupunkiympäristön laatutekijöille?



ARKKITEHTUURIKILPAILUT JA KILPAILUTTAMINEN

aluearkkitehti **Anitta Pentinmikko**
kehittämisspäälikkö **Lea Varpanen**

Arkkitehtuurikilpailu on vakiintunut tapa etsiä uusia ja kokeilevia toimintamalleja ja ratkaisuja rakentamiseen ja kaupunkisuunnitteluun. Kilpailuttamisella haetaan hyvien ratkaisujen lisäksi myös uusia teknistaloudellisia ratkaisuja ja hankkeisiin sitoutuvia toteuttajia.

Vantaalla on hyvää kokemusta ja osaamista kilpailuttamisesta ja siihen liittyvästä kumppanuuskaavoituksesta. Kilpailun / kilpailuttamisen tapoja on monia ja oikea tapa etsitään tapauskohtaisesti yrityspalveluiden, tilakeskuk- sen ja kaupunkisuunnittelun yhteistyönä. Parhaiten toimiva malli luodaan aina kohteen ja vaatimusten mukaan.

AUB (Aviapolis Urban Blocks) on kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu, joka käydään Aviapolis-alueella kevään 2017 aikana. Kilpailulla haetaan uudelle kaupunkirakenteelle ehdotuksia, joissa työ, asuminen, oppiminen, kasvatus ja virkistys sekoittuvat synergisellä ja innovatiivisella tavalla olevista maanomistusrajoista vapaana. Tarkoituksena on tuottaa maankäytön ja asemakaavoituksen pohjaksi ideatasoinen suunnitelma. Sekoittuvat kaupunkitoiminnat tulee olla toteutettavissa vaiheittain. Kilpailun tuloksena voi syntyä alueelle identiteetti, kaupunkikuva ja -rakenne, jotka ilmentävät Aviapoliksen visiota.

Historiallisesti merkittävien ympäristöjen täydennysrakentaminen on oma taitolajinsa. Näitä kysymyksiä käsittelee **Hanabölen historiallisen** kylä- alueen viereen sijoittuvan uuden asuinalueen kilpailutus ja **Kormuniityn** suunnittelu- ja toteutuskilpailu. Hanabölessä kulttuurihistoriallisesti merkit- tävä paikka ja vaativat rakentamisolosuhteet edellyttävät käytäväksi toteut- tamiskilpailua. Kormunniityssä korostuu Håkansbölen kartanon ja Hakunilan urheilupuiston maisema-arvot.

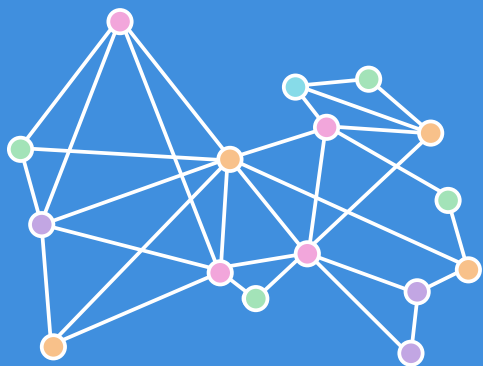
Kaupunkisuunnittelulautakunnassa käsitellään suunnittelukilpailujen peri- aatteet, joihin sisällytetään esim. rakentamisen laatutavoitteet sekä tavoit- teet asuntojen koosta ja hallintamuodosta. Kilpailun voittajaehdotukset työstetään yleisimmin asemakaavaksi ja toteuttamisesta sovitaan samalla.

Kivistössä on valmistelussa kaksi uuden keskustan rakentamiseen liittyvää kilpailua: Kivistön koulun kaavan kaupungin tontit ja poikkeuksellisen mitta- van puurakentamisen edistäminen (asemakaava työnimeltään PuuKivistö). Koulun ympäristössä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu käynnistyi lop- puvuodesta 2016, ja tulokset ja siten myös tonttien rakentajat ratkaistaan syksyllä 2017. Kivistön koulun alueen kilpailu on edelläkävijä kilpailuna, jossa etsitään laadun ja hinnan tasapainoa.

Puurakentamisen edistämiseksi valmistellaan asemakaavaehdotusta, jonka korttelikokonaisuudesta (noin 50 000 ka-m²) esikilpailutetaan todennäköisesti osa (noin 5 000 - 10 000 asumisen k-m²). Kilpailutuksella voidaan arvioida tämän hetken todellinen kiinnostus kerrostalojen puurakentamista kohtaan.

Vantaan Arkkitehtuuriohjelma 2015:n kärkihanke nro 3 edellyt- tää, että kehitämme uusia arkkitehtikilpailun ja kilpailuttamisen mal- leja. Näin edistetään kaupunkirakentamisen laatua.

Vantaan kaupunkiorganisaatio on vuosien ajan kokeillut ja luonut uusia käytäntöjä suunnittelukilpailujen ja kilpailuttamisen yhdistä- miseen. Vuonna 2017 tätä työtä jatketaan ainakin Aviapoliksessa, Itä-Vantaalla ja Kivistössä.



TIETOPALVELUYKSIKKÖ

Päivi Rapo
tietopalvelupäällikkö

Antti Kairus
paikkatietoasiantuntija

Arttu Pasanen
kaavoitusinsinööri

Merja Kuparinen
suunnitteluavustaja

Juhani Nieminen
suunnitteluavustaja

Tarja Itätalo
suunnitteluavustaja

Raija Lehtola
suunnitteluavustaja

Sari Simonen
suunnitteluavustaja

TIETOPALVELUYKSIKKÖ

tietopalvelupäällikkö
Päivi Rapo

YLEISTÄ

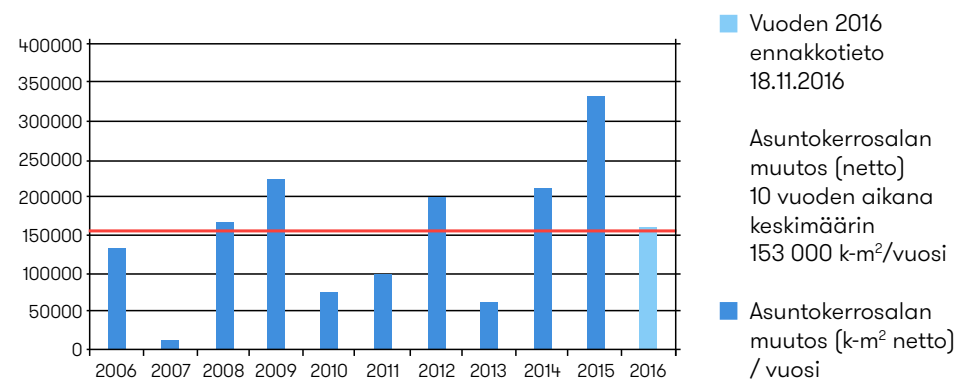
Kaupunkisuunnittelun tietopalveluyksikkö vastaa kaavojen hallinnollisesta käsittelystä, kaavarekisteristä, arkistoinnista sekä kaavoihin liittyvästä tietopalvelusta. Yksikön tehtäviin kuuluu myös kaupunkisuunnittelun paikkatieto- ja suunnittelujärjestelmien sekä aineistojen ylläpito ja kehittäminen.

KAAVOITUKSEN TILASTOINTI JA SEURANTA

Asemakaavoituksen tilastoinnista ja seurannasta sekä niihin liittyvistä tietopyynnöistä vastaa kaupunkisuunnittelun tietopalveluyksikkö. Kaupunkisuunnittelulle asetettujen tulostavoitteiden toteutumista seurataan säännöllisesti kaavoituksen vuosi- ja osavuositilastoilla. Tilastoseurannassa avain lukuja ovat hyväksytyjen kaavojen netto kerrosala, erityisesti niissä syntyvää asumiseen kaavoitetun rakennusoikeuden määrä.

Kaupunkisuunnittelussa on vireillä yli 150 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Tässä työohjelmassa on esitelty vain merkittävimmät ja aktiivisessa tilassa ovat asemakaavat.

Kaavoitetun asuntokerrosalan muutos (netto k-m²) vuosina 2006 – 2015, sekä ennakkotieto vuodelta 2016



YKSIKÖN PAINOPISTEET VUONNA 2017

Lähipuodet tulevat olemaan haastavia uusien työvälineiden ja toimintatapojen muuttuessa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla. Tietopalveluyksiköllä on merkittävä rooli näiden kehittämisessä ja käyttöönnotossa maankäytön suunnittelussa.

Matti-projektissa (maankäytön toimintamalli ja tietojärjestelmä) kaupunkisuunnittelu osallistuu Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yhtenäisen Matti-kaupunkitietomalliratkaisun kehittämiseen ja käyttöönottoon. Matti-järjestelmä vastaa koko toimialan prosessien toiminnallisista tarpeista ja jolla hallitaan tietojen elinkaari (tietomallit, metatiedot, rekisterit ja tietovarastot). Järjestelmä tulee vaikuttamaan merkittävästi kaupunkisuunnittelun ydinprosesseihin, kuten kaavoitukseen jo lähitulevaisuudessa. (Päivi Rapo, Antti Kairus).

Kaupunkisuunnittelun tiedolla johtamisen strategian avulla ydinpalveluista ja niiden kehittämisestä sekä toiminnan ohjauksesta vastaava johto luo yleiskäsityksen mitä tiedolla johtaminen julkisissa palveluissa on ja miten tiedolla johtamisjärjestelmän käyttöönotto mahdollistaa palvelutoiminnan entistä paremman tuloksellisuuden sekä sen kehittämisen. Strategiassa tiedolla johtamisen malli pohjautuu kaupunkisuunnittelun toiminnan tuottavuuden ja vaikuttavuuden sekä asiakaslähtöisyyden olennaiseen kehittämiseen. Paikkatiedolla johtamisen tilannekuvaratkaisua kehitetään palvelemaan kaupunkisuunnittelun johtamista. (Päivi Rapo, Antti Kairus)

MATTI-HANKKEEN TAVOITTEET

Uusi suunnittelu-, kartantuotanto- ja rekisteriratkaisu **sujuvoittamaan maankäytön prosesseja**

Kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa **avoimuuden** ja eri sidosryhmien välisen **saumattoman yhteistyön**

Ratkaisu, jossa älykäs tiedonhallinta tuo käyttäjälle **ajantasaisen ja oikean tiedon**

Nykyistä merkittävästi hallittavampi kokonaisuus, josta **vastaa yksi kumppani**

Toimintatapojen **uudistaminen ja tehostaminen**



YLEISKAAVAYKSIKKÖ

Mari Siivola

yleiskaavapäällikkö

Joni Heikkola

yleiskaavasuunnittelija

Sakari Jäppinen

yleiskaavasuunnittelija

Virpi Mamia

yleiskaava-arkkitehti

Paula Kankkunen

suunnittelija

Anna-Mari Kangas

suunnittelija

Laura Muukka

maisema-arkkitehti

Elina Ekroos

maisema-arkkitehti

Anne Mäkynen

maisema-arkkitehti

Anna-Karin Kyrönviita

kaavoitusinsinööri

Maria Hyövälti

pientalokoordinaattori

Jekaterina Masjagutova

maisema-arkkitehti

Helene Vierimaa

suunnitteluavustaja

YLEISKAAVAYKSIKKÖ

yleiskaavapäällikkö
Mari Siivola

SEUDULLISET SUUNNITELMAT

Uudenmaan maakuntakaavat

Uudenmaanliitto laatii maakuntakaavoja, joiden valmisteluun yleiskaavayksikkö osallistuu tiiviisti. Nyt työn alla on kolme maakuntakaavaa, joista ”Uudenmaan 4. vaihekaava” hyväksytään vuoden 2017 aikana maakuntavaltuustossa. Aiemmin laadittuun ”Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaan” tehdään vielä täydennystä Östersundomin alueen osalta. Tämän kaava etenee Östersundomin yhteisen yleiskaavan valmistelun rinnalla siten, että maakuntakaava viedään edeltä hyväksyttäväksi.

Lisäksi Uudenmaanliitto on käynnistänyt vuoden 2016 lopussa uuden kokonaismaakuntakaavan laadinnan. Tavoitteena on, että kokonaismaakuntakaava sekä siihen liittyvät seuduittaiset vaihekaavat valmistuvat ennen suunniteltua aluehallinnon uudistusta 2019. (Mari Siivola, Virpi Mamia, Anne Mäkynen, Sakari Jäppinen, Joni Heikkola)

MAL2019-suunnitelma

Helsingin seudun 14 kuntaa laativat yhteistyössä Helsingin seudun liikenteen kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-suunnitelmaa. Vuonna 2017 määritellään suunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet sekä useita selvityksiä, joiden pohjalta päästään seuraavana vuonna työstämään suunnitelmaluonnosta. Suunnitelmaa laaditaan maankäytön ja asumisen osalta kuntien työpanoksella. (Mari Siivola, Virpi Mamia, Sakari Jäppinen)

YLEISKAAVATASOISET SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

YK0035 Östersundomin yhteinen yleiskaava

Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteinen yleiskaava Östersundomin alueelle on ehdotusvaiheessa. Yleiskaava tulee toisen kerran ehdotuksena nähtäville ja lausunnoille vuoden 2017 aikana. Tämän jälkeen kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn. (Mari Siivola, Virpi Mamia, Vesa Karisalo)

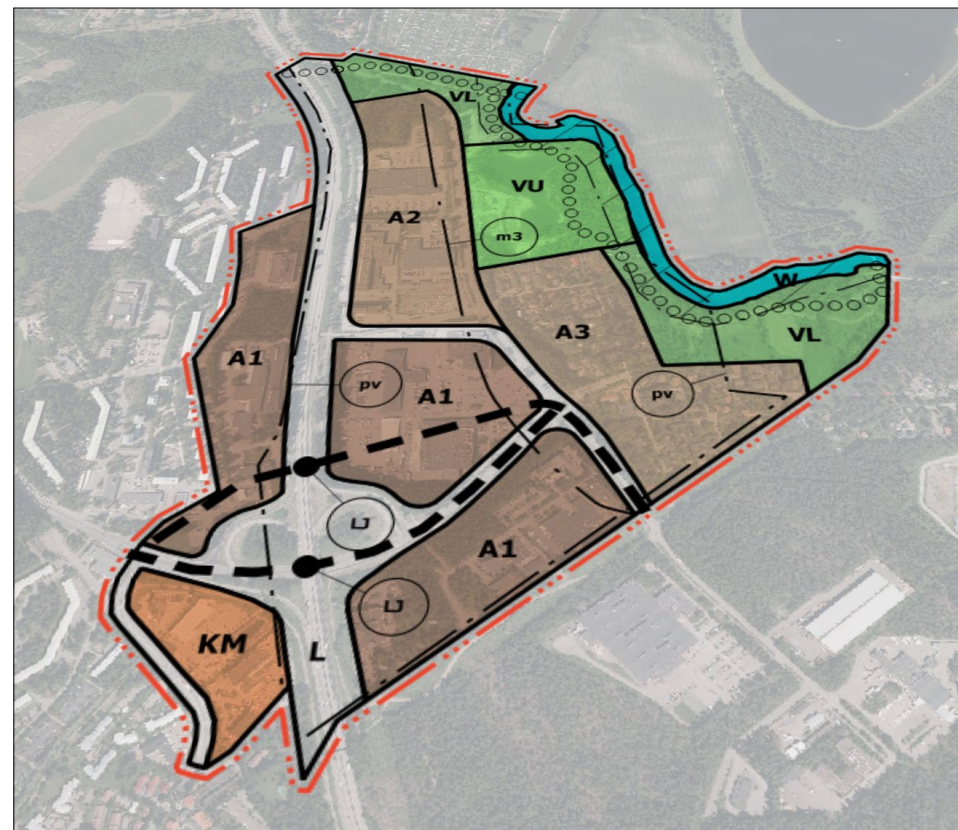
YK0045 Yleiskaavan muutos: Kaivoksela

Kaivoksen yleiskaavan muutoksen suunnittelu jatkuu. Nykyisellään työpaikkakäytössä olevaa aluetta Hämeenlinnanväylän ja Vantaanjoen välissä suunnitellaan muutettavaksi pääosin asuinalueeksi. Vuoden 2017 alussa yleiskaavaluonnos on nähtävillä ja lausunnoilla, minkä jälkeen suunnitelma täydennetään yleiskaavaehdotukseksi. (Mari Siivola, Anne Mäkynen, Sakari Jäppinen; Johanna Rajala)

YK0048 Vantaan yleiskaava

Seuraavan koko kaupungin kattavan yleiskaavan laadinta käynnistyy vuoden 2017 aikana. Yleiskaavatyön pohjaksi on laadittu vuoden 2016 aikana voimassa olevien yleiskaavojen ajantasaisuudesta arviointia, joka esitellään heti alkuvuodesta kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Työssä on arvioitu yleiskaavojen ohjaavuutta ja niiden vaikutusaikana tapahtunutta kaupunkikehitystä sekä pohdittu mahdollisia muutostarpeita. Viimeistelyvaiheessa on myös viherrakenneselvitys, joka valmistuu myöhemmin keväällä. Nämä kaksi sekä aiemmin laaditut joukkoliikennekaupunkia ja kauppaa koskevat selvitykset toimivat seuraavan yleiskaavan taustamateriaalina. Lisäksi Vantaan vanhan rakennuskannan selvitys Vaari valmistuu sopivasti ennen suunnittelutyön käynnistymistä.

Yleiskaavan valmistelussa ensimmäinen työvaihe tulee sisältämään työohjelman, viestintäsuunnitelman ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnan. Lisäksi tavoitteena on käynnistää jo ensi vuoden aikana tarvittavia tutkimushankkeita mm. luontotietojen ajantasaistamiseksi. (Mari Siivola, Virpi Mamia, Joni Heikkola, Sakari Jäppinen, Paula Kankkunen, Anna-Mari Kangas)

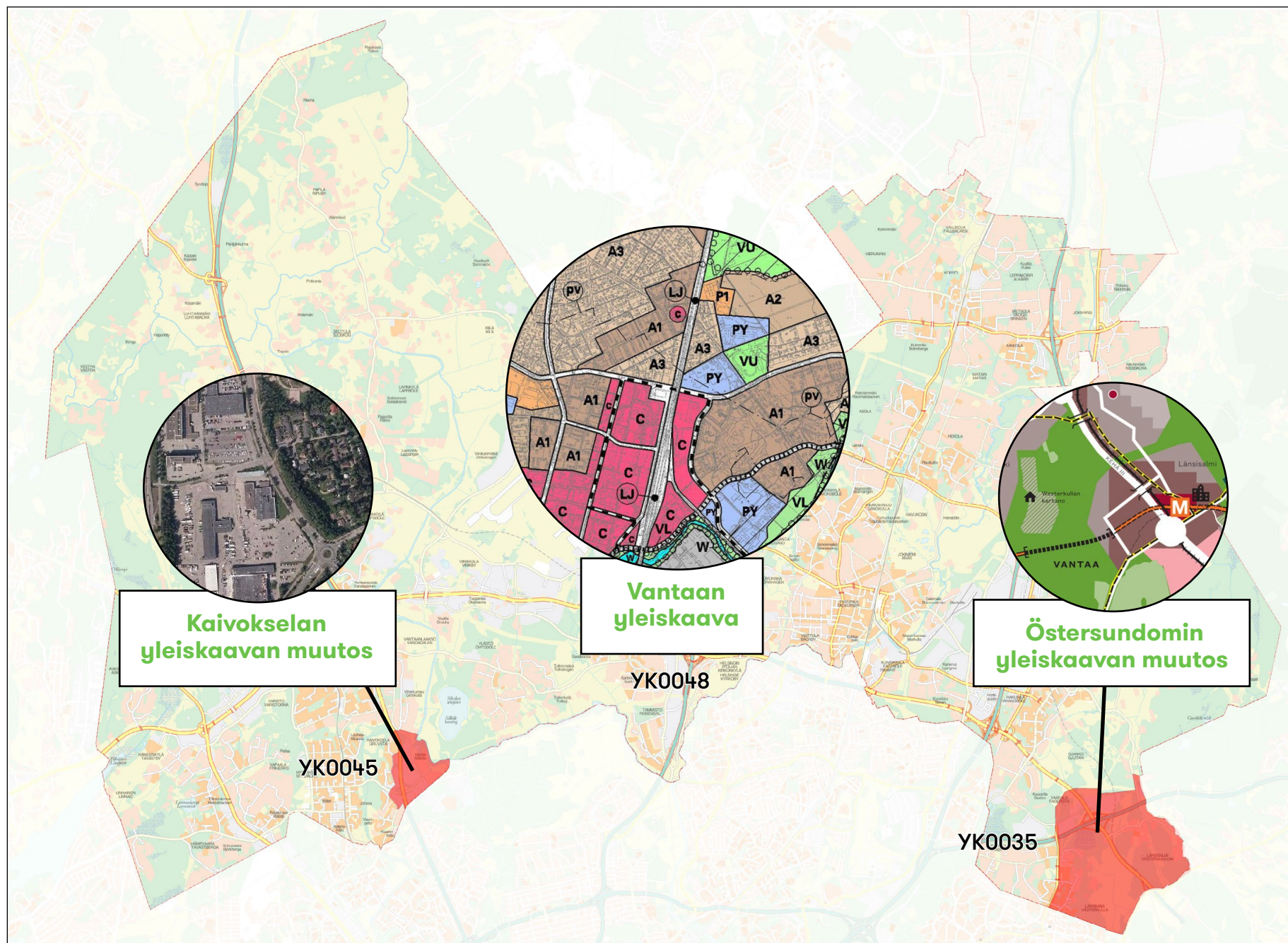


Kaivoksen yleiskaavan muutos.

YLEISKAAVA TYÖOHJELMA

2017-2021

Yleiskaavatyöt	2017	2018	2019	2020	2021
YK0048 Vantaan yleiskaava	käynnistäminen	tavoitteet	luonnos	ehdotus	
YK0045 Kaivoksen yleiskaavan muutos	luonnos	ehdotus			
YK0035 Östersundomin yhteinen yleiskaava	ehdotus				



KESTÄVÄSTI KOHTI HIILINEUTRAALIA VANTAATA

suunnittelija **Paula Kankkunen**
suunnittelija **Anna-Mari Kangas**
kehittämispäällikkö **Lea Varpanen**

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteena on luoda kaupungin arvojen mukaisesti kestävästä kaupunkia. Kaupunkisuunnittelu vastaa osaltaan ympäristöhaasteisiin, kuten ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen, luonnonvarojen kestävästä käyttöön, luonnon monimuotoisuuden säilymiseen sekä ympäristöhaittojen minimoimiseen. Vantaan tavoite olla hiilineutraali vuonna 2050 asettaa haasteet kaavoitukselle, sillä maankäytön ja alueidenkäytön ratkaisulla voidaan merkittävästi vaikuttaa tähän tavoitteeseen pääsemiseksi. Vantaan kaupunkisuunnittelun vuonna 2016 perustetun Kestävä kaupunki -työryhmän tehtävänä on edistää kaupunkisuunnittelun vastuulla olevia toimialan ympäristöohjelman tavoitteita, kuten kaavojen ilmastovaikutusten arviointia.

Toimintakaudella jatketaan kaavojen ilmastovaikutusten arviointia Kaupunkien ja kuntien alueellisella ekolaskuri KEKO:lla. Laskuri arvioi suunnitelmien vaikutuksia kasvihuonekaasupäästöihin, luonnonvarojen käyttöön sekä ekosysteemipalvelujen toimintaedellytyksiin. Tarkasteltavina ovat maankäytön muutokset, rakentaminen, energian tuotanto ja kulutus sekä liikenne ja yhdyskuntatekniset palvelut. Laskuri mallintaa päästöt 50 vuoden aikajaksolla ja huomioi rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen aiheuttamat päästöt sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella.

Kaavojen ilmastovaikutusten laadullista arviointia kehitetään ja tavoitteena on arvioida myös niitä ekotehokkuuteen ja kasvihuonekaasupäästöihin vaikuttavia tekijöitä, joita KEKO -laskenta ei huomioi. Esimerkiksi passiivisen aurinkoenergian tai viherkattojen hyödyt energiankulutuksessa eivät näy laskelmissa saati kestävästä liikkumisesta ja liikenteen edistäminen alueen sisällä. Maa-ainesten kuljettamisesta syntyviä päästöjä ei huomioida, vaikka niillä tiedetään olevan suuri vaikutus päästöihin.

Lisäksi työohjelmaan sisältyy pohdintaa kaavoituksen keinoista ja parhaista käytännöistä, joilla puurakentamista ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä voidaan edistää. Kivistössä on meneillään puurakentamisen kehityshanke, joka etenee v. 2017. Aurinkoenergian käytöstä laaditaan vuoden 2017 aikana ohje yhteistyössä rakennusvalvonnan, tilakeskuksen ja ympäristökeskuksen kanssa. Vantaan yleiskaavatyössä tarkastellaan ja arvioidaan kaupunkirakenteen kestävyys-teemoja. Vihreästä infrastruktuurista löytyy asiaa työohjelman sivulta 18.



Kestävä kaupunki tukee vähäpäästöisiä liikkumis-
muotoja.



PIKE - PIENTALOALUEIDEN KEHITTÄMINEN

pientalokoordinaattori
Maria Hyövälti

Kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta ovat käynnistäneet yhteisen kehittämishankkeen, PIKE:n, jonka tavoitteena on etsiä uudet työkalut ja yhteistyömallit pientaloalueiden laadukkaaseen tiivistämiseen ja kehittämiseen. Hanke on kolmivuotinen ja jatkuu vuoden 2018 syksyyn. Pientaloprojektissa on kartoitettu Vantaan pientaloalueiden potentiaalia täydennysrakentamisen kannalta ja täydennysrakentamiseen sopivia alueita. Kartoittamisen lisäksi osallistaminen ja markkinointi sekä yleisötilaisuudet ovat tärkeä osa täydennysrakentamiseen liittyvää työtä. Ensi vuonna selvitämme yleisten täydennysrakentamisperiaatteiden laatimista ja soveltamista erikseen valittaville kohteille.

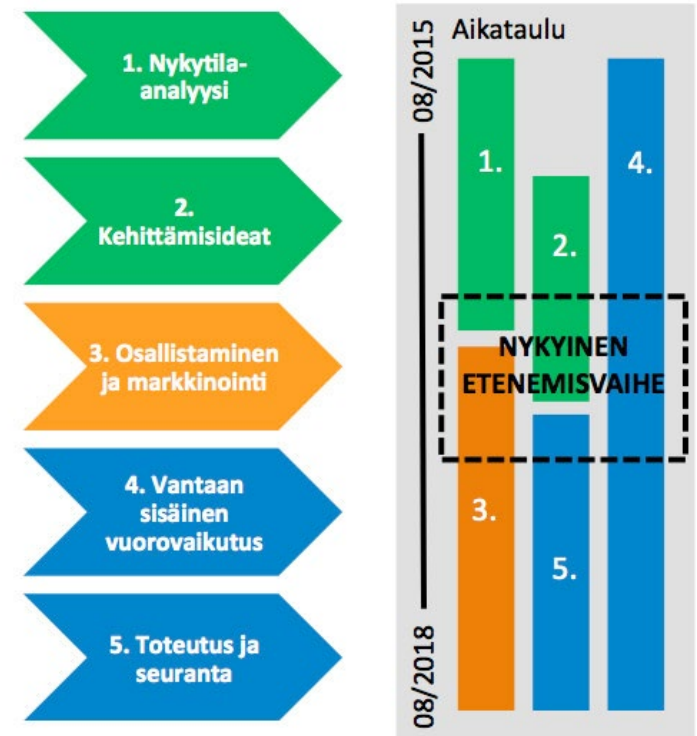
Vapaalan pilotti

Syksyllä 2015 aloitettu Vapaalan täydennysrakentamisen selvitystyö kytkettiin osaksi pientaloprojektia. Työssä laadittiin suunnitteluperiaatteet jatkossa tehtävälle tonttien täydennysrakentamiselle aiempaa korkeammalla rakennustehokkuudella. Lisäksi Vapaalassa tarkasteltiin täydennysrakentamisen sijoittumista 3D-mallintamisen avulla. Vapaalan täydennysrakentamisen periaatteiden hyväksymisen jälkeen ne voidaan ottaa käyttöön poikkeamispäätösten valmistelussa ja myöntämisessä.

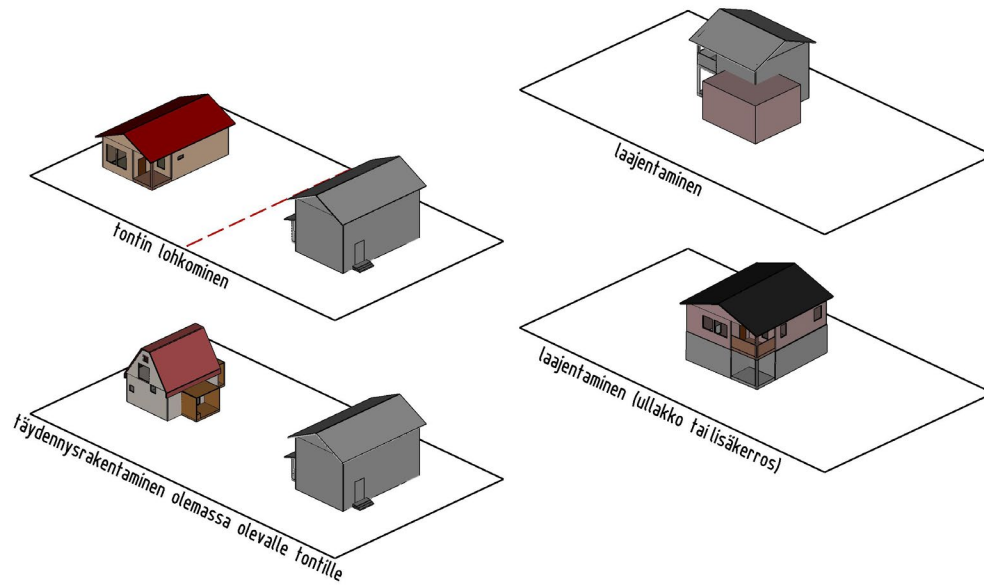
Täydennysrakentaminen joukkoliikennevyöhykkeelle

Pientaloalueiden täydennysrakentamisen edistämistä tullaan jatkossa tarkastelemaan erityisesti joukkoliikennevyöhykkeellä kuten rautatieasemien ympäristössä, mikä tukee kestävästä kehityksen tavoitteita. Työhön otetaan mukaan alueita, joilla rakennustehokkuusluku on alle $e=0,30$. Tarkoituksena on jatkossa kytkeä täydennysrakentamiseen liittyviä infotilaisuuksia kaavoituksen järjestämiin asukastilaisuuksiin eri puolilla Vantaata.

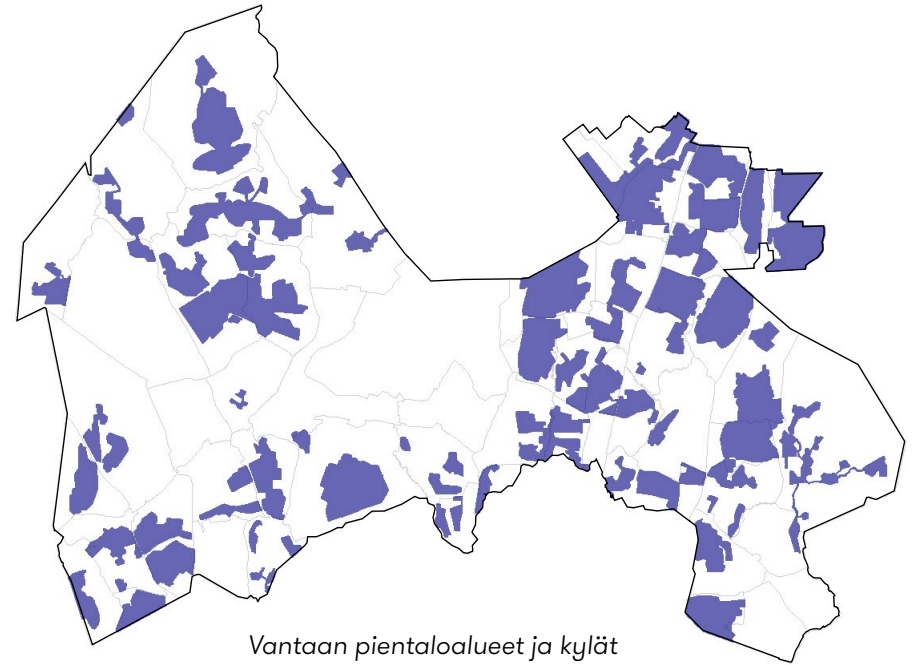
Verkossa www.vantaa.fi/pientaloprojekti



Pientaloalueiden kehitystyö muodostuu osakokonaisuuksista, jotka tähtäävät samaan tavoitteeseen, täydennysrakentamisen keinoin kehittyviin ja kasvaviin pientaloalueisiin.



Täydennysrakentaminen voi olla esimerkiksi tonttien jakamista, talon laajentamista tai lisärakentamista omalle tontille. Täydennysrakentamiseen sopivilta alueilta tehdään jatkossakin 3D-malleja, jotka havainnollistavat tonttikohtaisen täydennysrakentamisen erilaisia vaihtoehtoja, kuten esimerkiksi laajennusten tai uusien rakennusten, sijoittumista ympäristöön.



Vantaan pientaloalueet ja kylät



Kuvaaja: Laura Pyy

VIHREÄ INFRASTRUKTUURI VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELUSSA

maisema-arkkitehti
Laura Muukka

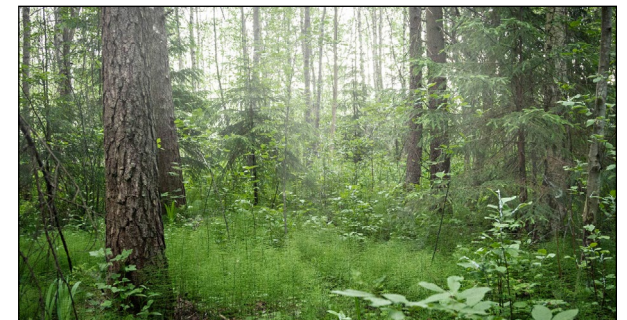
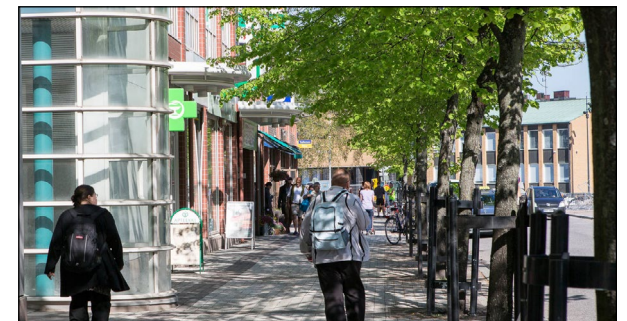
Viime vuoden kuluessa ryhmä Vantaan maankäytön läntisen alueen suunnittelijoita osallistui yhteistyöhön Aalto-yliopiston vihreä infrastruktuuri ja maisema –tutkijaryhmän (VirMa) kanssa. Kohdealueena tarkastelimme Kaivoksen yleiskaavan muutosaluetta, mutta yhteistyön keskeisin anti lienee ollut vihreän infrastruktuurin ja ekosysteemipalvelujen käsitteiden tuleminen tutuksi tutkimukseen osallistuneille.

Vihreästä infrastruktuurista on alettu laajemmin puhua vuodesta 2013 lähtien, kun Euroopan komissio julkaisi vihreän infrastruktuurin strategian. Komission määritelmän mukaan vihreä infrastruktuuri on strategisesti suunniteltu verkosto, jossa on luonnontilassa olevia alueita, osaksi luonnontilassa olevia alueita ja muita ympäristöön liittyviä tekijöitä, jotka on suunniteltu tuottamaan useita erilaisia ekosysteemipalveluja, ja joita hoidetaan tässä tarkoituksessa. Siihen kuuluvat maa- ja vesialueet.

Vihreästä infrastruktuurista koituu ihmisille monenlaisia hyötyjä: vesi ja ilma puhdistuvat, mieli ja ruumis virkistyvät, kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia ja viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita. Vihreää infraa tarvitaan ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen.

Vihreän infran perusrunkoa on Vantaalla suunniteltu yhtä kauan kuin on tehty yleiskaavoja, vaikka käsite on uusi. Yleiskaavoissa on määritelty viheralueiden verkosto, jossa isompia viheralueita yhdistävät viherkäytävät. Esimerkiksi rakentamista tulva-alueille ei ole sallittu, vaikka jokien tulvivia ranta-alueita ei olekaan ajateltu vihreänä infrastruktuurina. Vihreä infra on jatkumoa maisemarakenneajattelulle: maiseman eri ekologiset tekijät maaperästä eläimistöön otetaan huomioon suunnittelussa.

Paikkatietoaineistojen kehittyminen on antanut mahdollisuuden tarkastella viheralueverkoston saavutettavuutta ja määrää eri puolilla kaupunkia. Parhaillaan on laadittavana uusi viherrakenneselvitys, jossa mm. maanpeiteaineistojen avulla on mahdollista tarkastella myös tonteille sijoittuvaa kasvullista maata, jotta vihreästä infrasta saadaan parempi kuva. Viherrakenneselvitystä laatii maisema-arkkitehti Anne Mäkynen.

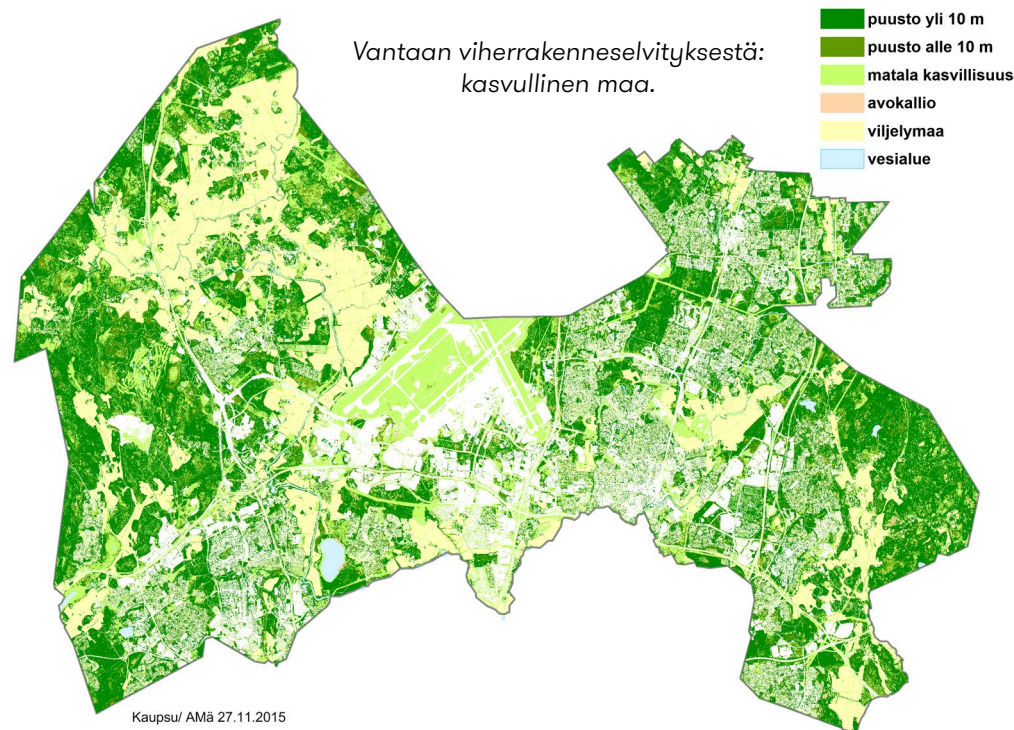


Voimassa oleva yleiskaava vuodelta 2007 antaa asemakaavoituksen tehtäväksi yhä useammin jo rakennettujen alueiden tiivistämisen. Yleiskaavan ja asemakaavan välisenä työkaluna olemme viime aikoina käyttäneet kaavarunkoja ja kehityskuvia. Kaupunginosan tiivistymistä on tärkeää tarkastella yksittäisiä tontteja laajempänä kokonaisuutena monestakin näkökulmasta, ja vihreä infra on yksi niistä. Sekä viheralueiden ja vesistöjen verkosto että tonteilla oleva kasvillisuus ja vesi on tärkeää ottaa huomioon ja huolehtia siitä, että ei menetetä niitä ekosysteemipalveluja, joita ne tuottavat.

Kaupungin tiivistyessä emme keskity enää vain julkisten viheralueiden verkostoon, vaan ohjaamme entistä enemmän myös pihojen suunnittelua. Tonteilla ja kortteleissa ollaan testaamassa viherkerroin-työkalua. Kokeilumme lähtökohtana on ollut Ilmastokestävä kaupunki (ILKKA) – työkaluja suunnitteluun -hankkeessa kehitetty laskentamalli. Tontille määritellään viherkerroin-tavoitetaso, ja taulukon avulla voidaan laskea, miten se toteutuu eri vettä läpäisevien ja läpäisemättömien elementtien, kuten säilytettävän kasvillisuuden ja maaperän, istutettavan kasvillisuuden, käytettävien pinnoitteiden ja hulevesienhallintarakenteiden avulla. Viherkerroin-soveltamista Vantaalla kehittää maisema-arkkitehti Elina Ekroos.

Vantaan hulevesiohjelma valmistui vuonna 2009. Siitä lähtien hulevedet on pitänyt ensisijaisesti käsitellä ja hyödyntää syntypaikallaan. Hulevesien hallinnan suunnittelu on vakiintunut osaksi asemakaavan laadintaa ja asemakaavoissa varataan hulevesille tarpeelliset tilat ja reitit sekä määritellään tapauskohtaisesti hallinnan tapoja. Kattokasvillisuuden mahdollisuudet tutkitaan kaavatöissä ja kaavaan sisällytetään sopivia määräyksiä kattojen ja kansipihojen istutuksista ja kasvualustoista.

Meillä Vantaalla on vielä niin vihreää, että olennaisinta on muistaa luonnon luoman vihreän infrastruktuurin tärkeys, jotta sitä ei sitten jouduttaisi jälkepäin rakennetuilla järjestelmillä korvaamaan. Rakennettujen ympäristöjen katupuut, hulevesipainanteet ja vehreät pihat sekä katot täydentävät vihreän verkoston ja tekevät myös niistä miellyttäviä.



LÄNSI-VANTAAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

asemakaavasuunnittelija
Johanna Rajala

YLEISTÄ

Myyrmäen suuralueella asuu noin 53 000 asukasta. Kehärata yhdistää alueen Helsingin keskustaan sekä lentoasemalle ja aluetta sivuavat Vihdintie, Hämeenlinnantie ja Kehä III. Alueella on käynnissä useita merkittäviä asuntorakentamiskohteita.

Myyrmäkeä kehitetään merkittävän alueellisenä keskuksena. Sen vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, hyvä sijainti, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Myyrmäen kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin alueella toimivan Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katutaiteen kaupunginosana.

TAVOITTEET

Kaavoituksen pääpaino on Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle Kehäradan vaikutusalueelle. Keskustoihin ja kaupungin maalle sijoittuvien kohteiden kaavoitus priorisoidaan. Alueen palvelurakennetta tarkastellaan suhteessa täydennysrakentamiseen.

Kaivokselaan tehdään suunnitteluperiaatteet, joissa alueen kaupunkirakennetta tutkitaan laajempänä kokonaisuutena. Työssä yhdistyvät rakennussuojelulliset, kaupunkikuvalliset, liikenteelliset ja maisemalliset tavoitteet sekä palvelurakenne.

Vapaalan pientaloalueelle valmistellaan täydennysrakentamisselvitys, jolla pyritään löytämään mahdollisuuksia ja reunaehjoja pientaloalueen tiivistämiseen. Myös Silvolan yritysalueen muutosta asuinalueeksi tutkitaan.



LÄNSI-VANTAAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Johanna Rajala
asemakaavasuunnittelija

Hanna Tiira
asemakaavasuunnittelija

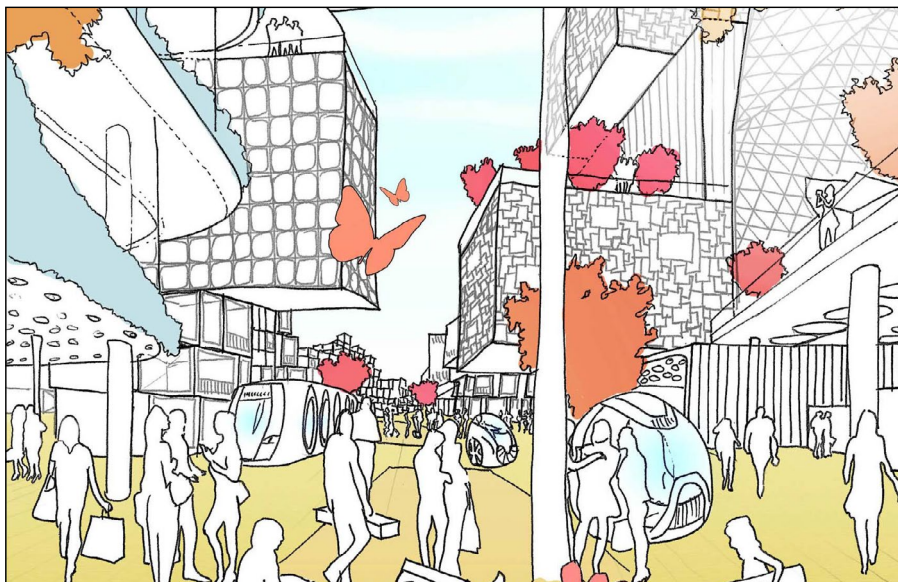
Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija

Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

Marko Hoffren
suunnitteluavustaja

Eeva Juusela
suunnitteluavustaja

Joonas Arponen
suunnitteluavustaja



Vantaankosken ideakilpailun voittaneen L-Arkkitiedit Oy:n ehdotuksessa toimitilan käsitteenä korvaa joustavasti muuntuva toimintaympäristö, joka myös tarjoaa ihmisille enemmän vaihtoehtoja arkensa rytmittämiseen.



Myyrmäen kaavarunkotyössä on järjestetty erilaisia kyselyitä ja työpajoja, joilla on selvitetty asukkaiden ja muiden alueella toimivien mielipiteitä ja ideoita Myyrmäen nykytilanteesta ja tulevaisuudesta.



Kilterinkujalle kaavoitetaan 10 700 k-m² uutta laadukasta asuntorakentamista.



Myyrmäen keskustakorttelin suunnittelussa panostetaan arkkitehtuuriin ja laadukkaaseen julkiseen ulkotilaan.

nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde /rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A1	10 Linnainen	100400	Linnaisten omakoti-alue (Aisaparintie)	Linnaisten etelä-osassa, Aisaparintie	Kaupunki	Olkkola, Psa		--	k	>	>	>	k	>	kh	kv			
A2	13 Vapaala 14 Varisto	141100	Varisto 11	Varisto 11, Luhtitie ja Vapaalanpuisto	Kaupunki	Kallaluoto, MHN / Psa									--	--	--	--	k
A3	15 Myyrmäki	001925	Myyrmäen keskusta	Myyrmäen keskusta-asuminen ja kivijalkakauppaa	Yrityspalvelut	Tiira / Olkkola, LKA / JV ja Tvi	Vantaan kaupunki / voittajat	>	>	k	kh	kv							
A4	15 Myyrmäki	002049	Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle	Uomatien pohjois- ja Raappavuorentien länsipuolinen asuin-kortteli, Raappavuoret, Luhtitie, Loisketie 10 000 k-m ²	Yrityspalvelut	Tiira, PSa							o	--	--	--	--	--	k
A5	15 Myyrmäki	002156	Asuinkerrostaloja Uomatiele	Uomatien etelä- ja Raappavuorentien länsipuoleiset asuin-korttelit, Lainerinne, Suistokuja, Myyrmäenmetsä 25 000 k-m ²	Yrityspalvelut	Tiira, PSa							o	--	--	--	--	--	k
A6	15 Myyrmäki	002329	Raappavuorentien päiväkot	Raappavuorentie 16	Vantaan kaupunki	Kotilainen, JV		--	--	--	k	kh	>	>	>	k	kh	kv	
A7	12 Hämeen- kylä	002281	Lammasrinne 2	Lammasrinne 2	Pähkinähoito Oy / NCC	Kallaluoto / Järvi, JV	Ncc / Optiplan	k kh	kv										
A8	15 Myyrmäki	002243	Kilterinkuja 4	Myyrmäki, 15801/2	Keskinäinen Työeläke-vakuutusyhtiö ELO	Tiira / Järvi, Tvi	ELO / A-konsultit	>	>	k	kh	kv							
A9	15 Myyrmäki	002302	Myyrinpuhos	kortteli 15405 tontti 2	Kiint oy Myyrinpuhos/ c/o Eläkekassa Verso	Rajala, JV ja Tvi	Arkkitt.tsto Neva Oy										o	--	--
A10	15 Myyrmäki	002317	Myyrmäentie 2	kortteli 15673 tontti 1, Myyrmäentie 2	Kiint.Oy Myyrinhalme	Olkkola/ Rajala, JV ja Tvi	Arkkitt.tsto Neva Oy										o	--	--
A11	16 Kaivoksela	001989	Asumista ja liiketiloja Kaivoksen ostarin tilalle	Kaivoksen ostoskeskus	Kaivospuhos Oy, Kiint.Oy Kaivos-kaupat	Rajala, Tvi	Kaivospuhos Oy ja Koy Kaivoskaupat / Arkkitt.tsto Rouhiainen	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	o
A12	16 Kaivoksela	002266	Kaivokselantie 5	Kaivokselantie 5	Phfof Oy / Sarlin	Rajala, MHN	Sarlin / Arkkitt.tsto Laatio	kv											



nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / raja	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A13	17 Martin-laakso	002279	Kivimäentie 8	Kivimäentie 8	Veikko ja Seija Stude	Järvi, JV		kv											
A14	18 Vantaan-laakso	002272	Nedre Nybacka	Nybackankuja 1	Kuolinpesä Sipiläinen Lempi	Kallaluoto, JV		--	--	--	k	kh	kv						
A15	18 Vantaan-laakso	002320	kaupan tontti Vantaanlaaksontielle	Vantaanlaaksotie 34	Vantaan kaupunki	Kallaluoto			o	--	--	--	--	--	--	--	k	kh	>
A16	18 Vantaan-laakso	002328	Vaisala	Vanha Nurmijärventie 21	Vaisala Oyj	Köykkä			o	--	--	--	--	--	--	--	k	kh	>
A17	13 Vapaala	014300	Vapaalan pientalo-selvitys ja suunnitteluperiaatteet	Vapaalan kaupunginosa	Vantaan kaupunki	Olkkola		>	k	kh									
A18	15 Myyrmäki	014400	Myyrmäen kaavarunko	Myyrmäen kaupunginosa	Vantaan kaupunki	Rajala, Olkkola, Tiira, JV ja Tvi		--	--	--	--	--	--	--	k	>	>	>	k
A19	16 Kaivoksela	014500	Vanhan Kaivoksen suunnitteluperiaatteet			Rajala, JV													o
A20	17 Martin-laakso	014600	Vantaankosken kaavarunko			Olkkola, Järvi, Psa						o	--	--	--	--	--	--	--

 Kiireellisyysluokka 1
 Kiireellisyysluokka 2
 Selvitys

 MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
 laadinta
 kaupunkisuunnittelulaentakunta
 nähtävillä ja lausunnoilla
 kaupunginhallitus
 kaupunginvaltuusto

MERKITTÄVÄT TYÖT

Myyrmäen kaavarunkotyöllä varmistetaan elinvoimaisen keskustan tulevaisuus ja eri tekijöiden hyvä yhteensovittaminen. Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuntorakentamista erityisesti ydinkeskustaan. Myyrmäelle tyypilliset erityispiirteet kuten kaupunkimaisuus ja yhteisöllisyys tuodaan suunnittelussa esiin. Erityiskysymyksiä ovat esimerkiksi tornirakentaminen, palveluiden riittävyys, kivi-jalkatilat, työpaikkojen pysyminen alueella ja vihreän infrastruktuurin kehittäminen. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kartoitetaan. Kaavarunkotyössä tehdään yhteistyötä eri alojen asiantuntijoiden, asukkaiden sekä erilaisten sidosryhmien, kuten asukas- ja monikulttuuristen yhdistysten sekä yrittäjien kanssa.

Myyrmäen keskustakortteleiden kaavoitus etenee. Alueelle tulee Hartelan, VVO:n ja Hoasin asuntorakentamista 35 000 k-m². Keskustasta kehitetään siten tunnistettava ja vetovoimainen paikka, joka sisältää myös runsaasti kivi-jalkatilaa. Paalukylänpuistoa kehitetään keskustapuistona.

Myyrmäen aseman lähellä sijaitsevien **Myyrinpuhoksen** ja **Myyrmäentien 2:n** alueiden kaavoitus käynnistyy. Suunnitteilla on kaupunkimaista asuinrakentamista sekä liike- ja palvelutilaa rakennusten kivi-jalkaan. **Raappavuorentien länsipuolelle** kaavoitetaan asuin- ja palvelutaloja kaupungin maalle yhteensä noin 35 000 k-m². Asuinrakentamisen yhteyteen suunnitellaan myös päiväkotia.

Linnaisten omakotialueen laajennuksen kaavoitus jatkuu. Asemakaava mahdollistaa noin 16 000 k-m² pientalorakentamista.

Vantaankosken kaavarunkotyö käynnistyy. Alueella on nyt noin 3600 työpaikkaa ja määrä voisi jopa kaksinkertaistua. Alueen vahvuuksia ovat erinomaisen sijainnin ja lukuisten yritysten lisäksi kulttuurimaisema ja läheinen Vantaanjoki.

Vantaan kaupunki, Rakennusliike SRV, Sanoma-konserni ja VTT järjestivät vuonna 2015 – 2016 poikkiteollisen ideakilpailun, jossa haettiin tulevaisuuden yrityskampuksen konseptia Vantaankosken alueelle. Kilpailun voitti L Arkkitehdit Oy:n johtama työryhmä.

Kaavarunkotyö käynnistetään keväällä 2017. Alueen kehittämistä jatketaan ideakilpailun voittajatyön pohjalta. Kilpailumateriaalia hyödynnetään myös alueen markkinoinnissa. Vantaankosken ja lähialueiden yrittäjien kanssa järjestetään yhteistyötä.



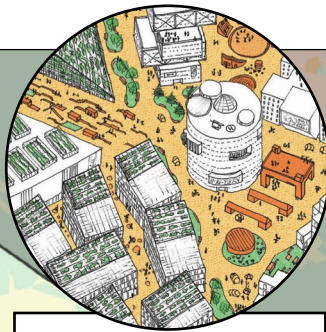
Myyrmäen keskustakortteli.



Työpaja Myyrmäen kaavarunkotyöstä.



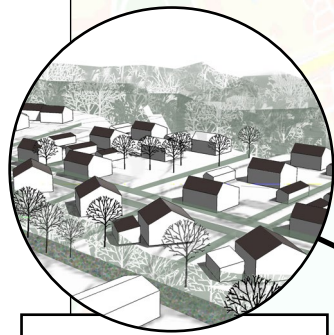
**Raappavuorentien
länsipuoli**



**Vantaankosken
kaavarunko**



**Myyrmäen
kaavarunko**



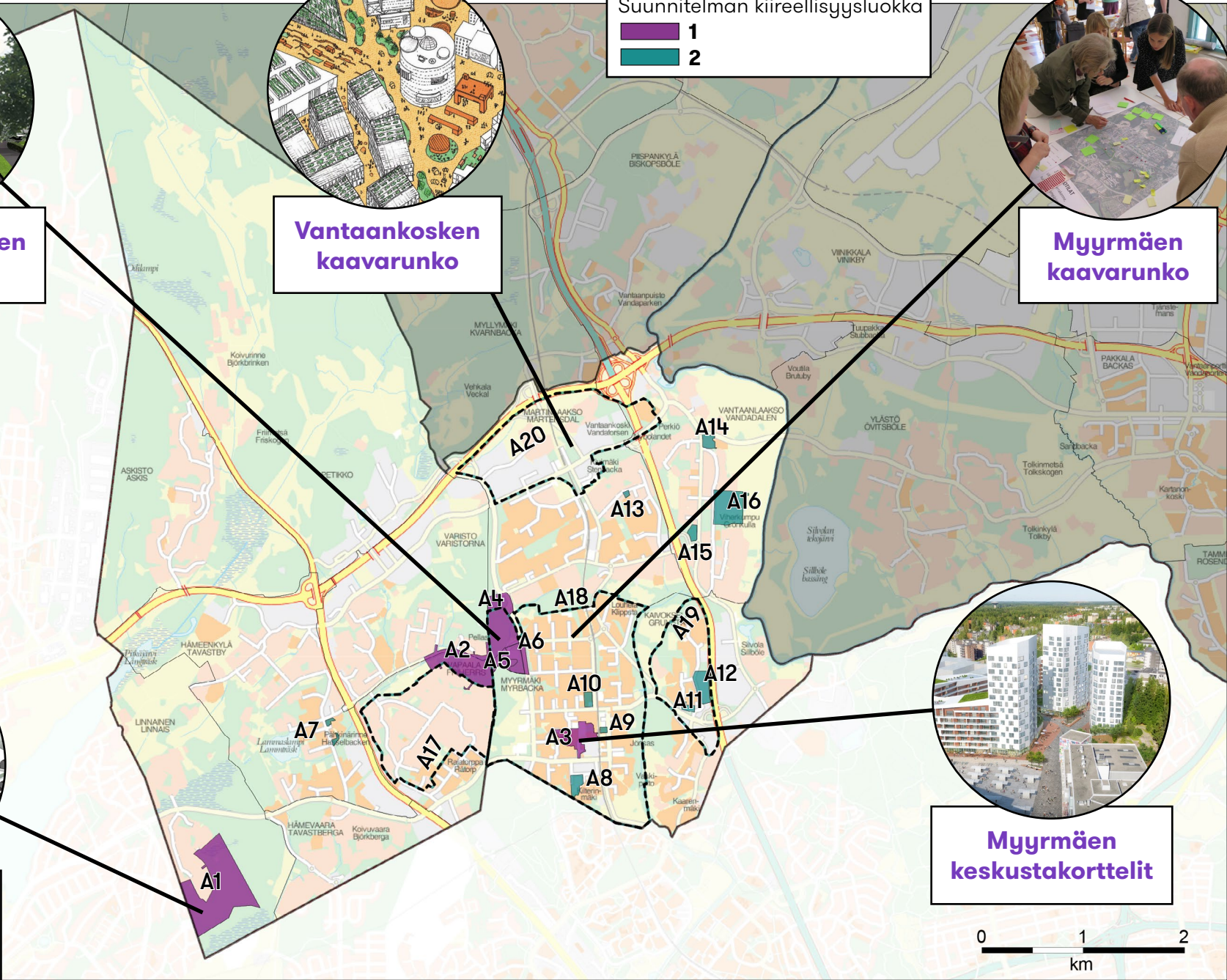
**Linnaisten
omakotialueen
laajennus**



**Myyrmäen
keskustakorttelit**

Suunnitelman kiireellisyysluokka

	1
	2





KIVISTÖN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Hertta Ahvenainen
asemakaavasunnittelija

Sonja Sahlsten
asemakaavasunnittelija

Veli-Pekka Ristimäki
asemakaavasunnittelija

Eija Hasu
asemakaavasunnittelija

Kai Zukale
kaavoitusinsinööri

Outi Colliander
suunnitteluavustaja

KIVISTÖN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Anna-Riitta Kujala

YLEISTÄ

Kivistön asemakaavayksikön toimialueena on Kivistön suuralue, joka Kehäradan yhdistämänä liittyy Helsingin keskustaan sekä lentokentälle. Kehäradan ensimmäisessä vaiheessa avatuista rautatieasemista Kivistö ja Vehkala sijoittuvat toimialueelle. Kaupunkisuunnittelun painopiste Kivistössä on Kehäradan välittömällä vaikutusalueella: suunnittelu keskittyy Kivistön uuteen keskustaan ja mahdollisen Lapinkylän seisakkeen vaikutusalueelle sekä Vehkalan työpaikka-alueelle.

TAVOITTEET

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet on kirjattu Marja-Vantaa-projektin aikana laadittuun visioon, joka tiivistyy eko-, koti- ja taidekaupunkien teemoihin. Olemme käynnistäneet tämän vision päivityksen, jolla tarkistamme Kivistön suuren linjan tavoitteita ja varmistamme ne kaikkien osallisten yhteisiksi. Vision tavoitteita konkretisoimme Kivistön keskustan osalta sille laadittavalla kaavarunkotyöllä ja kaavarunkotyön pohjalta laadittavilla asemakaavatyöillä. Asemakaavatyöissä vision tavoitteiden asettelu työkaluna käytämme laatukriteerejä. Erityistä huomiota kiinnitämme aluebrändäykseen ja vahvojen identiteettitekijöiden hyödyntämiseen osana suunnittelua.

Vision ja kaavarunkon ohella tavoitteenamme on edistää ensisijaisesti Kivistön keskusta-asumista ja Vehkalan työpaikkarakentamista. Keskusta-asumista pyrimme laajentamaan Lapinkylän mahdollisen seisakkeen vaikutusalueelle ja työpaikkarakentamista Vehkalan aseman länsipuolelle.

Etsimme uusia keinoja Kivistön keskustan keskeneräisyyden hallitsemiseksi. Tavoitteenamme on, että keskusta olisi mahdollisimman asuttava ja eletävä jo nyt työmaavaiheessa, tuottaen käyttäjilleen laatuksia ja rakentaen tavoiteltua alueprofiilia.

Järjestämme yleisötilaisuuksia teemapainotuksin. Hyödynnämme vuorovaikuttamisen moninaisia keinoja osallistamiseen innostamiseksi. Tavoitteenamme on vahvistaa toimintatapaa, jossa eri osallisten osallistuminen on aktiivista ja suunnitteluymmärrystä rakentavaa.



Kivistöön on avautunut Playa Arkkitehtien suunnittelema Aurinkokiven palvelukeskus. Rakennukseen sijoittuvat koulu, päiväkoti ja äitiys- ja lastenneuvola.



Kivistön uusi rakentuva keskusta sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kuvassa Kehäradan Kivistön asema.



Kivistöä leimaa taiteen läsnäolo. Taiteilija Kaarina Kaikkosen teos Iltatähti sijaitsee Jaspiskujalla Kivistön keskustassa.



Kivistön uusi keskusta tarjoaa monenlaisia uusia asumisen ratkaisuja. Kuvassa etualalla L Arkkitedit Oy:n suunnittelema asuinkerrostalo Keimolantien varrella.

nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde /rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
B1	21 Piispankylä	211900	Åbyn entisen elementtitehtaan tontti, vanhentunut asemakaava muutetaan	Kortteli 21139 / 3	Vantaan kaupunki / Kesk. työeläkevak. yhtiö Varma	Zukale	Maanomistajan konsultit Nordic Real Estate Partners, Arkkitehtiruutu Oy, FCG, Sweco	>	>	--	--	--	--	--	--	k	kh	kv	
B2	23 Kivistö	232000	Kivistön Keskusta-asuminen 7	Tikkurilantie ja sen ympäristöä välillä Keimolantie ja Riipiläntie	Vantaan kaupunki / Erikas Oy, useita yksityisiä	Ristimäki, Sahlsten, Ahvenainen, Zukale, NN	omana työnä	--	--	--	--	s	kh	k	>	>	--	kh	kv
B3	23 Kivistö	232200	Linnan kartanon alue	Linnan kartanon alue	Linnantalo Oy	Ahvenainen	Maanomistajan konsultti Rosemarie Schnitzler, Trafix	>	>	--	--	--	--	--	--	k	kh	kv	
B4	23 Kivistö	002335	Topaasiaukion, afiiriauukion ja Juhani Paajasen aukion tekninen muutos	Topaasiaukio, Safiiriauukio ja Juhani Paajasen aukio	Vantaan kaupunki, valtio	Zukale	omana työnä	--	--	--	s	kh	k	>	>	--	kh	kv	
B5	23 Kivistö	002282	Rubiinikehä 7	Kortteli 23174/2	Vantaan kaupunki	Sahlsten	omana työnä	kh	kv										
B6	23 Kivistö	231900	Kivistön Keskusta-asuminen 6	Kivistön keskusta	Vantaan kaupunki, Erikas Oy	Sahlsten, NN	omana työnä	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
B7	23 Kivistö, 24 Lapinkylä	232300	Murto 1	Riipiläntien länsipuolelle, Murtopakankujan eteläpuolelle ja Kenraalipuistoon rajautuva alue Lapinkylässä	Vantaan kaupunki / useita yksityisiä maanomistajia	Ristimäki, Ahvenainen	Maanomistajien konsultit	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
B8	21 Piispankylä	211800	Kivistön urheilupuisto	Tikkurilantien eteläpuolella Keimolantien ja Riipiläntien välisellä osalla	Vantaan kaupunki, Erikas / yksityisiä	Ristimäki, Sahlsten	omana työnä												o
B9	23 Kivistö	002271	Marmoritie 5	Marmoritie 5	Ensio ja Kirsti Hytönen	Sahlsten	omana työnä	--	--	--	--	kh	kv						
B10	23 Kivistö	002208	Marmorikuja 6	Marmorikuja 6	Herold Olli	Zukale	omana työnä	o	--	--	s	kh	k	>	>	--	kh	kv	
B11	23 Kivistö	002334	Paasitie 7b	Paasitie 7b	Timo ja Hanne Laakkonen	Zukale	omana työnä						o	--	s	kh	>	>	--



KIVISTÖ TYÖOHJELMA

2017

nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde /rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
B12	23 Kivistö	240700	Turkoosikehä	Kivistön keskusta	Vantaan kaupunki	Sahlsten, Ahvenainen	omana työnä												o
B13	23 Kivistö	002336	Kivistön kirkon ympäristö	Kivistön keskusta	Seurakunnat	Ristimäki, NN													o
B14	24 Lapinkylä	002300	Runkokuja 2	Runkokuja 2	Kiira ja Vesa Vannesluoma	Sahlsten	omana työnä	--	--	--	k kh	kv							
B15	25 Myllymäki	251000	Vehkala 2	Vehkala	Vantaan kaupunki / useita yksityisiä	Ristimäki	omana työnä												
B16	25 Myllymäki	251100	Pääkonttoritontti	Vehkala	Vantaan kaupunki	Ahvenainen	omana työnä												
B17	31 Luhtaanmäki	310200	Luhtaanmäki 2			Köykkä	omana työnä			o								k kh	>
B18	34. Kiila	340700	Lavanko 1	Lavangon moottorirata ja teollisuutta	Yrityspalvelut	NN	Vantaan kaupunki / Vantaan vauhtikeskus Oy / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura	--	--	s	k kh	kv							
B19	23 Kivistö, 24 Lapinkylä	021600	Kivistön visio ja keskustan kaavarunko	Kivistön aseman ja Lapinkylän seisakkeen vaikutusalueet	Vantaan kaupunki, Erikas Oy / Useita yksityisiä	Ristimäki, Sahlsten, Ahvenainen, Zukale, NN	omana työnä			o									

- Kiireellisyysluokka 1
- Kiireellisyysluokka 2
- Selvitys

- o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
- laadinta
- k kaupunkisuunnittelulautakunta
- > nähtävillä ja lausunnoilla
- kh kaupunginhallitus
- kv kaupunginvaltuusto
- s sopimusneuvottelut

MERKITTÄVÄT TYÖT

Kivistön visiolla määritämme suuren linjan tavoitteet ja periaatteet Kivistön suunnittelulle ja toteutukselle. Visiotyöhön sisällytämme Marja-Vantaa-projektin vuodelle 2015 laaditun vision ajankäytön arvioinnin: mitä visiolla saavutettiin, missä olemme nyt ja miten jatkamme eteenpäin. Visiotyötä käytämme Kivistön kaavarunkotyön tavoiteasetannan työkaluna. Teemme sen laajalla yhteistyöllä eri hallintokuntien, asukkaiden ja muiden osallisten kanssa.

Kivistön keskustan kaavarungolla tutkimme Kehäradan Kivistön aseman ja Lapinkylän seisakkeen vaikutusalueita ja määritämme periaatteet maankäytön ratkaisuille. Tavoitteenamme on mm. varmistaa Lapinkylän seisakkeen toteuttamisen ja käyttöönoton edellytykset sekä liito-oravien elinpiirin pitkän tähtäimen maankäytöllinen ratkaisu osana viherrakennepohjaisuutta. Kaavarungon tavoitteiden asettelussa hyödynnämme visiotyötä.

Keskusta-asuminen 7 (ns. Lempikaava) asemakaavatyö mahdollistaa Tikkurilantien siirron Keimolantien ja Riipiläntien väliseltä osuudelta lähemmäksi Vantaanjokea. Kaavatyö sisältää asumisen varantoa noin 120 000 k-m². Asumisen lisäksi kaavatyöllä tutkimme Tikkurilantien liikennemelun torjuntaa rakenteellisen pysäköintiratkaisun avulla. Asemakaavatyö menee uudelleen ehdotuksena nähtäville vuoden 2017 aikana. Työ edistää Kivistön urheilupuiston suunnittelua ja toteutusta, sillä urheilupuisto sijoittuu Tikkurilantien välittömään läheisyyteen, sen eteläpuolelle.

Linnan kartanon historiallisesti ja luontoarvoiltaan monikerroksista ja arvokasta aluetta kehitetään palveluiden alueena. Asemakaavaratkaisussa osoitamme Linnan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen mm. ratsastuskeskukselle ja siirtolapuutarha-alueelle. Lisäksi olemme määritelleet Linnan kartanoympäristön suojeltavat rakennukset sekä arvokkaat kulttuuri- ja luonnonympäristöt. Asemakaavatyö on ollut ehdotuksena käsittelyssä marraskuussa 2016.

Kivistön urheilupuiston asemakaavatyöllä mahdollistamme alueellisen liikuntapaikkakeskittymän toteuttamisen. Urheilupuisto tulee tarjoamaan liikunnan alueellisia palveluita erityisesti Kivistön suuralueelle, mutta Kehäradan ansiosta myös muun muassa Myyrmäen ja Aviapoliksen suuralueille. Urheilupuistoon on suunniteltu toteutettavan esimerkiksi seuraavia palveluita: monitoimikentät, monitoimihalli, uimahalli, jäähalli ja skeittipaikka.



Kivistön urheilupuisto.



Keskusta-asuminen 7.



AVIAPOLIKSEN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Anitta Pentinmikko
aluearkkitehti

Merja Häsänen
asemakaavasuunnittelija

Carina Ölander
asemakaavasuunnittelija

Lia Crupi
asemakaavasuunnittelija

Vuokko Rova
suunnitteluavustaja

AVIAPOLIKSEN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Anitta Pentinmikko

YLEISTÄ

Aviapoliksen kaavarunkoalue, (Veromiehen kaupunginosa) on Vantaan kaupungin dynaamisen kehittämisen keskittymä. Lentokentän läheisyys, lukuisat hankkeet ja kunnallistekniikan rakentaminen edellyttävät yhä tarkempia alueselvityksiä ja asemakaavamuutoksia. Aviapolis-aseman ympäristön tehokasta ja kaupunkimaista rakentamista tarkastellaankin laajassa yleissuunnitelmatyössä, jota täydennetään kaupunkimallilla. Kaavarunkoalueelle käynnistetään myös ”Viherkaavan” laatiminen.

Tammisto on yksi pääkaupunkiseudun vetovoimaisimmista kaupan alueista, jonka 113 000 k-m² kauppaa mahdollistaa monipuolisen kaupan tarjonnan hyvällä paikalla. Tammiston kauppapientien vilkas ajoneuvoliikenne on yksi alueen kaupunkisuunnittelun haasteista. Alueella asioidaan pääosin autolla, mutta tulevaisuudessa yhä enemmän bussilla, kävellen tai pyöräillen. Alueella tutkitaan uusia liikenneratkaisuja ja -vaihtoehtoja.

Pakkalassa jatketaan Backaksen alueen yleissuunnittelua. Kartanomäki ja vanhat rakennukset suojellaan osana kulttuurihistoriallisesti arvokasta Vantaanjoen ympäristöä. Ympäristöä tultaneen täydentämään pienimuotoisella asuinrakentamisella. Tarkastelualue ulottuu Väinö Tannerintielle.

Ylästön pientaloalueen kaavoitus etenee. Alueelle valmistellaan kolmea uutta pientalokaavaa. Viinikkalan ja Lentokentän alueilla päivitetään asemakaavoja tarpeen mukaan.

TAVOITTEET

Kaavarunkoalueen Aviapoliksesta rakennetaan lentokenttäkaupunkia, jossa työnteko, asuminen, palvelut ja virkistys yhdistyvät ja sekoittuvat urbaanilla tavalla. Veromieheen kaavoitetaan tulevaisuudessa koti 20 000 asukkaalle ja kymmeniä tuhansia uusia työpaikkoja. Tämä on kaupungille suuri haaste ja mahdollisuus. Tulevaisuuden Aviapolis on luonteeltaan kansainvälinen, kestävä ja eloisa. Asemakaavoituksen tehtävänä on tuottaa suunnitteluratkaisuja, joilla varmistetaan myös Aviapoliksen omaleimaista kaupunkikuvaa ja laadukasta ympäristörakentamista sekä monipuolisten palveluiden toteutuminen.

Muilla alueilla toteutetaan yleiskaavan mukaisia tavoitteita tiivistämällä ja täydentämällä kaupunkirakennetta.



Backaksen alueen yleissuunnitelma.



Visio Aviapoliksen bussiterminalista.



Perintötie 3 ja 5, viistoilmakuva etelästä.



Aviapolis Studios, näkymä studioaukiolle.

nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / raja	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
C1	41. Viinikkala	002324	Suokallionkuja	osia kortteleista 41101 ja 41113 sekä katualuetta	Kiint.Oy K 3- Logistics 2 ja Vantaan kaupunki / kadunsiirto	Köykkä, VRO	Tommi Tuokkola, Ark Lab Oy	--	o	s	k	kh	>	>	--	k	kh	kv	
C2	51. Pakkala	511800	Backaksen kartano	Tila 423-35-0	HOK-E	Häsänen	CJN Oy	--	--	--	--	--	--	--	--	--	k	--	--
C3	52. Veromies	002196 002323	Manttaalitie	kortteli 52308/10-11	Wulff-yhtiöt Oy ja Alpha I Oy	Ölander	Sigge-Arkkitiedit	--	--	--	o	--	--	--	s	k	kh	>	>
C4	52. Veromies	002204 002205	Perintötie 3 ja 5 (Rälssipuisto)	näht. 9.11.-8.12.2016	Lemminkäinen Talo Oy	Häsänen, KKA / VRO	Vuorelma-arkkitiedit Oy	--	--	k	kh	kv							
C5	52. Veromies	002260	K 52125	osa korttelia 52125 / näht 21.9.-20.10.2016	YIT Rakennus Oy	Koskinen, KKA	Arkkitieditoimisto Forma-Futura Oy	k	kh	kv									
C6	52. Veromies	002304	Aviapolis Studios	lentokenttöalue 4:44, M608, M506	Lentoasema-kiinteistöt Oy	Häsänen, Koskinen	B&M, Trafex, Vahnen, mais.ark. Byman&Ristimäki	kh	>	>	s	k	kh	kv					
C7	40. Ylästö	402100	Ylästö 7	Ylästö 7, Ylästöntien eteläpuolen asuinalue Isonmännnyntien molemmin puolin	YIT Rakennus Oy ja yksityiset	Pentimikko, Häsänen, MHO	YIT-Rakennus Oy / Arkkit.tsto Vuorelma	--	s	k	>	>	--	k	kh	kv			
C8	40. Ylästö	402500	Ylästö 8	Ylästö 8, Itäpellontien pohjoispuolinen pientaloalue	T2H / Skanska	Häsänen, Pentimikko, VRO	T2H / Arkkit.tsto Peltonen & Sinisalo	--	s	k	>	>	--	--	k	kh	kv		
C9	40. Ylästö	403500	Sutars 2	Osa kortteleita 40512 ja 40514		Pentimikko		--	s	k	>	--	--	--	--	k	kh	kv	
C10	41. Viinikkala	002073	Turvalaakso	Viinikkala 41100/1, 41101/1,3,5	Suomen Pankki	Köykkä	SP / Skanska	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
C11	41. Viinikkala	412000	Pohjois-Viinikkalantie 19	uusi asemakaava	Pohjois-Suomen METSOLA-YHTIÖT Oy	Vanhala		--	--	--	o	--	--	--	s	k	kh	>	>



nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / raja	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
C12	50 Tammisto	002325 002330	Valimotie (Tammiston kauppatie)	Tammisto / 50003/9	Helena Kailanto, Klaus Pennanen (002325) ja Ömsesidiga fastighets Ab (002330)	Arkkittehtimisto Kokko		--	--	--	--	--	--	--	--	--	o	--	--
C13	50. Tammisto	002327	Kirkkotie 2-4	kortteli 50108 ja EV-alue	Yrityspalvelut			--	--	o	--	--	--	k	kh	>	k	kh	kv
C14	51. Pakkala	002285	Johdinpuiisto	Johdinpuiisto	Börje Henriksson	Vanhala		--	--	--	--	k	kh						
C15	52. Veromies	002270	Turbiinitie	Turbiinitien katualue	Finavia, LAK	Vanhala		s	k	kh	>	>	--	--	k	kh	kv		
C16	52. Veromies		Aviapolis viherkaava	Veromiehen kaupunginosa		Muukka		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
C17	52. Veromies		Aviapoliksen asemanseutu		LAK, Vantaan kaupunki	Pentinmikko, Häsänen, Ölander		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C18	52. Veromies		AUB-arkkitehtuuri- kilpailu			Pentinmikko, Häsänen		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- Kiireellisyysluokka 1
- Kiireellisyysluokka 2
- Selvitys

- o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
- laadinta
- k kaupunkisuunnittelulaentakunta
- > nähtävillä ja lausunnoilla
- kh kaupunginhallitus
- kv kaupunginvaltuusto
- s sopimusneuvottelut

MERKITTÄVÄT TYÖT

Aviapolis Studios -studiohanke, yhteensä 142 400 k-m². Hanke sisältää näyttely- ja studiotilaa 24 600 k-m², sekä toimistoja 55 700 k-m². Samalla kaavoitetaan asumista 50 900 k-m², mikä vastaa noin 1200 uutta asukasta.

Perintötie 5 ja 3 sekä **Kortteli 52125**. Kaksi merkittävää asutuspainotteista asemakaavaa, jotka sijoittuvat Veromiehen asumisen ytimeen, Äyrtien ja Tikkurilantien väliselle alueelle. Asumista yhteensä 85 000 k-m², mikä vastaa noin 2300 uutta asukasta.

Ylästön pientaloalue, Ylästöntien eteläpuolisella alueella valmistellaan asemakaavoja Ylästö 7, 8 ja Sutars 2. Uusien pientaloakaavojen mukaan alueelle tulisi noin 24 000 k-m² pientaloasumista, mikä merkitsee noin 300 - 400 asuntoa.

Backaksen kartanon alueen suunnittelu jatkuu. Asemakaavalla suojellaan kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja samalla tutkitaan mahdollisuudet rakentaa asuntoja kartanon ympäristöön. Tarkastelualueetta laajennetaan pohjoiseen Väinö Tannerintielle saakka.

AUB (Aviapolis Urban Blocks) -kilpailualueella käydään kansainvälinen AUB -arkkitehtuurikilpailu kevään 2017 aikana. Arkkitehtuurikilpailun tarkoituksena on tuottaa alueen maankäytön ja asemakaavoituksen pohjaksi ideatasoinen suunnitelma. Kilpailualueelle kaavaillaan asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja kytkeytyen virkistysalueisiin ja joukkoliikenteen pääreitteihin. Arkkitehtuurikilpailun jälkeen alueen asemakaavoittaminen käynnistyy.



Aviapolis Studios, näkymä Lentoasemantielle.



Ylästön pientaloalue, näkymä Padisentieltä itään.

Aviapolis Studios

Backaksen kartano

Ylästön pientaloalue

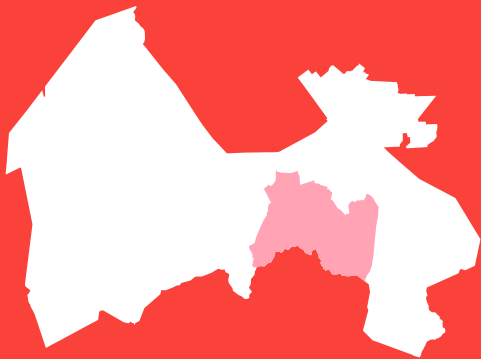
Perintötie 5 ja 3 sekä Kortteli 52125

AUB -arkkitehtuurikilpailu

Suunnitelman kiireellisyysluokka

1
2

0 1 2
km



TIKKURILAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Ritva Kotilainen
asemakaavasuunnittelija

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

N.N.
asemakaavasuunnittelija

Anna-Liisa Vanhala
kaavoitusteknikko

Kimmo Kangas
suunnitteluavustaja

Leena Kaunismäki
suunnitteluavustaja

Kaija Topra
suunnitteluavustaja

TIKKURILAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Asta Tirkkonen

YLEISTÄ

Tikkurilan alueella painopisteenä on Tikkurilan keskustan uudistaminen. Keihäänkärkenä on Tikkurilan kirkon korttelin uudistus. Lisäksi koko alueella on käynnissä asemakaavamuutoksia asuntorakentamisen tiivistämiseksi keskeisillä alueilla.

TAVOITTEET

Kehäradan tuoma kiinnostus kaupungin hallinnollista keskustaa kohtaan ei näytä vähentyvän lähivuosina. Vuoteen 2025 mennessä Tikkurilaan on suunniteltu tulevan n. 5000 uutta asukasta. Tikkurilassa on viime vuosina valmistunut uusia asemakaavamuutoksia asuntorakentamisen tiivistämiseksi ja maankäytön tehostamiseksi. Muutokset jatkuvat ja tavoitteena on luoda keskustaan lähivuosina lisää mahdollisuuksia asuntorakentamiselle. Kirkon korttelin tulevasta rakennusoikeudesta merkittävä osuus on asuntorakentamista, lisäksi Veturipolun huonokuntoisten asuinkerrostalojen korvaaminen tuo uutta kerrosalaa aseman vaikutusalueelle. Uudisrakentamisella tiivistetään olemassa olevia alueita pääpainon ollessa keskustassa ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Tikkurilan jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailun jälkeen on viheralueyksikössä käynnistynyt alueen yleissuunnitelman laatiminen, jolla voi olla vaikutusta myös ympäröivään maankäyttöön.



Asuinrakentamisen tiivistäminen Hiekkaharjun aseman lähellä.



Uusi kirkko sekä asuin-, liike - ja toimistorakennuksia ydinkeskustaan.



Uutta asuntorakentamista Kielotien varrelle.



Tikkuraitin varren ilme uudistuu.

TIKKURILA TYÖOHJELMA

2017

nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
D1	60. Hiekka-harju	002261	Kullerupuisto	60070-70074, 60082, Kullerupuisto	Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät	Ölander, KTO	Sito Oy	kh	>	--	--	k	kh kv						
D2	61. Tikkurila	002254	Tikkurilan kirkon kortteli	kortteli 61204/5	Vantaan seurakuntayhtymä	Niva, KTO	Arkkitehtitoimisto K2S, Verstaas Arkkitehdit		kh	>	--	--	s		k	kh	>	--	--
D3	61. Tikkurila	002263	Veturipolku	Kortteli 61220	VAV Asunnot Oy, Vantaan kaupunki	Kotilainen, LKA	P&R Arkkitehdit Oy	o	--	--	--	--	s		k	kh	>	--	k
D4	61. Tikkurila	002312	Unikkotie 11		As Oy+ rakennusliike	Niva, KTO	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy	>		k	kh	kv							
D5	61. Tikkurila	002321	Kukkakedon täydennys	Neilikkatie 4 ja Unikkotie 6-8	Keskinäinen työ- ja eläkevakuutusyhtiö Varma	Niva	Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy	o	--	--	s	k	kh		>	--	k kh	kv	
D6	61. Tikkurila	002299	Kielotie 34-36		VVO	Ölander, KTO	Arkkitehtitoimisto Hedman&Matomäki Oy	kh	>	--	--	k	kh kv						
D7	63. Viertola	002308	Osmankäämintien päiväkot		Vantaan kaupunki	Niva / KKA		o	--	--	--	k	kh		>	--	k kh kv		
D8	66. Hakkila	660900	Rusokallio 1	Hakkila kortteli 66205 - Vanha Porvoontie	GC Vantaa Logistics Oy, Vantaan kaupunki	Köykkä / VRO		--	--	s	k	kh	>		--	k kh kv			
D9	60. Hiekka-harju	002287	Malmimäenpuisto		Vantaan kaupunki	Koskinen, LKA					o	--	--		--	--	--	--	k
D10	61. Tikkurila	002314	Kielotie 38-42		Vantaan kaupunki	Koskinen, KTO	Ramboll	k	>	>	--	k kh	kv						
D11	62. Jokiniemi	002262	Gammelkulla	osa Satomäenranta-puistoa	Bernt Weck / Sisco Tec Oy	Koskinen, KKA	Arkkitehtitoimisto Jorma Toivonen	k	kh	>	--	k	kh kv						



nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
D12	62. Jokiniemi	002313	Kolmiotontti		Sponda	Niva/LKA						o	--	--	--	s	k	kh	>
D13	62. Jokiniemi	002322	Sandkulla		Vantaan kaupunki	Kotilainen		o	--	--	--	k	>		--	--	k	kh	kv
D14	66. Hakkila	002095	Metso	Hakkila K66200	Sponda ja Yrityspalvelut	Jokivuo /MHO	Arkkitehtitoimisto R-H. Laakso Oy	kh		kv									
D15	67. Ruskeasanta	002047	Mistelinsiemen	VL-aluetta korttelin 67112 länsipuolella	Solveig Juslin, kts. muutos 001701	Vanhala/KTO		k	kh	>	--	--	k	--	kh	kv			
D16	67. Ruskeasanta	002292	Kuismatie 104	YO-tontti korttelissa 67104	Vantaan kaupunki	Koskinen/LKA				o	--	--	--	--	--	k	>	--	--
D17	68. Koivuhaka	002326	Juurakkotie 1 ja Niittytie 6	kortteli 68013	Yrityspalvelut												o	--	--
D18	69. Helsingin Pitäjän kirkonkylä	002306	Kuriiritie 10-12		Jani Laakso	Koskinen, KKA		--	--	s	k	kh	>		--	k	kh	kv	

- Kiireellisyysluokka 1
- Kiireellisyysluokka 2
- Selvitys

- o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
- laadinta
- k kaupunkisuunnittelulaentakunta
- > nähtävillä ja lausunnoilla
- kh kaupunginhallitus
- kv kaupunginvaltuusto
- s sopimusneuvottelut

MERKITTÄVÄT TYÖT

Tikkurilan keskustan merkittävä keskeinen suunnitteluhanke on Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastotalojen tontilla. Kaavamuutoksessa on tavoitteena luoda edellytykset asuntorakentamiselle ja ratkaista seurakuntien kirkko- ja toimitilakysymykset tiiviiseen kaupunkirakenteeseen istuvalla mallilla. Kaavamuutoksessa on mukana myös kaupungin omistama tontti Unikkotien puolella.

Veturipolun pohjoispuolella olevat huonokuntoiset ja tehottomat asuinrakennukset ja päiväkoti on tarkoitus korvata uusilla. Päiväkotiä laajennetaan nykyisestään ja osa Esikkopuistosta joudutaan ottamaan päiväkodin piha-alueeksi. Asuinrakennuksiin tulee sekä vuokra- että omistusasuntoja. Samalla päivitetään asemakaava Esikkopuiston puistoalueen osalta.

Kukkakedon täydennysrakentaminen käynnistyy. Ensimmäisen kaavamuutoksen yhteydessä pohditaan alueen täydentämisen periaatteet ja uudisrakentamisen sopeutuminen ympäristöön. Lisäksi alueen palveluiden riittävyttä tutkitaan olemassa olevan päiväkodin laajennus tai uusiminen tulee eteen lähivuosina.

Kulleropuiston asemakaava Hiekkaharjussa tuo lisää asukkaita Hiekkaharjun aseman vaikutusalueelle. Asemakaavaa on laadittu tiiviissä vuorovaikutuksessa ympäröivien alueiden asukkaiden kanssa.

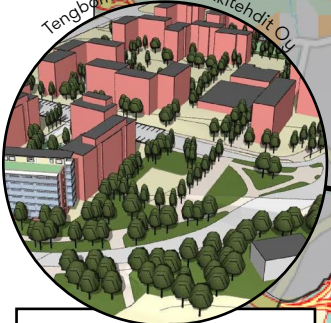
Kaupungin uusien toimitilojen suunnittelu etenee. Toimitilat vaativat asemakaavamuutoksen, joka on tarkoitus käynnistää yhteistyössä Senaatin kanssa heidän hallinnassaan olevalle tontille.



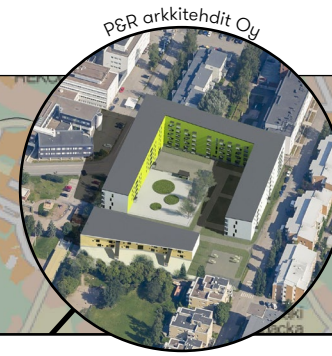
Kulleripuiston asemakaava Hiekkaharjussa.



**Kullerupuiston
asemakaava**



**Kukkakedon
täydennys-
rakentaminen**



**Veturipolun pohjois-
puolinen päiväkotijä
asuinkortteli**



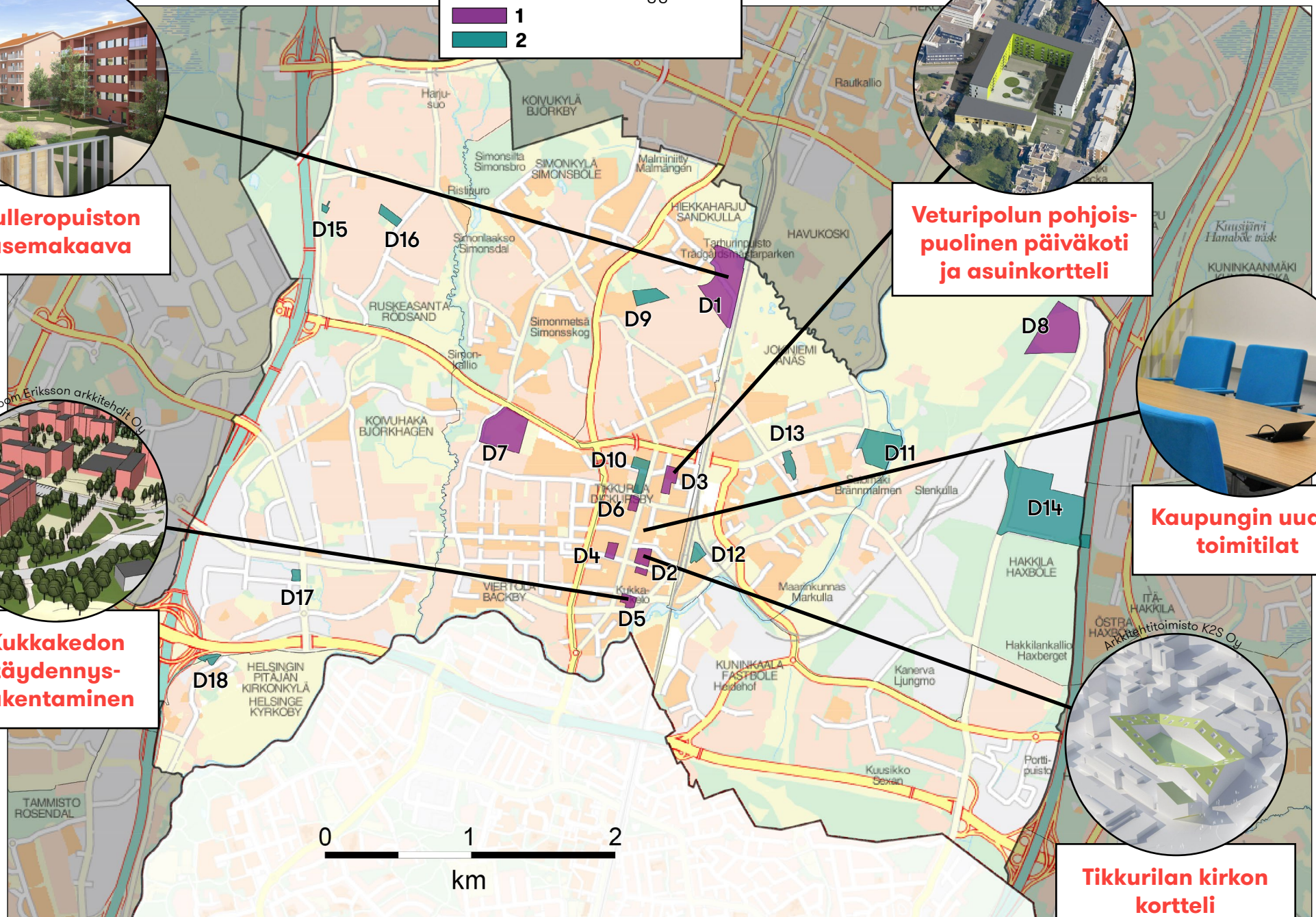
**Kaupungin uudet
toimitilat**



**Tikkurilan kirkon
kortteli**

Suunnitelman kiireellisyysluokka

1
2





ITÄ-VANTAAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Lassi Tolkki
asemakaavasuunnittelija

Noora Koskivaara
asemakaavasuunnittelija

Mari Jaakonaho
asemakaavasuunnittelija

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija

Mikel Aizpuru
kaavasuunnittelija

Merja Hokkanen
suunnitteluavustaja

ITÄ-VANTAAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Vesa Karisalo

YLEISTÄ

Itä-Vantaa kasvaa kolmen asemanseudun, Korson, Koivukylän ja Rekolan sekä Hakunilan ja Länsimäen ympärillä. Keskuksia kehitetään omaleimaisina ja laadukkaina kaupunkiympäristöinä. Niissä turvataan monipuolinen ja jatkuva asuntotuotanto, palvelut, joukkoliikenneyhteydet sekä hyvät yhteydet viheralueille. Kaikissa keskustoissa on vireillä eri tasoisia kehittämissuunnitelmia, suunnittelukilpailuja, kaavarunkotöitä ja asemakaavanmuutoksia. Huomiota kiinnitetään myös omakotialueiden täydennysrakentamismahdollisuuksiin.

Östersundomin kasvusuunnan konkreettisia ratkaisuja etsitään vielä ja Länsimäen alueen tulevaisuus liittyy olennaisesti näihin suunnitelmiin.

TAVOITTEET

Yleiskaavan pohjalta alueella on huomattava täydennysrakentamispotentiaali. Tätä tukee pysäköintikokeilu, jossa autopaikkojen vähimmäismäärää rautatieasemien vaikutusalueilla on madallettu. Kaa-voituskohteet ovat täydennysrakentamista, jotka liittyvät nykyiseen kaupunkirakenteeseen, Kehäraataan ja joukkoliikennevyöhykkeisiin. Tulevassa yleiskaavan tarkistustyössä on tavoitteena tarkastella mm. toteutumatta jääneiden tai heikommin kehittyneiden alueiden yleiskaavaratkaisuja.

Korsossa keskustaa kehitetään keskustakilpailun tulosten perusteella. Tornitalon kaavamuu-
tos on jo hyväksytty ja Korsotalon muutos vireillä. Ydinkeskustassa käynnistyy vuoden vaihteen tienoilla ehkä tärkein osa kokonaisuudesta.

Koivukylän keskustaan suunnitellaan keskustakilpailun tulosten perusteella edelleen uutta asumisen ja palvelujen keskittymää, joka liittyy saumattomasti Hakopolun liikekiinteistöön ja asemaan. Tavoitteena on tiivistää ja täydentää olevaa keskustaa myös länsipuolella rataa.

Hakunilan kaavarunkotyön tavoitteena on vanhan keskustan uudistaminen ja laajentaminen länteen. Hakunilan bussivarikon asemakaava Ojankoon on merkittävä ratkaisu myös keskustan kannalta.



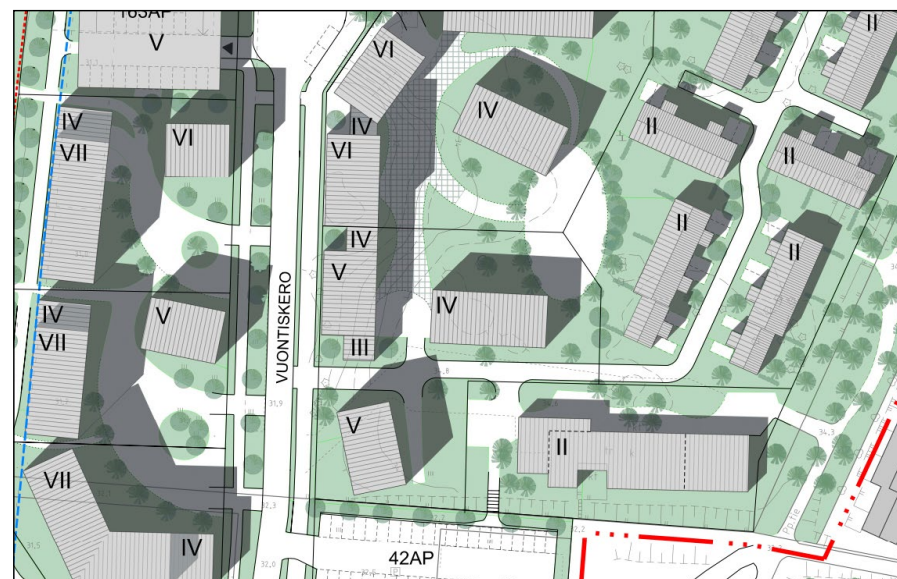
Visio tulevasta Hakunilan ostarin alueesta.



Asukkaat suunnittelemassa Hakunilan asukasillassa.



Leinälä rakentuu edelleen.



24 100k-m² uutta asumista puretun Pallas-koulun alueelle.

nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
E1	64. Kuninkaala 94. Hakunila	002311	Kyytitien vaihtopysäkit		Vantaan kaupunki	Aizpuru / MHO		o	--	--	k	>	>	>	k	kh	kv		
E2	70. Koivukylä	002295	Asolanväylä 50	Asolanväylä - Koivukylän Puistotie	Vantaan kaupunki / Rahasto	Tolkki / Konsultti	Hannu Jaakkola		o	--	--	--	k	>	>	>	k kh	kv	
E3	70. Koivukylä	002291	Leinelä pohjoisosa	Leineläntie - Leinelänkaari	Vantaan kaupunki	Tolkki													
E4	73. Rekola	002316	Rekolan keskusta		Kiint.Oy Laurintie 145 / Vantaan kaupunki	Tolkki / Konsultti	Petri Rouhiainen				o	--	--	--	--	k	>	>	>
E5	74. Havukoski	741700	Piippilakinpuisto	Hanabörentie-Vanha Myllypolku-Tarhakuja	Vantaan kaupunki	Jokivuo				--	--	--	--	--	--	o	--	--	--
E6	74. Havukoski	002114	Koivutori	Koivukylän puistotie - Kytötie - päärata	Vantaan kaupunki	Tolkki	Kilpailun voittaja	--	--	--	--	--	--	--	o	--	--	k	>
E7	81. Korso	002298	Korsotalo	Rekolanoja - Korsonpolku	Lujatalo, Vantaan kaupunki, Kattainen Ritva, Helosvuori Eero, Helosvuori Juhani	Tolkki	Q4	>	>	k	kh	kv							
E8	81. Korso	002339	Korson keskus /YIT	Ydinkeskusta	Vantaan kaupunki / yksityiset	Tolkki / Konsultti	Petri Rouhiainen			o	--	--	k	>	>	>	>	k kh	kv
E9	81.Korso 87.Vierumäki 88.Vallinoja	002288	Lehmustontie		Vantaan kaupunki / yrityspalvelut	Aizpuru		o	--	--	--	--	--	--	--	k	>	>	kv
E10	86. Nikinmäki	002246	Nikinmäki, K 86153	Äyriäisenkuja	Antti ja Aira Miettinen	Hokkanen		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
E11	91. Länsimäki	002187	Pallas	Länsimäentie - Pallastunturintie	Vantaan kaupunki	Jokivuo / MHO		>	>	--	--		kv						
E12	92. Ojanko 93. Vaarala	930400	Vaaralan teollisuus-alue 2	Pitäksuontie- Kehä 3 - Fazerintie - Länsimäentie	Vantaan kaupunki, Helsingin kaupunki, Fazer, Valio	Köykkä / MHO		--	--	k	kh	>	>	--	--		kv		
E13	93. Vaarala	002239	Lähdepuisto	Koivumäentie - Lähdepuisto	Vantaan kaupunki	Aizpuru / MHO		>	>	>		kv							



nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
E14	94. Hakunila	002226	Kormuniityn asuinalue	Hakunilan urheilupuisto - Hevoshaantie	Vantaan kaupunki / yrityspalvelut	Koskivaara, Aizpuru / VRO	Kilpailutetaan	--	--	k	--	--	--	--	--	--	--	--	--
E15	96. Itä-Hakkila	002294	Rukinpyörä	Vanha Lahdentie - Palttinatie - Vyyhtitie	Vantaan kaupunki	Jaakonaho													
E16	97. Kuninkaanmäki		Kuusijärvi 2	Kuusijärven virkistysalue	Vantaan kaupunki	Muukka				o	--	--	--	--	--	k	>	>	>
E17	86. Nikinmäki	002206	Harrikuja ja Keski-Nikinmäen muutokset	Harrikuja, Nikinmäentie, Lahdentie, Sipoontie, Keravanjoki	Tuomi Klas ja Katarina pk.	Koskivaara / MHO		--	--	k	>	>	--	--	k	kh	kv		
E18	86. Nikinmäki	002134	Korenontie, Nikinmäki osa K86151		Sarpiola Ellen	Jokivuo / MHO			kv										
E19	97. Kuninkaanmäki	971000	Byända	Vanha Porvoontie - Laurintie - Mesitie	Westerlund	Jaakonaho / Koskivaara / MHO	Arkkitehdit Harris-Kjisik	--	--										
E20	97. Kuninkaanmäki	002250	Maanmittarintie	Maanmittarintie, Honkametsän viheralueen reuna. Maanmittarintien yhteydessä.	Kimmo Kari sekä Vantaan kaupunki	Koskivaara		--	--	--	--	--	--	--	--	--	o	--	--
E21	94. Hakunila	091600	Hakunilan keskustan kaavarunko		Vantaan kaupunki	Jokivuo / Konsultti	Anttila-Rusanan / Ramboll	--	--	--		--	--	--	--	--	--	--	

- Kiireellisyysluokka 1
- Kiireellisyysluokka 2
- Selvitys

- o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
- laadinta
- k kaupunkisuunnittelulaentakunta
- > nähtävillä ja lausunnoilla
- kh kaupunginhallitus
- kv kaupunginvaltuusto

MERKITTÄVÄT TYÖT

Korson keskustan kaavamuutokset tontinluovutuskilpailun pohjalta ovat merkittävä kokonaisuus. Käynnissä on ns. **Korsotalon kaavamuutos** kerrostalorakentamiselle, johon liittyy myös kiinteistö Korson tien itäpuolella. **Ydinkeskustan kaavamuutos** käynnistyy vuodenvaihteessa.

Koivukylässä käynnistetään asemakaavan muutos **tontinluovutuskilpailun** tuloksen perusteella. Siinä täsmentyvät ratkaisut Koivutorin ympäristön täydennysrakentamiselle. Rekolan keskustassa on käynnistymässä asuntorakentamisen täydennyskaava aseman läheisyydessä.

Hakunilassa valmistuu kaavarunkotasoinen kokonaistarkastelu keskustan uudistamisesta ja laajentamisesta. Pää tavoitteena on etsiä toimiva ratkaisu keskustan laajenemiselle länteen bussivarikon suuntaan siten, että saavutetaan toiminnallinen yhtenäisyys ja kaupunkikuvallinen monipuolisuus. Sen perusteella pyritään käynnistämään hankkeita alueella.

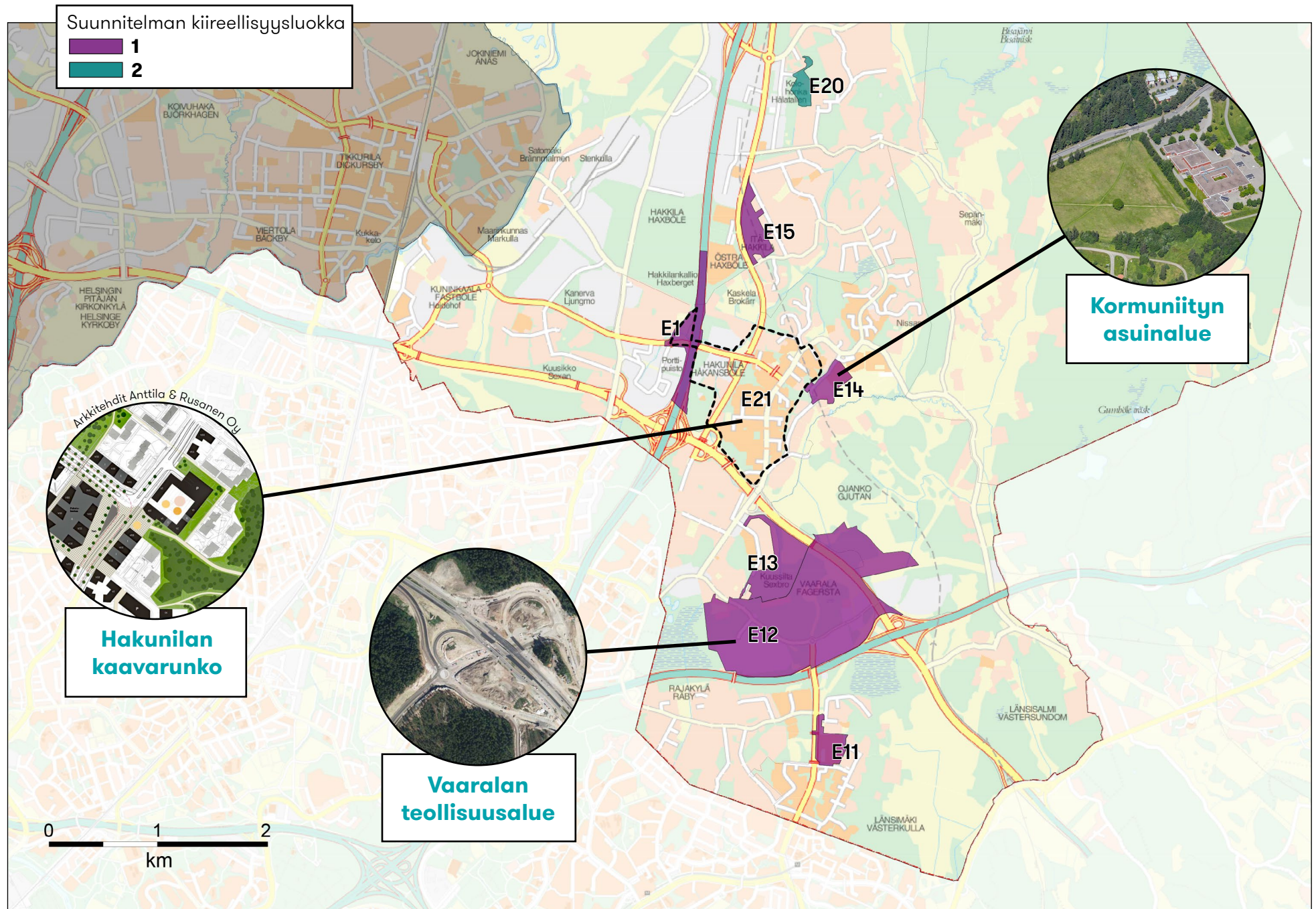
Kormuniityn alueesta valmistellaan suunnittelukilpailua. Siinä ratkaistaan asumisen ja palveluiden suhde ja mittakaava urheilupuistoon rajoittuvalla laakson osalla.

Kuusijärven asemakaavan muutos käynnistetään valmistuneen kehittämissuunnitelman pohjalta.

Länsimäessä jatkuu **Vaaralan teollisuusalue 2 asemakaava**, jolla toteutetaan yleiskaavan mukaista maankäyttöä, kun Kehä III parannustyö on valmistunut. Siinä ratkaistaan myös bussivarikon sijoittumiskysymys.



Visio Hakunilan uudesta hulevesipuistosta nykyisen linja-autovarikon alueella.



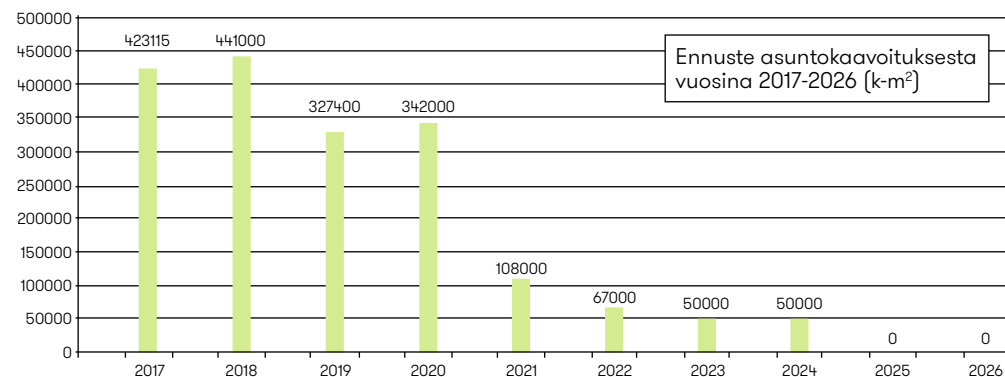
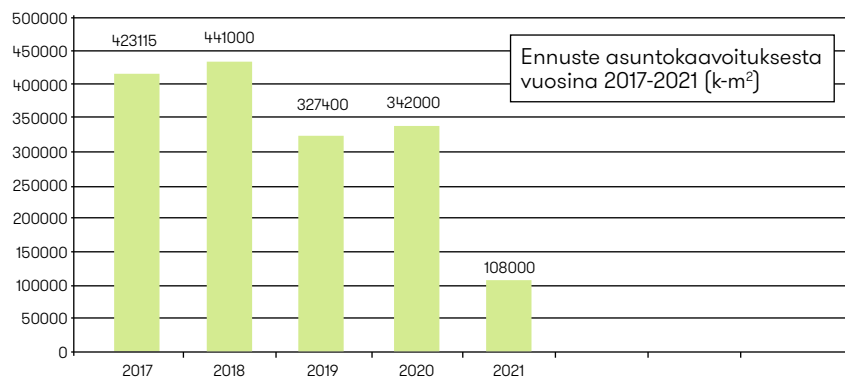
Suunnitelman kiireellisyysluokka

	1
	2

ASEMAKAAVOITUKSEN 5- JA 10-VUOTISSUUNNITELMA VUOSILLE 2017-2021 JA 2022-2026

Taulukossa on esitetty ennuste vuosina 2017-2021 ja 2022-2026 laadittavien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten kokonaiskerrosaloista (asuminen, työpaikka sekä muu kerrosala) merkittävimmissä asemakaavoissa sekä alustava laadinta-aikataulu puolivuositain (I/II).

Vantaa	Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m ² vuosina 2017-2021										Asuntokaavoituksen k-m ² vuosina 2022-2026									
Asemakaava-yksikkö	Asunto-kerrosala k-m ²	Työpaikka-kerrosala k-m ²	Muu kerrosala k-m ²	Yhteensä k-m ²	Pientalo-asunnot lkm	2017 I	2017 II	2018 I	2018 II	2019 I	2019 II	2020 I	2020 II	2021 I	2021 II	2022 I	2022 II	2023 I	2023 II	2024 I	2024 II	2025 I	2025 II	2026 I	2026 II
Länsi-Vantaa	348105	23015	17540	354630	215	49715	0	0	105000	4500	105900	0	32000	0	3000	0	17000	0	0	0	0	0	0	0	0
Tikkurila	99000	7500	2000	108500	25	29000	18000	17000	10000	0	10000	5000	5000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aviapolis	482000	30000	0	407000	0	27000	100000	10000	165000	0	40000	0	95000	0	45000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kivistö	530000	1025000	15000	1570000	45	0	120000	0	95000	0	50000	55000	0	30000	30000	50000	0	50000	0	50000	0	0	0	0	0
Itä-Vantaa	461900	6200	7000	443100	65	50500	28900	0	39000	0	117000	0	150000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yhteensä	1921005	1091715	41540	2883230	350	156215	266900	27000	414000	4500	322900	60000	282000	30000	78000	50000	17000	50000	0	50000	0	0	0	0	0



Länsi-Vantaa		Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2017-2021								Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2022-2026											
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pientalo-asunnot lkm	2017	k-m²	2018	k-m²	2019	k-m²	2020	k-m²	2021	k-m²	2022	k-m²	2023	k-m²	2024	k-m²	2025	k-m²	2026	k-m²
							I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
001901	Köysikuja	17000			17000												17000									
001925	Myyrmäen keskusta	35000	3000	17000	55000		35000																			
001946	Laajaniitynkuja	5000			5000								5000													
001989	Kaivokselan ostoskeskus	20000		400	20400						20000															
002049	Raappavuori, Loisketie	10000			10000				10000																	
002156	Myyrmäen-metsä, Suistokuja	25000			25000				25000																	
002230	Ojapuisto	4500			4500					4500																
002231	Ajopuunpuisto	10000			10000					10000																
002243	Kilterinkuja 4	10700			10700		10700																			
002266	Kaivokselantie 5 / Sarlin	30390		140	30530																					
002281	Lammasrinne 2	4015	4015				4015																			
	Pähkinänsärkijä 2 - 6	13000	13400							13400																
002305	Virtakuja 4	5500			5500				5500																	
	Viherpuisto 3, kerrostalot	18000			18000					18000																
	Viherpuisto 3, pientalot	3000			3000					3000																
00×xxx	Martinlaaksontien pääte	5000			5000									3000												
100400	Linnainen, Aisaparintie	16000			16000	115			16000																	
00×xxx	Myyrmäki, Kivikirveenkuja	5000			5000					5000																
00×xxx	Myyrmäki, Iskostie	5000			5000								5000													
002302	Myyrmäki, Myyrinpuhos	18000	1000		19500				18500																	
002317	Myyrmäentie 2	30000	600		30000				30000																	
00×xxx	Myyrmäki, Liesikuja	36000	1000		37500					36500																
	Variston laajennus, Avaintien itäpuoli	22000			22000	100							22000													
	Kaivoksela, Vetokannas																									
	Kaivoksela, Volvon alue																									
Yhteensä		348105	23015	17540	354630	215	49715	0	0	105000	4500	105900	0	32000	0	3000	0	17000	0	0	0	0	0	0	0	0

Aviapolis		Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2017-2021				Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2022-2026					
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pientalo-asunnot lkm	2017 k-m²	2018 k-m²	2019 k-m²	2020 k-m²	2021 k-m²	2022 k-m²	2023 k-m²	2024 k-m²	2025 k-m²	2026 k-m²
							I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II
52300	Aerolan asuinalue, kaavarunko	140000			140000			50000		45000	45000					
002196	Pyhtäänkorventie 8/Mant-taalitie	27000			27000		27000									
002204	Perintötie 3 ja 5	58000			58000		58000									
002260	Kortteli 52125	27000			27000		27000									
	Aviapolis-aseman ympäristö, myöhemmät asemakaavat	15000	30000		45000			15000								
	Veromiehen myöhemmät asemakaavamuutokset	100000			100000			50000		50000						
511800	Backaksen kartano	10000			10000			10000								
	AUB-kilpailu	80000						40000	40000							
	Ylästön 7 ja 8	25000					15000	10000								
Yhteensä		482000	30000	0	407000	0	27000 100000	10000 165000	0 40000	0 95000	0 45000	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0

Tikkurila		Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2017-2021				Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2022-2026					
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerros-ala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pientalo-asunnot lkm	2017 k-m²	2018 k-m²	2019 k-m²	2020 k-m²	2021 k-m²	2022 k-m²	2023 k-m²	2024 k-m²	2025 k-m²	2026 k-m²
							I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II
002190	Hotelli Vantaa		4500		4500											
002254	Tikkurilan kirkon kortteli	17000	3000		20000			17000								
002261	Kullerupuisto	24000			24000		24000									
002262	Gammelbacka	5000			5000		5000									
002263	Veturipolku	8000		2000	10000		8000									
	Tarhuripuisto	5000			5000				5000							
	Vanhan vesitornin tontti	5000			5000					5000						
	Tikkurilan keskustan asema-kaavamuutokset	35000			35000		10000	10000	5000	5000						
	Malmimäenpuisto					15										
	Kuismatie					10										
Yhteensä		99000	7500	2000	108500	25	29000 18000	17000 10000	0 10000	5000 5000	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0

Kivistö		Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2017-2021								Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2022-2026											
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pientalo-asunnot lkm	2017	k-m²	2018	k-m²	2019	k-m²	2020	k-m²	2021	k-m²	2022	k-m²	2023	k-m²	2024	k-m²	2025	k-m²	2026	k-m²
							I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
232000	Keskusta-asuminen 7	120000			120000		120000																			
231900	Keskusta-asuminen 6	45000			45000	15			45000																	
240500	Murto 1	50000			50000	30			50000																	
211800	Kivistön urheilupuisto																									
251000	Vehkalan työpaikka-alueet 2		25000		25000																					
251100	Pääkonttori																									
310200	Luhtaanmäki 2																									
240700	Turkoosikehä	50000			50000						50000															
002336	Kivistön kirkon ympäristö	25000			25000								25000													
	Vehkalan länsipuoli 1		500000		500000																					
	Vehkalan länsipuoli 2		500000		500000																					
	Kehäradan eteläpuoli 1	30000		15000	45000								30000													
	Kehäradan eteläpuoli 2	30000			30000										30000											
	Murto 2	50000			50000												50000									
	Riipiläntien varren yksityiset	20000			20000												20000									
	Keskusta-asuminen 9	30000			30000										30000											
	Keskusta-asuminen 10	30000			30000												30000									
	Keskusta-asuminen 11	50000			50000														50000							
Yhteensä		530000	1025000	15000	1570000	45	0	120000	0	95000	0	50000	55000	0	30000	30000	50000	0	50000	0	50000	0	0	0	0	0

Itä-Vantaa		Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2017-2021								Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2022-2026											
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pientalo-asunnot lkm	2017	k-m²	2018	k-m²	2019	k-m²	2020	k-m²	2021	k-m²	2022	k-m²	2023	k-m²	2024	k-m²	2025	k-m²	2026	k-m²
							I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
001860	Kaskela	10000			10000	10	10000																			
002114	Koivutorin ympäristö	14000	4000		18000																					
002128	Joukontie, K 80120	2500			2500		2500																			
002187	Pallas	14500			14500																					
002206	Harrikuja+laajennus	9000			9000																					
002226	Kormuniitty	15000			15000																					
002239	Lähdepuisto	10000			10000																					
081200	Vallinkylä	150000			150000								150000													
540000	Länsi-Rekolanmäki	77000			77000						77000															
721100	Leinela 2	39000		5000	44000				39000																	
840500	Leppäkorpi 4A	2000			2000	20																				
880800	Vallinoja 8 -asemakaava	5600			5600	15	5600																			
841000	Leppäkorpi 4E	6000			6000																					
	Korson keskustakilpailun kaavamuutokset	17300	2200		19500		11300																			
	Pohjois-Länsimäki	40000			40000						40000															
	Kuntopolku	15000		2000	17000		15000																			
	Hakunilan keskustan kaavarunko																									
	Byända, asemakaava	2000			2000	20	2000																			
	Maanmittarintie	1000			1000		1000																			
	Asolanväylä 50	9000					9000																			
	Leinelän pohjoisosa	23000					23000																			
Yhteensä		461900	6200	7000	443100	65	50500	28900	0	39000	0	117000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



10 § Maankäyttösopimus / Bernt Weck / Asemakaavan muutos nro 002262 / KK

VD/201/10.00.01.05/2017
KK/LM-H/HW/AVP/MVä

Bernt Ossian Viktor Weck on hakenut asemakaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 92-402-1-153, Jokiniemen kaupunginosassa. Asemakaavan muutokseen nro 002262 liittyen Bernt Weck ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Bernt Weckin osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto- ja katualueen luovutus kaupungille.

Bernt Weck on hakenut asemakaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 92-402-1-153, Jokiniemen kaupunginosassa (62) osoitteessa Ohratie 13. Maankäyttösopimus kohdistuu kiinteistön 92-402-1-153 asemakaavamuutoksen nro 002262 alueelle sijoittuvaa osaan. Sopimusalue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueeksi (P). Sopimusalueen pohjoisreunalla on tilavaraus Valkoisenlähteen tien jatkeelle. Keravanjoen läheisyyteen ja Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan on osoitettu ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti. Asemakaavamuutoksella sopimusalueelle osoitetaan 5160 k-m² asuinrakennusten korttelialuetta (A) sekä lähivirkistysalue (VL) ja Valkoisenlähteen tien katualuetta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002262 liittyen Bernt Weck sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Bernt Weckin Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin seuraavaa:

Osapuolet toteavat että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu

Bernt Weck maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **1 295 160 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyttäväksi maksettavaksi seuraavasti:

- 1. erä 647 580 euroa eräännyttäväksi asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 2. erä 647 580 euroa eräännyttäväksi 12 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Bernt Weck luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 1 295 160 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavertaisen pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodosta on kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa sovittu, että asemakaavamuutosalueella asumisen rakennusoikeudesta vähintään 2 240 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Mikäli Bernt Weck ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, hän on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto- ja katualueen luovutus kaupungille. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Bernt Weck sopivat seuraavaa:

Bernt Weck luovuttaa Vantaan kaupungille n. 14579 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin tilasta 92-402-1-153. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002262 osoitettu VL – ja katualueeksi. Luovutettavasta alueesta on VL-aluetta n. 8540m². Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutus on vastikkeeton lukuun ottamatta puolta VL-alueesta (n. 4270 m²:n), josta maksetaan 2 euroa/m² eli 8540 euroa.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002262 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista päättää kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 10

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Bernt Ossian Viktor Weck:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002262 on tullut voimaan
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- Liite A1, kartta sopimusalueesta
- Liite B1, kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh 050 3122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002262 kaupunginosa 62, Jokiniemi

Bernt Ossian Viktor Weck on hakenut asemakaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 92-402-1-153, kaupunginosassa 62, Jokiniemi. Tämän sopimuksen kohteena on kiinteistön 92-402-1-153 asemakaavamuutoksen nro 002262 (jäljempänä asemakaavamuutos) alueelle sijoittuva osa (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalueella on voimassa asemakaavat nro 000103 (Satomäki) ja nro 620200 (Jyvätie). Sopimusalue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueeksi (P). Sopimusalueen pohjoisreunalla on tilavaraus Valkoisenlähteen tien jatkeelle. Keravanjoen läheisyyteen ja Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan on osoitettu ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti. Asemakaavamuutoksella sopimusalueelle osoitetaan 5160 k-m² asuinrakennusten korttelialuetta (A) sekä lähivirkistysalue (VL) ja katualue (Valkoisenlähteen tie). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002262 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Bernt Ossian Viktor Weck sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Bernt Ossian Viktor Weckin osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto- ja katualueen luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Bernt Ossian Viktor Weck** (hetu: xxxxxxxx),
Ohratie 9 as. 2, 01370 VANTAA
(jäljempänä **Weck**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Weck sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Weckin osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Weck maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **1 295 160** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaisesti:

- **1. erä 647 580** euroa erääntyy välittömästi asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

- **2. erä 647 580 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Edellä mainitut erät maksetaan Kaupungin lähettämien erillisten laskujen mukaisesti.

Weck luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **1 295 160 euron** kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Asemakaavamuutosalueella asumisen rakennusoikeudesta vähintään 2 240 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Mikäli Weck ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, hän on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Weck sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Weck sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Weck vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Weck ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Weck vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002262 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002262 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002262, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Bernt Ossian Viktor Weck (<<<), jäljempänä Luovuttaja) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 002262 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Bernt Ossian Viktor Weck (Y: sotu)

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 14579 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-402-1-153, jäljempänä Määräala. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002262 osoitettu VL – ja katualueeksi. Luovutettavasta alueesta on VL-aluetta n. 8540m².

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton lukuun ottamatta puolta VL-alueesta (n. 4270 m²:n), josta maksetaan 2€/m² eli 8540 euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle rahalaitostilille luovutuskirjan allekirjoituspäivänä.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt. Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai

- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 002262 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

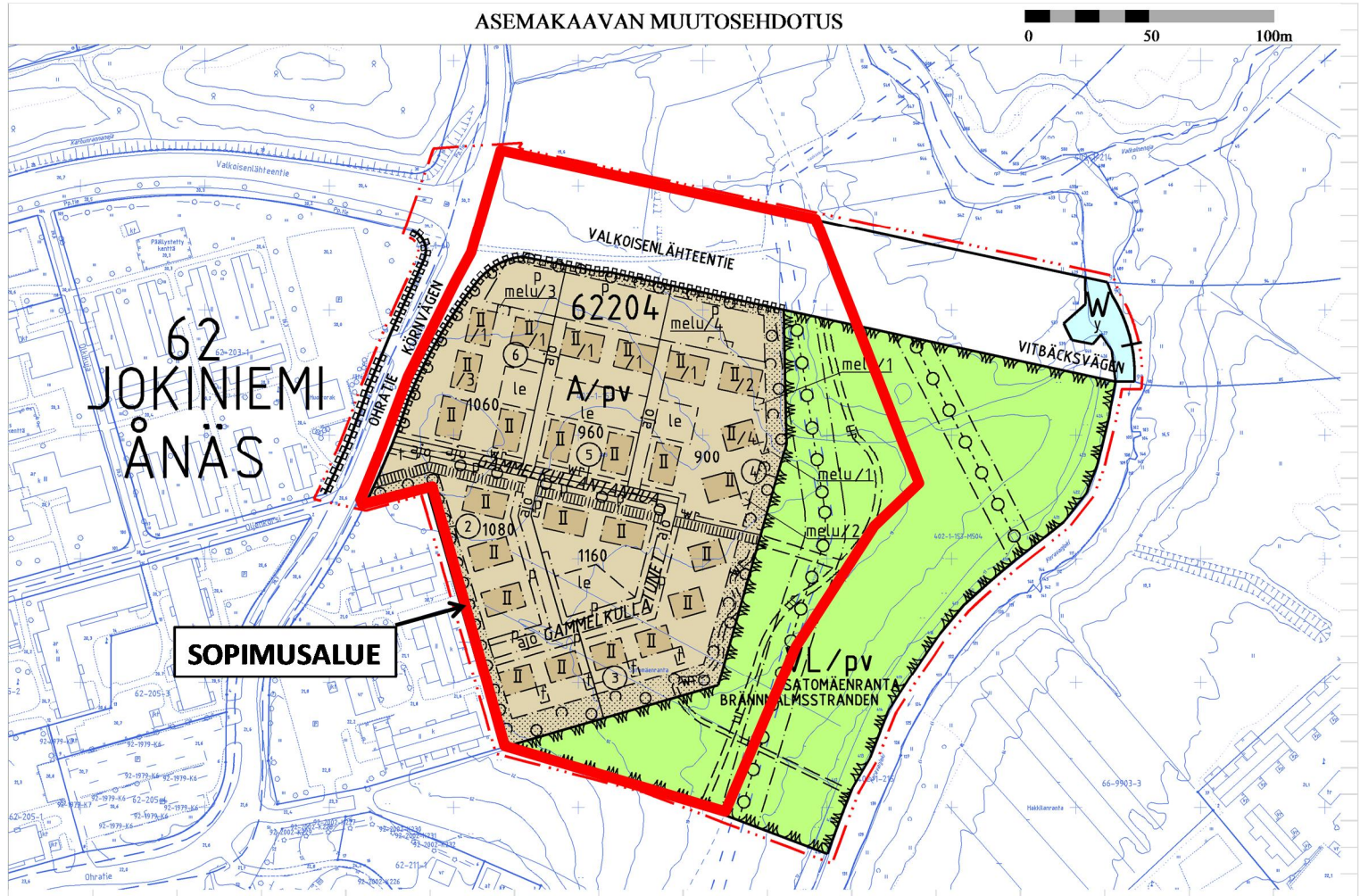
Jos Luovuttaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Luovuttaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Bernt Ossian Viktor Weckille, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

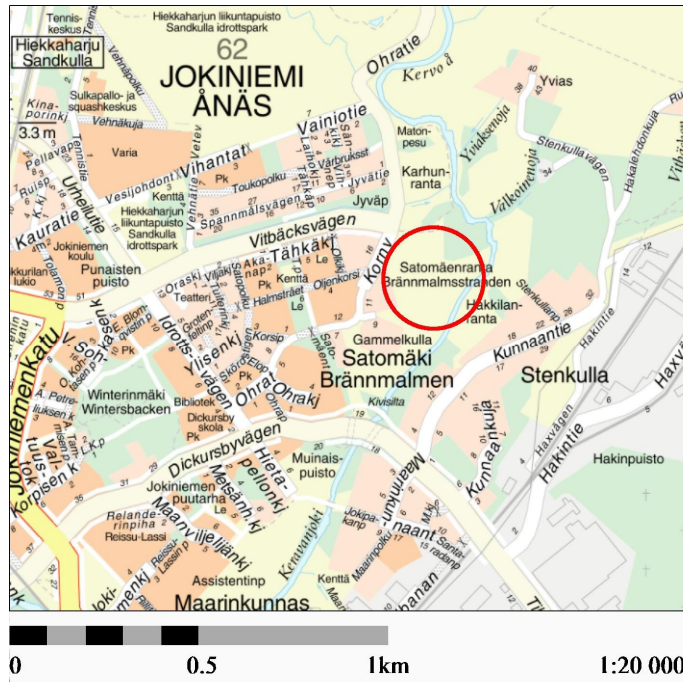
LIITE A1

Sopimusalue (punaisella rajattu)

Asemakaavamuutos nro. 002262 (kartta päivätty 12.12.2016)



KOHTeen SIJAINTI



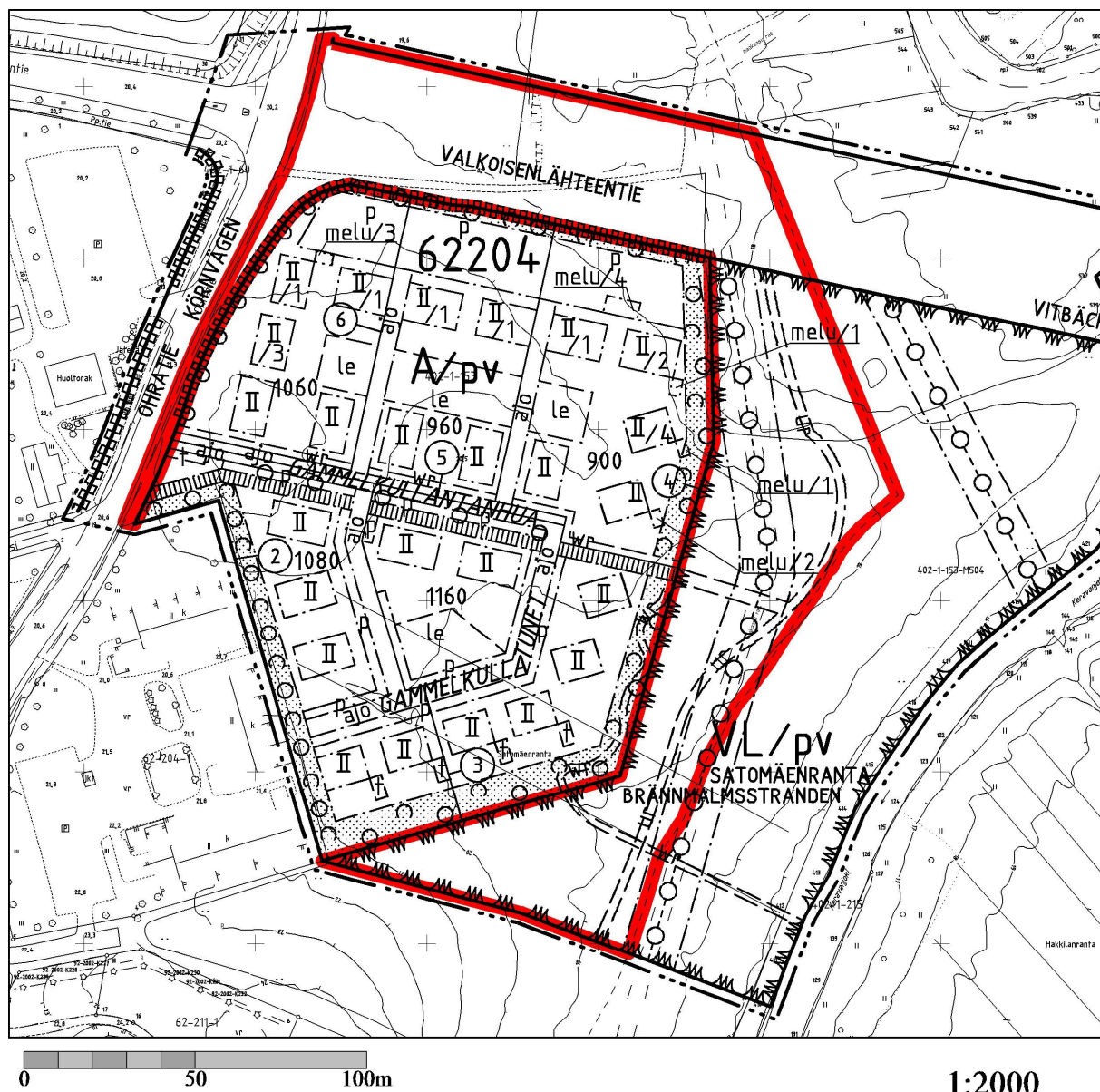
**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA
(puistoa ja katu) / Bernt Weck**

YPA/AVP

Kaupunginosa: JOKINIEMI (62)

Kylä: HAKKILA (402)

**n. 14579 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-402-1-153**





11 § Osto-option jatkaminen Luhtaanmäessä / Semaster Oy / KK

VD/202/10.00.02.00/2017
KK/LM-H/AVP

Semaster Oy:lle aiemmin annettua osto-optiota Luhtaanmäen kaupunginosassa esitetään jatkettavaksi 31.12.2021 saakka. Osto-optio alueen pinta-ala on noin 47555m², ja se muodostuu osasta korttelia 31001, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL). Semaster Oy / SE Mäkinen Logistics Oy toimii tällä hetkellä korttelin pohjoisosassa.

Vantaan kaupungin ja Semaster Oy:n välillä on Luhtaanmäen kaupunginosan kiinteistöistä 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 sopimuksia, joilla on myyty yhtiölle kiinteistö ja mahdollistettu sen rakentaminen, sovittu Lamminsuon valuma-alueen pintavesien ja hulevesien johtamisesta sekä vesienjohtamiseen liittyvistä rakenteista (8.1.2008 allekirjoitettu kauppakirja), sekä myyty yhtiölle pysäköintialueeksi osa korttelialueen maasta ja annettu yhtiön hyväksi osto-optio osaan korttelialueen maasta (15.3.2011 allekirjoitettu kauppakirja ja sopimus osto-optiosta ja maanomistajan luvasta) sekä osto- option jatkaminen (KH 20.10.2014). Alueelle on vahvistettu asemakaava Luhtaanmäki 3, nro 310300. Liitteessä 1 on ilmakuva alueesta vuodelta 2015.

Yhtiö on rakentanut ostamansa määräalat kiinteistöstä 92-31-1-1 sopimusvelvoitteidensa edellyttämällä tavalla ja saanut optioalueesta jatko-option. Nyt voimassa olevassa osto-optiossa kaupunki on varannut Semaster Oy:lle osto-optio alueen ostettavaksi 31.12.2018 mennessä.

SE Mäkinen Logistics Oy / Semaster Oy / Autojenkuljetus SE Mäkinen Oy (SEM = yhtiöiden muodostama kokonaisuus)

SEM on perustettu 1952 ja se on ollut koko ajan Mäkinen suvun omistuksessa. Yhtiö aloitti liiketoimintansa paperin- ja lehtienkuljetuksella 50-luvulla. 60-luvulla laajennettiin toimialaa autojenkuljetuksiin. Nykyisin yhtiö on erikoistunut autoteollisuuden jakelutien logististiseen koordinaatioon ja tarvittavien lisäarvopalvelujen kehittämiseen, tuottamiseen ja myymiseen. SEM toimii Suomen, Venäjän ja Baltian markkinoilla. Palveluvalikoimaan kuuluvat autojen vastaanotto satamissa, varastointi, maahantulotarkistukset (PDI) ja lisävarustelut (PPO), kuljetukset sekä asiakkaan puolesta hoidettavat hallintotoimet kuten autoverotus, ennakkorekisteröinti ja tullaukset.

SEM:n palveluksessa on 200 henkilöä sekä lisäksi 40 kuljettajaa sopimusliikennöitsijöiden palkkalistoilla, lähes kaikkien asemapaikka on Vantaan Luhtaanmäki. Liikevaihtoa kertyy tänä vuonna noin 31 milj. euroa. Autojenkuljetuspuolen asiakkaita ovat käytännössä lähes kaikki näillä markkinoilla tunnetut autokaupan toimijat sekä automerkit (markkinaosuus runsaat 75 %). PDI-puolella markkinaosuus koko Suomesta on noin 35 %.

Yhtiö hankki vuonna 2008 omistukseensa Vantaan kaupungilta nykyiset maa-alueensa Vantaan Luhtaanmäestä. Vuonna 2009 valmistui lähes 200 työntekijän autokaupan lisäarvopalvelukeskus / autoterminaali. SEM:n pääomistaja ja yhtiöryhmän hallituksen puheenjohtaja Tapio Mäkinen aloitti heti 1. vaiheen tonttikaupan toteuduttua, hankkeen jatkoon suunnittelun yhdessä Vantaan viranomaisten kanssa. Työn tuloksena hahmoteltiin myyntiterminaaliosaa, joka sittemmin on rekisteröity nimelle Autopolis. Kokonaishankkeen toteuttaminen edellyttää koko korttelin 31001 hyödyntämistä.

Yrityspalvelut on neuvotellut **Semaster Oy:n** kanssa osto-option jatkosta ja vuokrasopimuksesta. Semaster Oy/Iiro Mäkinen, Managing Director, SE Mäkinen Logistics Oy on lähettänyt 23.11.2016 sähköpostin, jossa esittää, että kaupunki jatkaisi osto-optiota 31.12.2021 saakka ja että kaupunki vuokraisi osan osto-optioalueesta pysäköintialueeksi ja kulkuyhteydeksi. Perusteina edelliseen hän on esittänyt mm. seuraavaa:

- Autokaupan muutos kohti Autopolis ratkaisun perusteita on kiihtymässä
- Optioalueen jalostus voidaan suorittaa vaiheittain, mikä aluksi palvelee nykyistä toimintaa (lisää työpaikkoja) ja toisaalta madaltaa kynnystä vaiheen 2 toteutukselle.
- Laajennusvaihe 1 (vuokra-alueen raivaus ja pysäköintialueen toteutus) voidaan toteuttaa häiritsemättä nykyistä toimintaa.
- Semaster Oy investoi vuokrattavan alueen jalostukseen merkittävästi ja sitoutuu täten hankkeen eteenpäin saattamiseksi.



Osto-option alue on Luhtaanmäen kaupunginosasta noin 24 400 m² suuruinen kiinteistö 92-31-1-1 ja noin 23 155 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 92-416-6-45. Alue on osa korttelia 31001, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL), jonka tehokkuusluku $e = 0,40$. Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää 49 % liiketiloja varten. Osto-option alue on esitetty liitteessä 2.

Korttelia 31001 ei ole voitu toistaiseksi liittää kaupungin tai muun vesihuoltolaitoksen ylläpitämään yleiseen vesihuoltoverkostoon. Semaster Oy on sitoutunut liittämään aiemmin luovutetun määrään ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, -jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin siinä vaiheessa, kun yleinen vesihuoltoverkosto rakennetaan alueelle. Syväojan vesihuollon urakan putkitöiden arvioidaan valmistuvan tammikuun loppuun mennessä ja koko urakan toukokuun loppuun 2017 mennessä, eli Semaster Oy on mahdollisuus vuoden 2017 aikana liittyä yleiseen vesihuoltoverkostoon.

Nyt esitettävässä osto-optiossa kaupunki varaa Semaster Oy:lle noin 47 555 m²:n suuruisen osto-optio alueen ostettavaksi 31.12.2021 mennessä kauppahintaan 2 472 860 euroa, mikä vastaa yksikköhintaa 130 euroa/k-m².

Osto-optio alueelle asetetaan luovutushetkellä rakentamisvelvoite, joka käsittää minimissään 12 000 k-m² suuruisen rakentamisvelvoitteen toteuttamisen kahden vuoden kuluessa kaupan toteuttamisesta.

Semaster Oy:llä ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa optio-oikeuttaan tai sen perusteella luovutettavaa rakentamatonta määräalaa ilman kaupungin suostumusta muulle, kuin samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Mikäli Semaster Oy luovuttaa optioalueen konsernirakenteensa sisällä, tai kaupungin suostumuksen saatuaan kolmannelle, Semaster Oy sitoutuu sisällyttämään kauppa- ja osto-optiosopimuksen ehdot luovutuskirjaan siten, että ne sitovat luovutuksensaajaa suhteessa kaupunkiin.

Osto-optiolla jatketaan myös 8.1.2009 määriteltyä maanomistajan lupaa. Maanomistajan luvalla annetaan yhtiölle lupa käyttää osto-optioalueen koillisosaa kiinteistöstä 92-31-1-1 Lamminsuon ohjaamiseksi sekä tasausaltaiden sijoittamiseksi.

Vanhan Hämeenlinnantien liikennealueen omistaa Suomen valtio / Uudenmaan ELY-keskus, jonka kanssa yrityksen tulee sopia tonttiliittymän toteuttamisen yksityiskohdista.

Mikäli Kaupunginhallitus päättää jatkaa esityksen mukaisesti Semaster Oy:lle osto-optiota 31.12.2021 saakka, yrityspalveluissa tehdään erillinen päätös vuokrata noin 26 590 m² suuruinen osa osto-optioalueesta Semaster Oy:lle pysäköintialueeksi ja kulkuyhteydeksi.

Koska osto-option kohteen kauppahinta ylittää miljoona euroa, päättää myynnistä kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 11

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Vantaan kaupunki antaa osto-option Semaster Oy:lle esittelyosassa mainituin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Ilmakuva osto-option kohteista ja korttelista 31001
- Osto-option alue

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite 1: ILMAKUVA

Kaupunginosa: LUHTAANMÄKI (31)
Kylä: RIIPILÄ (416)

92-31-1-1-M501

31
LUHTAANMÄKI
LUHTABACKA

92-31-1-1-M502

92-31-1-1

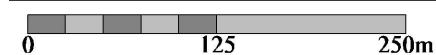
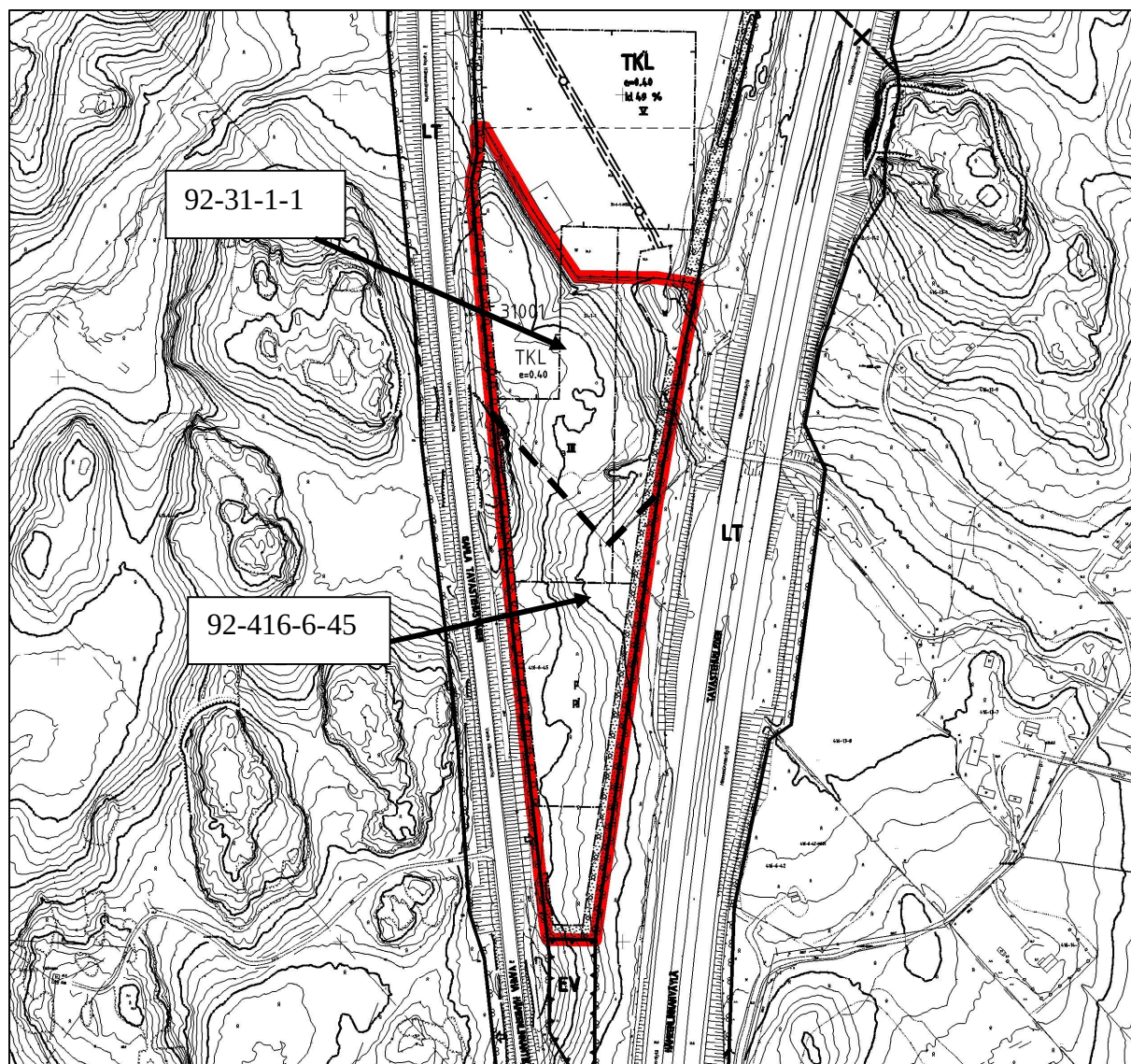
92-416-6-45

OSTO-OPTIO /SEMASTER OY

n. 24400 m²:n suuruinen
kiinteistö: 92-31-1-1

n. 23155 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-416-6-45

**n. 24400 m2:n suuruinen
kiinteistö: 92-31-1-1
n. 23155 m2:n suuruinen määräala
tilasta: 92-416-6-45**



1:5000



12 § Asunto- ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / KK

VD/170/10.00.02.00/2017
KK/LM-H/TH/ /MH/JL

Päätetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi asunto- ja erityispalvelutonttien toistaiseksi voimassa olevat yleiset luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat.

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY:n) tonttitoimikunnan tehtävänä on määritellä alueittain yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa. Esitys kootaan kartalle, jossa enimmäishinnat näkyvät vyöhykkeinä, joille on määritelty erikseen hinnat kerrostalo- ja pientalotontteille. Toimikunnan työn pohjaksi kootaan kunnittain hintatilasto toteutuneista edustavista pientalotonttikaupoista.

Pientalotonttien kauppa on pysynyt samalla tasolla kuin tarkastelujaksona vuotta aikaisemmin. Pientalotonttien hinnat ovat laskeneet lievästi edellisestä vuodesta. Kauppoja on tehty hyvin epätasaisesti eri alueilla. Kaupunginosittaiset hintavaihtelut voivat olla suuria sekä ylös- että alaspäin erityisesti niillä alueilla, joilla kauppojen lukumäärä on vähäinen.

HSY:n tonttitoimikunta päätyi esittämään, että vuoden 2017 hinnat pidetään ennallaan eli vuoden 2016 tasossa. Käyrien muotoon toimikunta esitti paikallisia tarkistuksia kehäradan ja pääradan vyöhykkeen länsi- ja itäpuolilla, joissa käyriä I-III esitettiin siirrettäväksi pohjoiseen. Tarkistuksen vaikutukset kohdistuvat Kehäradan vyöhykkeeseen ja mm. Tikkurilan, Leinelän, Aviapoliksen, Kivistön ja Myyrmäen ympäristöihin. Koko seudun keskimääräistä hintatasoa muutokset nostavat noin 2,2 %, joskin paikalliset vaikutukset voivat olla suuremmat.

Koska kerrostalotonttien osalta ei ole käytettävissä kattavia hintatilastoja, lasketaan niiden hinnat kaavamaisesti vähentämällä pientalotontteille määritellystä enimmäishinnasta 20 prosenttia.

Asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot tarkistettiin viimeksi vuoden 2016 alussa. Luovutushinnoissa ei ole otettu kantaa kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksen vaikutukseen tontin hinnoittelussa. Vantaalla on poikkeamispäätöksiin lisätty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta merkittävästikin, koska kokeilu kevennetyistä pysäköintinormeista on antanut mahdollisuuden lisätä tonttien rakennusoikeutta asemien läheisyydessä ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavilla alueilla. Tästä syystä esitetään kohtaan 2) Luovutushinta ja vuokra lisättäväksi seuraava kappale: "Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta".

Asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot on viime vuosina päätetty vuosittain siten, että päätös on määräaikainen. Kyseinen käytäntö on ongelmallinen, jos uuden päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy esimerkiksi valitusten takia. Tästä syystä esitetään kohtaan Hintojen, luovutusehtojen ja -periaatteiden voimassaoloaikaa muutettavaksi seuraavanlaisesti: "Tonttien hinnat, luovutusehdot ja -periaatteet ovat voimassa toistaiseksi".

Asuntotontit sekä erityispalvelutontit vuokrataan pitkällä, jopa 50-vuoden mittaisilla, sopimuksilla. Historian valossa vanha maanvuokra on Vantaalla jäänyt kymmenien vuosien kuluessa merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä hintakehityksestä, vaikka sitä on korjattu indeksikorotuksilla. Tämä aiheuttaa kaupungille vuokratulomenetystä sekä vuokralaisille kohtuuttoman suuria vuokrankorotuksia vuokrasopimusten uusimistilanteissa. Tästä syystä esitetään, että tontin vuosivuokraa tarkistetaan tarvittaessa ylöspäin puolessa välissä sopimuskautta, jos tontin vuokrataso on jäänyt jälkeen tonttien yleisestä hintatasosta.

Vanhoissa maanvuokrasopimuksissa ei ole huomioitu tilannetta, jossa elinkustannusindeksi laskee. Tällöin sopimukseen olisi kaupungin edun mukaista lisätä ehto, jonka perusteella vuokraa ei alenneta elinkustannusindeksin laskiessa.

Asuntotontit on pääsääntöisesti vuokrattu 50 vuoden mittaisilla sopimuksilla, mikä on ollut yleinen käytäntö myös muilla kaupungeilla. Sitä vastoin erityispalvelutontteja vuokrattaessa, kuten hoivakodit ja päiväkodit, ei ole



välttämättä tarvetta tehdä 50 vuoden mittaisia sopimuksia. Kaupungin yleisten rakennusten tonttien (Y-tonttien) käyttötarve voi muuttua kymmenien vuosien aikana. Myös muiden luovutusehtojen osalta erityispalvelutonttien kohdalla saattaa tulla eteen tilanteita, joissa yleisistä luovutusehdoista on perusteltua poiketa. Tästä syystä esitetään, että erityispalvelutonttien kohdalla noudatetaan soveltuvin osin liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita ja erityispalvelutontit vuokrataan pääsääntöisesti 30 vuoden mittaisilla sopimuksilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 12

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa asuntotontteja noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja. Luovutettaessa erityispalvelutontteja (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) noudatetaan soveltuvin osin liitteessä mainittuja luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Tonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat ovat voimassa toistaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asunto- ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Asunto- ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

1) LUOVUTUSMUOTO

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä.

Tontit voidaan myös erityistapauksessa vuokrata.

Erityispalvelutontit (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) voidaan myös vuokrata.

2) LUOVUTUSHINTA JA VUOKRA

Tontit myydään käypään hintaan.

Valtion tukeman asuntotuotannon tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Valtion takauslainalla ja 10 vuoden korkotuella toteutettavien kohteiden tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan tapauskohtaisesti 0-20 %:lla.

Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. Rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan tai asuntojen vuokratason hyväksyy kaupunki.

Erityispalvelutontit myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla tai vuosivuokralla.

Tontin vuotuinen vuokramaksu on pääsääntöisesti 4–6 prosenttia edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Tontinosien luovutuksissa käytetään kussakin tapauksessa määriteltävää keskimääräistä käypää hintaa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta.

3) LUOVUTUSEHDOT

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinostajan tai vuokralaisen tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti on rakentamiskelpoinen. Tontti voidaan myös luovuttaa ehdoin, että toteuttaja vastaa ostajan sijaan tai yhteisvastuullisesti ostajan kanssa rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

Tontinostajan tulee sitoutua olemaan luovuttamatta tonttia ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä jonka kaupunki hyväksyy. Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Sopimussakon määrä tulee olla enintään kauppahinnan viisinkertainen tai vuosivuokran satakertainen määrä. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä luopua pätevistä syistä.

Vesijohdon ja jätevesiviemärin liittymismaksut

Tontin saajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Yhtiömuotoisen erillistalo-, paritalo- ja rivitalohuoneiston lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kerrostalotonttien energiatehokkuusvaatimukset sovitaan tonttikohtaisesti erikseen.

Lähiympäristösuunnitelmavelvoite

Tontinostajan tai vuokralaisen tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään tonttien lohkomiskustannukset.

Yleinen sopimussakko

Tontin ostajalle tai vuokralaiselle asetetaan kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko tai vaihtoehtoisesti 20 vuoden vuokranmaksua vastaava sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Vuokra-aika

Tonttien vuokra-aika on enintään 50 vuotta. Asuntotonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 50 vuotta ja erityispalvelutonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 30 vuotta.

Erityisasumisen palveluntuottaja

Erityisasumiseen luovutettavien tonttien tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.



13 § Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / KK

VD/173/10.00.02.00/2017
KK/LM-H/TH /MH/JL

Päätetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi erillispientalotonttien toistaiseksi voimassa olevat yleiset luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 13 hyväksymien maapoliittisten linjausten tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Pientaloasunnoille on kysyntää ja Vantaan kaupungin tavoitteena onkin luovuttaa pientalotontteja myös tulevana vuosina. Maapoliittisten linjausten mukaan kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.

Vantaan asuntotuotannon kasvu on viime aikoina painottunut kerrostaloasumiseen keskustan ja kehäradan läheisyyteen. Vuonna 2016 kaupungilla on ollut pientalotontteja tarjottavana useista kaupunginosista jatkuvassa myynnissä. Myynnissä olevat tontit ovat vastanneet melko hyvin kysyntää.

Yleiskaavassa ja asemakaavassa osoitettua pientalotonttivarantoa on runsaasti, mutta varannon käyttöönotto edellyttää paljon investointeja kunnallistekniikkaan ja palveluihin, minkä takia suuria avauksia ei ole tehty. Ennestään rakennettujen alueiden kaavamuutoksilla on pystytty vastaamaan pientalotonttikysyntään kustannustehokkaasti. Nykyisellä kysynnällä kaupungilla on vuosille 2017 ja 2018 tarjottavana kattavasti tontteja.

Tonttihintojen nousu on tasoittunut koko pääkaupunkiseudulla. Keskimääräiset pientalotonttien hinnat ovat laskeneet Vantaalla vuodesta 2015 vuoteen 2016 noin 5 prosenttia. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat todella suuria. Joissain kaupunginosissa hinnat ovat kuitenkin nousseet vuoden 2015 hinnoista. Kehäradan vaikutus ja Kivistön alueen kehittyminen ovat nostaneet tonttihintoja paikallisesti.

Keväällä 2015 järjestettiin tarjouskilpailu 4 tontista, jotka sijaitsivat Ylästössä ja Ojangossa. Näistä tonteista myytiin 2 tonttia.

Syksyllä 2015 järjestettiin pisteytykseen perustuva yleinen pientalotonttihaku, jossa haettavina oli yhteensä 19 tonttia kiinteällä hinnalla Vapaalasta, Pakkalasta, Hiekkaharjusta ja Nikinmäestä. Tontinsaajien valinnassa käytettiin nykymuodossaan vuodesta 2013 lähtien käytössä ollutta hakijoiden pisteytystä, jossa kriteereinä olivat hakijoiden kotipaikan vantaalaisuus, Vantaalla asutut vuodet sekä lasten lukumäärä. Tonttihakemuksia jätettiin yhteensä 24 kappaletta. Syksyllä haettavina olleista 19 tontista 1 myytiin vuoden 2015 aikana ja 10 tontin myynti venyi kevään 2016 puolelle.

Vuonna 2016 ei järjestetty tonttihakua. Hämevaarasta, Vapaalasta, Askistosta, Ylästöstä, Pakkalasta, Nikinmäessä ja Hiekkaharjusta oli ns. jatkuvassa myynnissä yhteensä 20 tonttia. Joulukuun 2016 loppuun mennessä jatkuvan myynnin tonteista on 10 tonttia myyty ja 2 tonttia varattu, joten jatkuvassa myynnissä on edelleen vapaana 8 tonttia.

Erillispientalotonttien myynti vuonna 2017

Yrityspalvelut esittää, että vuonna 2017 erillispientalotontteja myydään yleisellä haulla, tarjouskilpailulla ja jatkuvana myyntinä. Eri luovutusmenetelmien käyttäminen on perusteltua monipuolisen tonttitarjonnan sekä tonttimarkkinoinnin kannalta. Yleisessä tonttihaussa tontinsaajat valitaan asettamalla hakijat etuoikeusjärjestykseen kaupunkisuunnittelulautakunnan myöhemmin vahvistaman pisteytyksen mukaan. Tarjouskilpailussa tonteille määritetään yleisten hinnoitteluperiaatteiden mukaiset pohjahinnat eli alimmat hyväksyttävät myyntihinnat ja tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneille. Jatkuvassa myynnissä olevat pientalotontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä siten, että ostaja voi itse valita sillä hetkellä myymättä olevista tonteista haluamansa tontin.

Vuonna 2017 yleiseen hakuun luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 12. Näistä 6 tonttia on Hämevaarassa ja 6 tonttia Pakkalassa. Vuonna 2017 kevään tarjouskilpailuun luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 14. Näistä 6 tonttia on Varistossa, 4 tonttia Vantaanlaaksosta, 1 tontti Kivistöstä, 1 tontti Ilolassa ja 2 tonttia Ojangossa. Vuonna 2017 syksyn tarjouskilpailuun luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 15. Näistä 2 tonttia



on Hämeenkylässä, 7 tonttia Kivistössä ja 6 tonttia Ylästössä. Syksyksi suunniteltujen tontinluovutusten osalta tilanne on tällä hetkellä epävarma, koska tonttien kunnallistekniikkaa ei ole vielä rakennettu.

Erillispientalotonttien yleiset hinnoitteluperiaatteet

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 13 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen pientalotonttien Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän enimmäistonttihinnan. **Yleiseen hakuun, jatkuvaan myyntiin ja tarjouskilpailuun** esitettävät erillispientalotontit esitetään hinnoiteltaviksi em. linjauksen mukaisesti.

Paikoitellen ARA + 20 % -hinnat ovat jääneet selvästi jälkeen käyvästä hintatasosta. Aluekohtaisia hintoja päätettäessä on syytä tehdä korjauksia, koska kaupungin myymien tonttien alueellinen hintataso verrattuna käypään hintatasoon on perusteltua pitää samankaltaisena kaupungin eri alueilla. Hintoihin tehtävät korjaukset on syytä pitää kohtuullisena, jotta kaupunki ei omalla toiminnallaan nosta tonttimaan hintatasoa. Alueellisen hinnoittelun jälkeen on tonttihintaan tarvittaessa perusteltua tehdä tonttikohtaiset korjaukset ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 13

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa omakoti- ja muita enintään kahdelle perheelle osoitettuja tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Tonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat ovat voimassa toistaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Pientalotontit myydään yleisellä haulla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla myynnillä.

Tontinsaajien tulee olla yksityishenkilöitä, joiden on muutettava asumaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen.

Mikäli tonttia, jolle asemakaavan ja rakentamishojien mukaan voi rakentaa kaksi asuntoa (paritalo tai kaksi omakotitaloa), on yhdessä hakenut kaksi ruokakuntaa, on sille rakennettava samanaikaisesti kaksi asuntoa. Tällöin tontti voidaan myydä myös perustettavan yhtiön lukuun. Jos tällaista tonttia hakee vain yksi ruokakunta, tontille saa rakentaa vain yhden asunnon.

Yleisessä tonttihaussa tontteja ei luovuteta sellaiselle henkilölle, joka on aikaisemmin ostanut tai vuokrannut rakentamattoman tontin Vantaan kaupungilta. Jatkuvassa myynnissä tai tarjouskilpailussa aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle.

2. LUOVUTUSHINTA

Erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen pientalotonttien Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän enimmäistonttihinnan.

Tontin kauppahinta tulee maksaa tilisuorituksena kaupungin tilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää kaavan mukaisen rakennusoikeuden.

3. LUOVUTUSEHDOT

Luovutusmuoto

Tontit luovutetaan yksityishenkilöille myymällä.

Velvoitteet ja luovutuskielto

Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan (aloituskokous) rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ilmoittamaan siitä kaupungille sekä rakentamaan tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamishojien ja hyväksytyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis). Kaupunkisuunnittelulautakunta voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa kirjallisesti perustellusta ja pätevistä syistä.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Tontinsaajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi maankäytön ja ympäristön toimialan yrityspalveluihin kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Tontinsaajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.

Sopimussakko

Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella sopimussakkoa voidaan alentaa tai luopua sen perimisestä pätevältä ja perustellusta syystä.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos tontinsaajat luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakon määrä on enintään kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Tontin ostajalle asetetaan kauppakirjassa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Rakennuksen lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Tontin ostajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki on rakentanut tai rakennuttanut tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemäriin sekä mahdollisen hulevesiviemäriin tontin rajalle, ostaja sitoutuu suorittamaan korvauksena tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemäriin rakentamisesta sekä hulevesiviemäriin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään tontin lohkomiskustannukset.

Varausmaksu

Tontinsaajan on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki perustellusta syystä ostaa rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä tai ostajasta riippuvasta syystä, peritään kustannusten korvauksena vähintään varausmaksun suuruinen maksu.



14 § Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / KK

VD/3918/10.00.02.04.00/2014
KK/LM-H/AVP/JHo

Vantaan kaupunki on vuokrannut Lentopysäköinti P24 Oy:lle noin 36 760 m²:n suuruisen maa-alueen pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi 1.6.2014 alkaen viideksi vuodeksi kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Nyt esitetään vuokra-aikaa pidennettäväksi 31.12.2020 asti. Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 13.6.2016 maa-alueen vuokraamista pysäköintialueen toteuttamiseksi Lentopysäköinti P24 Oy:lle 7 vuodeksi ajalle 1.8.2016 – 31.7.2023. Vantaan Moottorirata Oy, Seutulan Kyläyhdistys ry. ja Vantaan Vauhtikeskuksen moottoriurheilukerhot olivat toimittaneet asiaa koskevat kirjeet kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja ne jaettiin pöydälle. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli edellä mainittua asiaa viimeksi 22.8.2016. Lautakunnan kokouksessa jaettiin pöydälle lisäselvitys/ toimitusjohtaja Jarno Kangas / Lentopysäköinti P24 Oy. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja, että se tuodaan uuteen käsittelyyn samaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen kuin alueen asemakaava.

Seutulan Kyläyhdistys ry. on toimittanut 6.10.2016 oikaisun Seutulan Kyläyhdistyksen lausuntoon 12.6.2016 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Oikaisu on liitteenä.

Asemakaava ja asemakaavamuutos 340700 Lavanko 1 on myös käsiteltävänä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 21.11.2016.

Asemakaavaehdotuksessa nro 340700 vuokrattava alue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue on tulevaisuuden varaus, eikä sen odoteta toteutuvan lähivuosina, koska viime vuosina raskasta liikennettä palvelevia polttonesteen jakeluasemia on toteutunut mm. Suokallionkujalle ja Tikkurilantielle.

Vantaan kaupunki on vuokrannut Lentopysäköinti P24 Oy:lle noin 36 760 m²:n suuruisen maa-alueen pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi 1.6.2014 alkaen viideksi vuodeksi kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).

Vuosivuokra on ollut 10 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, seuraavalta kahdelta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja viimeiseltä kahdelta vuodelta 30 000 euroa/vuosi. Pysäköintialueen toteuttamisesta johtuva rakentaminen on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kolmen vuoden osalta, koska tehdyt maanparannustyöt jäävät vuokra-ajan jälkeen kaupungin hyödyksi. Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Vuokralainen on antanut kaupungille 15 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen turvaamiseksi.

Lentopysäköinti P24 Oy on kunnostanut vuokra-alueen käyttökelpoiseen kuntoon. Lentopysäköinti P24 Oy:n yhteyshenkilö Jarno Kangas on antanut selvityksen yrityspalveluiden ja kuntatekniikan keskuksen edustajille tehdyistä kunnostustöistä ja esittänyt suunnitelmat ja kustannusarviot maanparannustöistä. Lentopysäköinti P24 Oy poisti kustannuksellaan huonoja pintamaita alueelta sekä kunnosti aluetta betonimurskeella ja kaupungilta saatavalla käytetyllä hiekoitushiekalla. Maanrakentamisen vaatimat maa-ainesten kuljetusten kustannukset jäivät myös Lentopysäköinti P24 Oy:n vastattavaksi. Kuntatekniikan keskuksen projekti-insinööri on käynyt suunnitelmat ja kustannusarvion läpi ja todennut töiden hyödyntävän kaupunkia. Vuokralainen saa tarvittaessa omalla kustannuksellaan hakea kunnostettavan pysäköintialueen rakentamiseen käytettyä hiekoitushiekkaa Vantaan kaupungin luumenkaatopaikalta Koisoitie 10. Hiekoitushiekan seasta on levitettävä poistettava ylimääräinen näkyvä roska tai jäte. Käytetyn hiekoitushiekan jälkikäyttö pysäköintialueen rakentamiseen helpottaa ylijäämäisen



käytetyn hiekoitushiekan hyötykäyttöä, johon kaupungilla ei helposti ole osoittaa käyttökelpoisia rakennuskohteita. Hiekoitushiekan jälkikäyttäminen parkkialueeseen tuo huomattavaa säästöä kuljetus ja työ kustannuksissa kaupungille.

Alueen vaatimat kunnostustyöt ovat olleet mittavat ja ovat vaatineet merkittäviä investointeja. Jarno Kangas on esittänyt että alueen vuokra-aikaa jatkettaisiin kolmella vuodella, ja yritys saisi lisälennusta vuokrasta hyvityksenä kunnostustöiden toteuttamisesta.

Lentopysäköinti P24 Oy:llä on ollut vuokralla noin 1000 m²:n suuruinen määräala 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen reunalta Oy KWH Freeze Ab:ltä. Kaupunki on ostanut em. alueen omistukseensa 2015. Lentopysäköinti P24 Oy osaltaan edesauttoi em. kiinteistökaupan toteutumista luopumalla vuokraoikeudestaan. Määräala on tarkoituksenmukaista liittää Lentopysäköinti P24 Oy:lle vuokrattuun alueeseen, sillä esimerkiksi em. alueella sijaitsee Lentopysäköinti P24 Oy:n sähkökeskus. Vuokralainen saa rakentaa tonttien välisen kulkuyhteyden ojan yli, mihin käyttää kahta 500 cm rumpua ja vastaa vuokra-aikana tämän yhteyden kunnossapidosta.

Nyt voimassa olevaa vuokrasopimusta esitetään korvattavaksi uudella päivitetyllä vuokrasopimuksella seuraavasti: Vantaan kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määrään 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi karttaliitteen osoittaman noin 37 753 m²:n suuruisen alueen 7 vuodeksi ajalle 1.1.2017 – 31.12.2023.

Vuosivuokra on 8 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja seuraavilta vuosilta 30 000 euroa/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Sopimukseen otetaan aiemman sopimuksen mukainen ehto 15 000 euron suuruudesta vakuudesta.

Päivitetty vuokrasopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan, ja nyt voimassaoleva 2.6.2014 allekirjoitettu vuokrasopimus lakkaa uuden sopimuksen allekirjoituksin

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määrään 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 37 753 m²:n suuruisen alueen 7 vuodeksi ajalle 1.1.2017 – 31.12.2023.

Vuosivuokra on 30 000 euroa. Aiemmasta poiketen, vuokraa peritään ensimmäiseltä vuodelta 8 000 euroa/vuosi ja toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi. Vuokra-alueen toteuttaminen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kahden vuoden osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 2. kesäkuuta 2014 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Käsittely:

Jäsen Timo Karén esitti asiaan seuraavan palautusesityksen:

Haluan turvata Neliöx Oy:lle lisäaluetta, jonka Neliöx Oy ostaa tai vuokraa.

Alueen, jonka Neliöx Oy tarvitsee, luovuttaa maan uudella vuokrasopimuksella Vantaan moottorirata Oy.

Lentopysäköinti P24 Oy:lle jatketaan nykyistä vuokrasopimusta 31.12.2020 asti.

Miksi en hyväksy pitkää, uutta sopimusta Lentopysäköinti P24 kanssa ?

- estää mahdollisen huoltoaseman rakentamisen
- estää Varpukallionkujan rakentamisen, koska vuokraajan parakit sijaitsevat katulinjan kohdalla



- estää kaupungin maan myynnin kaavan vahvistettua

Jäsen Seija Puha kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Timo Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 13 ei-ääntä (Aittakallio, Eklund, Härmälä, Karén, Korkalainen, Kuusela, Kyyrö, Puha, Romppainen, Sipilä, Tamminen, Vanhanen ja Kähärä), eikä yhtään jaa-ääntä.

Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun.

Palautuspäätöksen jälkeen Lentopysäköinti P24 Oy:n yrittäjä Jarno Kangas on ollut yhteydessä luottamusmiehiin ja yrityspalveluihin. Hän on toimittanut mm. kirjeen Seutulan Kyläyhdistys ry:tä koskien alueelle suunnitellun huoltoaseman tarpeellisuutta. Seutulan Kyläyhdistys Oy:n kirje on liitteenä. Jarno Kangas on ilmoittanut yrityspalveluille, että Lentopysäköinti P24 Oy:n parakkirakennukset ovat nopeasti siirrettävissä, mikäli Varpukallionkujan rakentaminen käynnistyy.

Jarno Kangas on esittänyt toiveen, että pysäköintialueen vuokrasopimusta jatkettaisiin alkuperäisen esityksen mukaisesti 7 vuodeksi ajalle 1.1.2017 – 31.12.2023, sillä vain tämä pidempi vuokra-aika mahdollistaa yrityksen toimintaedellytykset.

Kaupunki on vuokrannut Neliöx Oy:lle noin 3000 m²:n suuruisen maa-alueen maansiirtoautoja ja -koneita varten ajalle 16.4.2012-15.4.2017 Varpukalliontien varrelta. Vuokra-alue ei rajoitu Lentopysäköinti P24 Oy:n vuokra-alueeseen, eikä vaikuta Neliöx Oy:n maanvuokrasopimuksen mahdolliseen jatkoon tai lisäalueeseen.

Yrityspalvelut on valmistellut päätösesityksen palautuspäätöksen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 36 760 m²:n suuruisen alueen 4 vuodeksi ajalle 1.1.2017 – 31.12.2020.

Vuosivuokra on 30 000 euroa. Aiemmasta poiketen, vuokraa peritään ensimmäiseltä vuodelta 8 000 euroa/vuosi ja toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi. Vuokra-alueen toteuttaminen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kahden vuoden osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen veloitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 2. kesäkuuta 2014 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja muutti esittelyosan ensimmäisen kappaleen, toisen lauseen olemaan: Nyt esitetään vuokra-aikaa pidennettäväksi 31.12.2020 asti. Sekä muutti esityksensä ensimmäisen kappaleen olemaan: Päätetään, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 36 760 m²:n suuruisen alueen 4 vuodeksi ajalle 1.1.2017 – 31.12.2020.



Jäsen Risto Tamminen esitti asian jättämistä pöydälle.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.12.2016 käsittelymerkinnöistä oli puuttunut, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 14

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 36 760 m²:n suuruisen alueen 4 vuodeksi ajalle 1.1.2017 – 31.12.2020.

Vuosivuokra on 30 000 euroa. Aiemmasta poiketen, vuokraa peritään ensimmäiseltä vuodelta 8 000 euroa/vuosi ja toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi. Vuokra-alueen toteuttaminen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kahden vuoden osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 2. kesäkuuta 2014 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Karén esitti lisättäväksi seuraavan lauseen päätösesitykseen: Vuokraajalla on optio vuokrata ko. alue vuosiksi 2021 – 2023, mikäli vuokraaja on hoitanut kaikki velvoitteet kaupungille nykyisellä vuokra-ajalla ja kaupungilla ei ole tarvetta vuokra-alueella muuhun käyttöön.

Jäsen Tamminen kannatti tehtyä muutosesitystä.

Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 36 760 m²:n suuruisen alueen 4 vuodeksi ajalle 1.1.2017 – 31.12.2020.

Vuokraajalla on optio vuokrata ko. alue vuosiksi 2021 – 2023, mikäli vuokraaja on hoitanut kaikki velvoitteet kaupungille nykyisellä vuokra-ajalla ja kaupungilla ei ole tarvetta vuokra-alueella muuhun käyttöön.

Vuosivuokra on 30 000 euroa. Aiemmasta poiketen, vuokraa peritään ensimmäiseltä vuodelta 8 000 euroa/vuosi ja toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi. Vuokra-alueen toteuttaminen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kahden vuoden osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 2. kesäkuuta 2014 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta / II
- Seutulan Kyläyhdistys ry:n kirje 8.12.2016



Kokouksessa 19.12.2016 pöydälle jaettiin seuraavat liitteet:

- Vantaan Moottorirata Oy / kirje 16.12.2016
- Uudenmaan Autourheilijat ry. / kirje 12.12.2016
- Lentopysäköinti P24 Oy / sähköposti 19.12.2016

Kokouksessa 16.1.2017 pöydälle jaettiin Lentopysäköinti / Jarno Kangas / sähköposti 16.1.2017

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995

projekti-insinööri Jukka Hietamies, puh. 043 8249812

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Seutulan Kyläyhdistys ry.

Lentopysäköinti P24, Jarno Kangas

Seutulan Kyläyhdistys kokouksessaan 7.12.2016 on käsitellyt Lentopysäköinti P24 asiaa Helsingin Sanomien kirjoituksen 5.12.2016 perusteella.

Kirjoitus on nostanut pysäköintiyrityksen suhteessa huoltoasemaan uuteen valoon.

Olkoonkin, että Seutulan alueelta puuttuu kyläkaupan palvelut, mahdollinen huoltoasema palveluineen ei korvaa kyläkauppaa. Päinvastoin huoltoasema mahdollisesti houkuttelee tiealueelle muita häiriötekijöitä.

Kunnon palvelua tarjoavan kyläkaupan sijainti pitäisi olla esimerkiksi Seutulan keskustassa.

Uuden varteenotettavan näkökulman perusteella Seutulan Kyläyhdistys vetää pois kaupunkisuunnittelulautakunnalle 16.11.2016 esittämänsä lausunnon huoltoaseman tarpeellisuudesta.

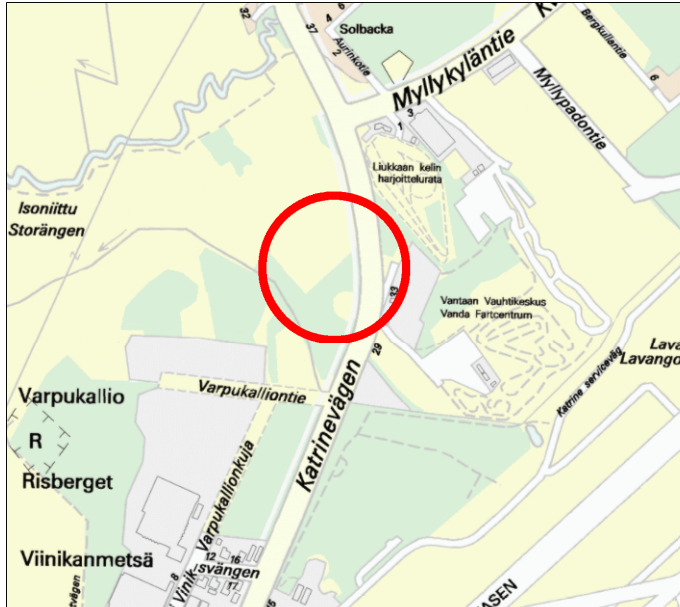
Vantaa 8.11.2016

Seutulan Kyläyhdistyksen puolesta

Kaj Bäckström

Jukka Vartiainen

KOHTTEEN SIJAINTI



MAA-ALUEEN VUOKRAUS/
Lentopysäköinti P24 Oy

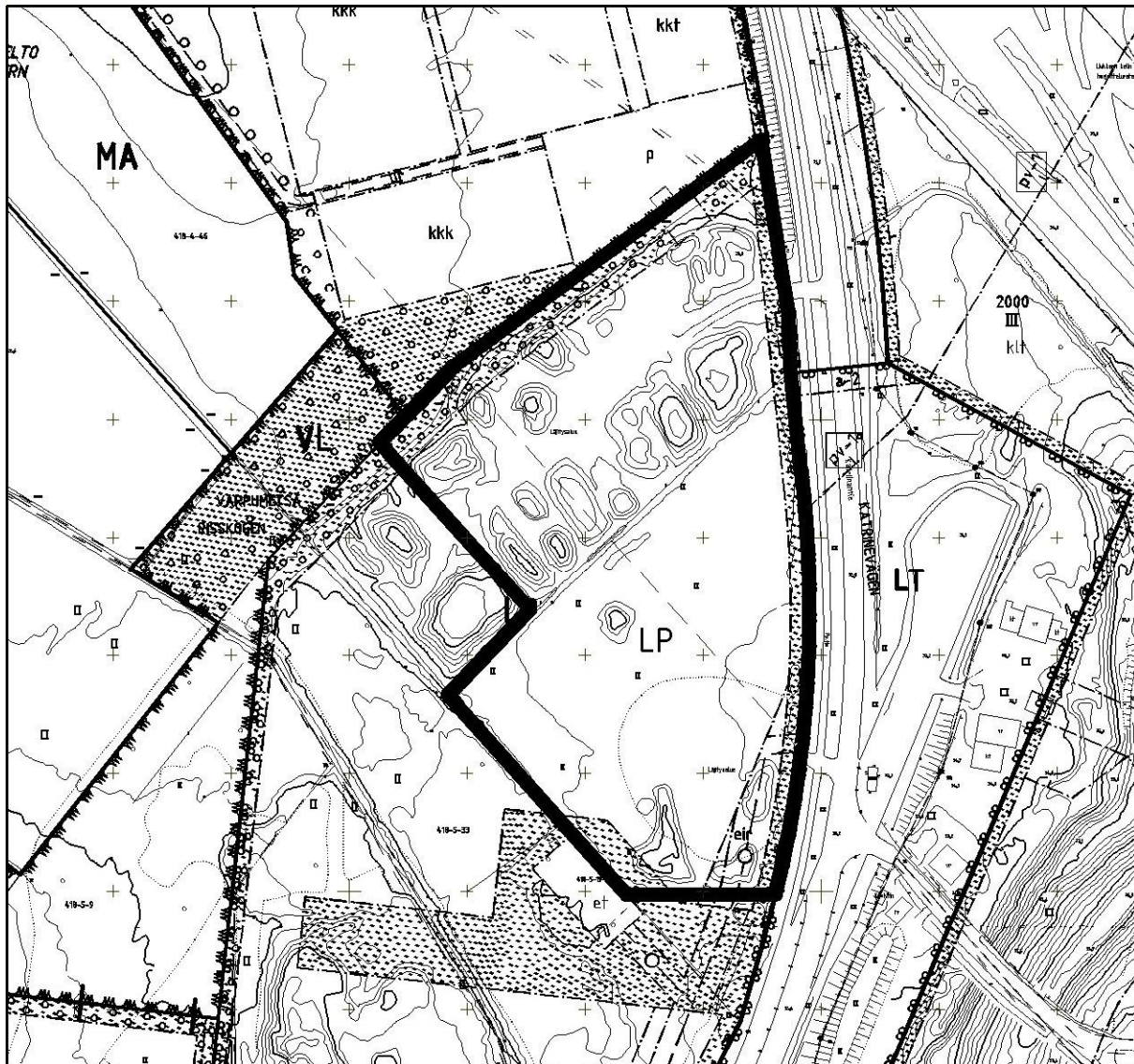
YPA/ JHO

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

n. 36760 m²:n suuruinen maa-alue
tiloista: 92-418-4-46 ja 92-418-4-72

0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m

1:3000

Vantaan Moottorirata Oy
Vantaan kaupungin konserniyhtiö

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta

MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN LENTOPYSÄKÖINTI P24 OY:LLE

Lentopysäköinti P24 Oy:llä on jäljellä nykyistä sopimusaikaa vielä n. 2,5 vuotta, joten uudella sopimuksella ei ole kiirettä.

Vantaan Moottorirata Oy ei hyväksy, että Vantaan kaupunki vuokraisi 1.000 m2 alueen Lentopysäköinti P24 Oy:lle, kun se teki vuosina 2012-2014 sopimuksella Oy KWH Freeze Ab:lle tämän määrään täyttötyön. Vantaan Moottorirata Oy on useaan kertaan esittänyt yrityspalveluille 1.000m2 määrään vuokraamista ratayhtiölle mutta tuloksetta.

Huoltoaseman tarve, jossa ovat kaikki palvelut, on esitetty neuvotteluissa kaavoittajalle jo syksyllä 2015.

Olemme esittäneet Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle, että Vauhtikeskus tarvitsee huoltoaseman, jossa on täydet palvelut polttoainehuollon lisäksi. Emme hyväksy palvelutarpeemme pitkittämistä. Vuokra-aikaa voitaisiin jatkaa vuoden 2020 loppuun mutta se on ehdoton takaraja.

Vantaan Moottorirata Oy vaatii, että kaupunkisuunnittelulautakunta kokouksessaan 19.12.2016 ei tee Lentopysäköinti P24 Oy:lle pitempää vuokrasopimusta kuin vuoden 2020 loppuun asti.

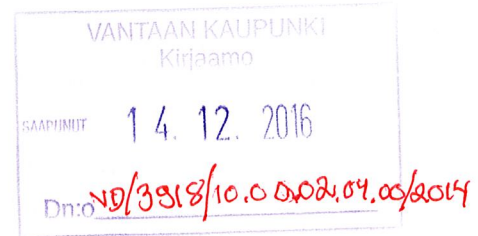
Vantaa 16.12.2016



Raimo Heikkonen
toimitusjohtaja
Vantaan Moottorirata Oy

Vantaan Moottorirata Oy

Vantaan Vauhtikeskuksen moottoriurheilukerhot



Vantaan kaupunki
kaupunkisuunnittelulautakunta

Me Vantaan Vauhtikeskuksen alueella toimivat moottoriurheilukerhot uudistamme 10.6.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnalle toimittamamme (liite 1) esityksemme p-alue tarpeista, huoltoaseman pikaisesti tarpeesta ja tulevan asemakaavan tulevista tiejärjestelyistä sekä nykyisten teiden turvallisuusongelmista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 21.11.2016 Lentopysäköinti P24 Oy:n hakemusta nykyisen vuokra-alueensa laajentamiseksi, uudistamiseksi ja vuokrasopimuksen jatkoaikaa aina vuoden 2023 loppuun saakka.

Emme hyväksy miltään osin uutta sopimusta kun se loukkaisi niitä tavoitteita mitä olemme yhteisesti sopineet Vantaan Moottorirata Oy:n kanssa pääkaupunkiseudun ainoan moottoriurheilukeskuksen kehittämiseksi. Paikallisten kerhojen jäsenmäärä on yli 3000 henkilöä ja Vauhtikeskuksen palveluja käyttävät tuhannet ulkopuoliset harrastajat ympäri Suomea.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 21.11.2016 on varapuheenjohtaja Timo Karen tehnyt muutosesityksen päätösesitykseen ja äänestyksen jälkeen Karenin esitys on voittanut äänin 13-0.

Mielestämme voittaneen esityksen mukaisesti tulee Vantaan kaupungin edetä tämän asian kanssa ja solmia P24 Oy:n kanssa sopimus päätöksen mukaisesti.

Vantaalla 12.12.2016

Raimo Ryhänen
puheenjohtaja
Uudenmaan Autourheilijat ry.
p. 040 5030363
raimo.ryhanen1@gmail.com

Liite Kirje 10.6.2016

Aihe:

VL: Teboil lausunto

Lähettiläjä: Jarno Kangas [<mailto:jarno.kangas@lentopysakointi.fi>]

Lähetetty: 19. joulukuuta 2016 8:30

Vastaanottaja: Tarvonen Erja

Aihe: Fwd: Teboil lausunto

Terve,

Välitän vielä alla olevan Teboilin lausunnon kirjallisena jaettavaksi kokoukseen.
Kirjeeni on lähetetty perjantai aamuna jokaisen jäsenen emailiin luettavaksi.

Terveisin

Jarno Kangas
LentoPysäköinti
020 144 1959
www.lentopysakointi.fi

Välitetty viesti:

Aihe: Teboil lausunto

Välitetty viesti:

Lähettiläjä: Turpela Tapio <Tapio.Turpela@teboil.fi>
Päiväys: 27. marraskuuta 2016 klo 19.19.00 UTC+2
Vastaanottaja: "Kangas, Jarno" <jarno.kangas@lentopysakointi.fi>
Aihe: VL: Tonttitarjous, Katriinantie

Moi

Alla meidän kannanotto.

Terveisin / Best regards

Tapio Turpela

Liikepaikkapäällikkö
Huoltoasema- ja automaattiliiketoiminta

Oy Teboil Ab
Plaza Loiste
Äyritie 20
FI-01510 Vantaa, Finland
Phone: + 358 20 4700 479
GSM: +358 40 573 9909
tapio.turpela@teboil.fi
www.teboil.fi

CONFIDENTIALITY NOTICE

This message and any attachment is solely for the use of the individual or entity to which it is addressed and may contain information that is confidential. If the reader is not the intended recipient, you are hereby notified that any review, retransmission, disclosure, copying, distribution or the taking of any action in reliance on the contents of this communication by persons or entities other than the intended recipient is strictly prohibited. If you have received this email in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Lähtettäjä: tapio.turpela@kolumbus.fi

Lähetetty: 27.11.2016 19:02

Vastaanottaja: [Turpela Tapio](#)

Aihe: Tonttitarjous, Katriinantie

Hei

Kiitos ehdotuksesta koskien mahdollista huoltoaseman sijoituspaikkaa Vantaalla Lavangossa Katriinantien länsipuolella.

Selvitimme ko. alueen tilannetta ja lopputulos on ettei alue kiinnosta Teboilia huoltamoliiketoiminnan näkökulmasta. Jotta sijoituspaikka kiinnostaisi sen tulisi sijaita lähempänä kehä III:a.

Alueen asiakas- ja liikennepotentiaali ei näytä lähitulevaisuudessakaan riittävän huoltamotoiminnan vaatimuksiin. Lisäksi Katriinantien eteläpäässä on jo ennestään kilpailijan polttonesteiden myyntipiste joka osaltaan pienentää polttonesteiden kokonaiskysyntää ko. väylän varrella.

Tarvonen Erja

Lähetäjä: Jarno Kangas <jarno.kangas@lentopysakointi.fi>
Lähetetty: 16. tammikuuta 2017 9:29
Vastaanottaja: Tarvonen Erja
Aihe: KALAlle 16.1.kokoukseen

Terve,

Viimeviikolla Risto Tamminen sekä Leena Romppainen kävivät katsomassa LentoPysäköinnissä asiat paikan päällä sekä samalla keskustelimme mikä on faktaa tällä hetkellä. Nyt tämä sovittu 7 vuoden sopimuksemme viivästyminen on kestänyt 20kk. Kaikki perusteettomat väitteet on nyt kumottu.

- Huoltoasema asia oli aivan keksitty. (Kirjalliset dokumentit toimitettu KALA:lle
- Asukasyhdistys on myös peruuttanut sitä koskevat lausunnot, kun totuus tuli ilmi.
- Vantaan Moottorirata Oy:n pysäköintialueet ovat varmasti riittävät. Ne vain on luovutettu eri urakoitsijoiden käyttöön kuten Tamminen ja Romppainenkin sai todeta paikan päällä.

Huomioitavaa siis nyt on, että vain 7 vuoden sopimus on ainoa keino edes yrittää tässä tilanteessa jatkaa toimintaamme. Kerroin myös Tammiselle ja Romppaiselle aiheutuneista satojen tuhansien menetyksistä tämän viivästyksen johdosta. (Vähäpiikkiö ja Heilamo ovat myös olleet asioista ajan tasalla koko tämän ajan)

Toivommekin, että tänään viimeistään tämä 7vuoden jatkomme menee maaliin. Muussa tapauksessa emme voi enään jatkaa toimintaa. Ongelmat ovat nyt jo erittäin isoja, kun "yhden henkilön" annettiin vaikuttaa asioihin.

KIITOS

Terveisin

Jarno Kangas
LentoPysäköinti
020 144 1959
www.lentopysakointi.fi



15 § **ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnan valvontaa koskevat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien ohjeet / KK**

VD/277/10.04.01.00/2017
KK/LM-H/WT

ARA-vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. Osa asukasvalintaperusteista on kunnan harkinnassa ja eri kuntien valvontatavat voivat vaihdella.

Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä asukasvalintojen menettelytavoista ja valvonnasta. Kaupunkien yhteisen asukasvalintaohjeen tarkoituksena on antaa lisäohjeita asukasvalinnan menettelytavoista kyseisten kaupunkien alueella sijaitsevien arava- ja korkotukivuokratalojen omistajille ja asukasvalintoja hoitaville. Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien asukasvalintaohje toimii ARAn Asukasvalintaopasta (Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin) täydentävänä ohjeena.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 15

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Merkittään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnan valvontaa koskevat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien ohjeet

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander puh. 09 8392 2966, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ARA-VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINNAN VALVONTAA KOSKEVAT HELSINGIN, ESPOON JA VANTAAN KAUPUNKIEN OHJEET

12.2016

Sisällys

JOHDANTO	2
1. ASUKASVALINTA.....	2
2. ASUNTOJEN HAKU.....	2
2.1 Julkinen ja yleinen haku.....	2
2.2 Asuntohakemus.....	2
2.3 Hakemukseen tarvittavat selvitykset	3
3. ASUKASVALINNAN PERUSTEET	4
3.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet	4
3.2 Tulot	4
3.2.1 Enimmäistulorajat pääkaupunkiseudulla	4
3.3 Varallisuus	5
3.3.1 Varallisuusrajat Espoossa, Vantaalla ja Helsingissä.....	5
3.4 Etusijajärjestys.....	6
4. OSAOMISTUSASUNTOJEN ASUKASVALINTA	7
5. ERITYISET ASUKASVALINTAPERUSTEET	7
5.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista	7
5.2 Poikkeus varallisuuden ja tulojen määrästä	8
5.3 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen	8
6. TILAPÄISET POIKKEUSLUVAT	8
6.1 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa	8
6.2 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen.....	9
7. ASUNNON KOKO JA ASUMISVÄLJYYS.....	9
8. ASUKASVALINNAN VALVONTA.....	9
8.1 Etukäteen kunnalla hyväksyttävät asukasvalinnat.....	9
8.2 Pistokokein tehtävä valvonta	10
9. ASUNTOMARKKINASELVITYS	10
10. OHJEEN VOIMAANTULO	10
11. YHTEYSTIEDOT	10

JOHDANTO

ARA-vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. Osa asukasvalintaperusteista on kunnan harkinnassa ja eri kuntien valvontatavat voivat vaihdella.

Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä asukasvalintojen menettelytavoista ja valvonnasta. Tämä ohje toimii ARA:n Asukasvalintaopasta (*Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin*) täydentävänä ohjeena. Jatkossa tässä ohjeessa viitataan ARA:n Asukasvalintaoppaaseen. Asukasvalintaoppaasta löytyvät kattavasti kaikki asukasvalintoja ohjaavat keskeiset säädökset ja ohjeet. Asukasvalintaopas on saatavilla ARA:n internetsivulta www.ara.fi/asukasvalinta.

➤ Helsingin, Espoon ja Vantaan yhteiset asukasvalinnan täydentävät ohjeet on koostettu oheisin tekstikehyksin.

1. ASUKASVALINTA

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Valtioneuvosto on vahvistanut tarkemmat asukkaiden valintaperusteet, joita sovelletaan sekä **arava-vuokra-asunnoissa että korkotukivuokra-asunnoissa** (ns. ARA-vuokra-asunnot). Osaomistusasuntoihin sovelletaan samoja asukasvalintaperusteita kuin ARA-vuokra-asuntoihin. Asukasvalintaa koskevat keskeiset säädökset on esitetty Asukasvalintaoppaassa sivulla 5.

Laki vuokratalojen rakentamislainojen **lyhytaikaisesta korkotuesta** (574/2016) astui voimaan 1.8.2016. Tehtäessä asukasvalintoja lyhyen korkotuen asuntoihin selvitetään ainoastaan hakijaruokakunnan tulot, mutta ei heidän asunnontarvettaan tai varallisuuttaan. Lyhytaikaisen korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalintaan on oma ohjeistuksensa, joka löytyy Asukasvalintaoppaasta sivuilta 31-32.

2. ASUNTOJEN HAKU

2.1 Julkinen ja yleinen haku

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen (182/2003) arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakumenettelystä. Asetuksen mukaan ARA-vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina. Lisätietoa asuntojen hakumenettelystä löytyy Asukasvalintaoppaan kohdasta 4. *Miten asunnot ilmoitetaan haettaviksi* (s. 19-20).

Rajattua hakua vain tietyille ryhmille (esim. työsuhdeasunnot) voidaan käyttää silloin, kun ryhmä on riittävän laaja ja se on perusteltua ottaen huomioon asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus.

➤ Rajattu hakumenettely edellyttää aina asunnon sijaintikunnan lupaa.

2.2 Asuntohakemus

ARA-vuokra-asuntoja haetaan asuntohakemuslomakkeella. Ympäristöministeriön asetus (904/2006) määrittää tiedot, jotka asuntohakemuslomakkeella tulisi vähintään olla.

Asetuksesta ilmenevät myös pakolliset liitteet, joiden on oltava asuntohakemuksen mukana asukasvalintapäätöstä tehtäessä. Vuokra-asunnon hakijoilla tulee olla tieto asuntohakemuksen voimassaoloajan pituudesta. Hakemuksen on oltava voimassa vähintään kolme kuukautta. Asuntohakemuksesta lisätietoja löytyy Asukasvalintaoppaasta (s. 20-21).

- Jos vuokratalon omistaja käyttää omaa hakemuslomaketta, siinä on oltava ympäristöministeriön asetuksessa edellytetyt tiedot. Tämän varmistamiseksi hakemuslomake on hyväksytettävä kunnalla ennen sen käyttöönottoa. Myös hakemuslomaketta uusittaessa lomake tulee hyväksyttävä kunnalla. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla riittää, että joku näistä kunnista on lomakkeen hyväksynyt.

2.3 Hakemukseen tarvittavat selvitykset

Asukasvalintaoppaassa (5.3 *Hakemuksen liitteet*, s. 21) luetellaan mitkä selvitykset on annettava asuntohakemuksen liitteeksi **ennen vuokrasopimuksen tekemistä**.

- Jos hakijan varallisuutena on osakehuoneisto, voidaan osakehuoneiston jälleenmyyntihinta määrittää Tilastokeskuksen julkaisemien vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräisten neliöhintojen perusteella, ellei hakijalla ole kiinteistönvälittäjältä myyntitoimeksiantoa/välityssopimusta tai kauppakirjaa vuoden sisällä tehdystä kaupasta.
 - Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat huoneisto- ja talotyyppin mukaan löytyvät Tilastokeskuksen nettisivuilta osoitteesta <http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html> (julkaistaan neljä kertaa vuodessa).
 - Ympäristöministeriön ja ARAn ylläpitämältä nettisivustolta <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/> saa toteutuneita asuntokauppatietoja viimeisen 12 kuukauden ajalta.
 - Mikäli hakijan varallisuutena on kiinteistö, pyydetään hakijaa toimittamaan kyseisen vuoden kiinteistöverolippu. Jos kiinteistöverolipussa veron perusteena oleva hakijan omistussuuden mukainen verotusarvo yhteensä alittaa 20 000 euroa, otetaan kiinteistön arvona huomioon verotusarvo sellaisenaan. Jos verotusarvo ylittää 20 000 euroa, tulee hakijan toimittaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjän antama luotettava selvitys kiinteistön jälleenmyyntihinnasta hakemusajankohtana.
 - Jos varallisuutena on muita osakkeita ja arvopapereita, hakijan tulee toimittaa selvitys niiden arvosta hakuajankohtana.
 - Jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan vuoksi pääkaupunkiseudulle ja haluaa, että huomioon otettavasta varallisuudesta vähennetään lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, on ennen valintapäätöksen tekemistä otettava yhteyttä asianomaisen kunnan asuntoviranomaiseen. Asunnon arvon vähentäminen varallisuudesta ei kuitenkaan pääsääntöisesti koske muuttoa pääkaupunkiseudulta eikä kehyskunnista Helsinkiin, Espooseen tai Vantaalle.
- Edellä mainitussa tilanteessa hakemukseen on liitettävä:
- selvitys lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon käytöstä ja vuokran suuruudesta, jos asunto annetaan vuokralle (vuokra otetaan huomioon hakijaruokakunnan tulona asukasvalinnassa)
 - työnantajan todistus uudesta työpaikasta tulopaikkakunnalla tulon selvityksiin

- tarvittaessa selvitys syistä (paikkakuntien välinen etäisyys tai hankalat kulkuyhteydet), joiden vuoksi hakijaruokakuntien jäsenten ei ole tarkoituksenmukaista kulkea päivittäin työmatkaa omasta asunnosta.

3. ASUKASVALINNAN PERUSTEET

3.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Tavoitteena on, että ARA-vuokra-asunnot tarjotaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Tarkoituksena on, että useita asuntomarkkinoilla vaikeasti asutettavia hakijoita ei asutettaisi samaan taloon ja samalle alueelle.

Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot.

Asukasvalintapäätöksen tekeminen edellyttää aina hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyyskeskinäistä vertailua, josta tarkemmin tämän ohjeen kohdassa 3.4 Etusijajärjestys ja Asukasvalintaoppaassa (3.5 Etusijajärjestys s.14-16).

3.2 Tulot

Hakijaruokakunnan tulot kuuluvat asukasvalintaperusteisiin tasavertaisena tekijänä hakijaruokakunnan asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa. Tarkemmat ohjeet tulojen huomioimisesta, laskemisesta ja hakijaruokakuntien tulojen vertailusta löytyvät Asukasvalintaoppaasta (3.4 Tulot, s. 10-14).

- Talonomistajien tulee olla valmiit esittämään pyydettyä kaikkien asuntoa hakeneiden ja asunnon saaneiden tulotiedot pyydetyltä ajanjaksolta.

3.2.1 Enimmäistulorajat pääkaupunkiseudulla

ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnoissa sovelletaan enimmäistulorajoja 1.1.2017 alkaen Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla.

Lisäksi edellä mainituissa kunnissa hakijoiden tulot tarkistetaan 1.1.2017 alkaen myös asunnon oma-aloitteisissa vaihtotilanteissa, eli ruokakuntien tehdessä keskinäisen vaihdon vuokra-asunnosta toiseen tai vaihtaessa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen.

Asukkaaksi valitsemisen edellytyksenä on, että yhden hengen ruokakunnan enimmäistulot eivät ylitä 3000 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaan lisätään 2100 euroa. Ensimmäisestä lapsesta lisätään tulorajaan 650€ ja kustakin seuraavasta lapsesta 600€.

Esimerkkejä tulorajoista:

1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja 1 lapsi	2 aikuista ja lapsi	2 aikuista ja 2 lasta	2 aikuista ja 3 lasta
3000	5100	3650	5750	6350	6950

Näitä enimmäistuloja ei sovelleta valittaessa asukkaita erityistä tukea asumisessaan tarvitseville henkilöille tarkoitettuun kohteeseen. Erityistä tukea tarvitseviksi ryhmiksi (erityisryhmät) katsotaan:

- muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset
- mielenterveyskuntoutujat
- vammaiset
- pitkäaikaisasunnottomat
- tukea tarvitsevat nuoret
- opiskelijat

3.3 Varallisuus

Hakijatalouden varallisuutena on otettava huomioon sen yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen ja jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi.

Varallisuuden määrää laskettaessa on hakijan varallisuus otettava huomioon käyvän arvon eli todennäköisen luovutushinnan mukaan. Käyvästä arvosta vähennetään ruokakunnan yhteenlaskettujen velkojen jäljellä oleva määrä opintolainat mukaan lukien.

- Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana esimerkiksi lahjoittamalla tai myymällä.
- Hakijoiden varallisuus tarkistetaan Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla 1.1.2017 alkaen myös asunnon oma-aloitteisissa vaihtotilanteissa, eli ruokakuntien tehdessä keskinäisen vaihdon vuokra-asunnosta toiseen tai vaihtaessa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen.

Varallisuuden merkitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Jos omaisuus on vaikeasti realisoitavissa, voidaan siitä ottaa huomioon vain osa. Samoin voidaan menetellä, jos hakijoilla on erityisen pienet tulot.

Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, jos hakija muuttaa työpaikan takia toiselle paikkakunnalle eikä työmatkojen kulkeminen päivittäin ole tarkoituksenmukaista mm. pitkien etäisyyksien tai hankalien kulkuyhteyksien vuoksi. Ei pääsääntöisesti koske muuttoa pääkaupunkiseudun sisällä. Näissä tapauksissa tulee ennen hakemuksen hyväksymistä ottaa yhteyttä asianomaisen kunnan asuntotoimeen.

Varallisuuden selvittämisestä ja varallisuusrajoista lisätietoa Asukasvalintaoppaan sivuilla 7-9.

3.3.1 Varallisuusrajat Espoossa, Vantaalla ja Helsingissä

ARAN suosituksen mukaisesti lasketut varallisuuden enimmäisrajat ovat:

Espoossa 1.1.2017 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
64 000 €	79 000 €	106 000 €	116 000 €	126 000 €

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

Vantaalla 1.1.2017 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
52 000 €	65 000 €	86 000 €	96 000 €	106 000 €

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asun-
tojen hintakehitys sitä edellyttää.

Helsingissä 1.1.2017 alkaen

Helsingissä noudatetaan asuntolautakunnan 18.6.2002 tekemän päätöksen mukaan sovellettavia varallisuuden enimmäisrajoja. Helsingin asuntolautakunnan päätöksen mukaisesti varallisuuden enimmäisrajat tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa 30.6. ja 31.12.

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
87 000€	108 000 €	167 000 €	172 000 €	177 000 €

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 5 000 eurolla henkilöä kohden.

3.4 Etusijajärjestys

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. (Asukasvalintaopas, 3.5 Etusijajärjestys, s. 14–16.)

HELSINGISSÄ, ESPOOSSA JA VANTAALLA NOUDATETTAVAT VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTAPERUSTEET

Hakijat ryhmitellään asunnontarpeen kiireellisyyden perusteella ryhmiin seuraavasti:

RYHMÄ 1

ERITTÄIN KIIREELISESSÄ ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT

- asunnottomat
- ulkona ja tilapäissuojissa asuvat
- yömajoissa asuvat
- hoito- ja huoltokodeissa asuvat
- matkustajakodissa tai muussa tilapäismajoituksessa asuvat
- tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi asuvat
- asumiskelvottomassa asunnossa asuvat muuttovelvoitteen alaiset hakijat
- hakija on muuttamassa pääkaupunkiseudulle, jossa hakijalla on työpaikka
- erittäin ahtaasti asuvat (vähintään 3 henkilöä/huone)
- vanhempien luona, alivuokralaisena tai yhteiskäyttöisessä asunnossa asuvat
- muu erittäin painava peruste

RYHMÄ 2**KIIREELLISESSÄ ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT**

- ahtaasti asuvat (yli 1 henkilö, mutta alle 3 henkilöä/huone)
- puutteellisesti varustetussa asunnossa asuvat (puuttuu esim. lämmin vesi tai keskuslämmitys)
- hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset
- muu vastaava peruste

RYHMÄ 3**ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT**

- nykyisen asunnon varustetasoa, sijaintia tms. muuttamaan pyrkivät hakijat
- muu peruste

4. OSAOMISTUSASUNTOJEN ASUKASVALINTA

Valittaessa asukkaita osaomistusasuntoihin sovelletaan samaa valtioneuvoston asetusta ja samoja asukasvalintaperusteita kuin valittaessa asukkaita ARA-vuokra-asuntoihin.

Kunta valvoo osaomistusasuntojen asukkaiden valintaa niin kauan kuin ne ovat vuokra-asuntokäytössä samalla tavoin kuin muiden ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintoja. Osaomistusasunnoista tarkemmin Asukasvalintaoppaan sivuilla 23 – 24.

5. ERITYISET ASUKASVALINTAPERUSTEET**5.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista**

Hakija voidaan valita asukkaaksi arava- tai korkotukivuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kyse on sellaisen asumisen tukemisesta, joka on **sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista** (valtioneuvoston asetus 166/2008). Tämä koskee lähinnä palveluasumista. Asukkaaksi ei saa kuitenkaan valita hakijaruokakuntaa, jonka varallisuus tai kuukausitulot ovat riittävät tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen.

Valittaessa asukkaita sosiaalisella tai terveydellisellä perusteella, hakijoiden asunnon-tarve, tulot ja varallisuus selvitetään ja hakijat asetetaan etusijajärjestykseen asukasvalintaperusteiden mukaan. Hakemuksen liitteenä on muiden selvitysten lisäksi oltava aina lausunto palveluasumisen tarpeellisuudesta.

Asukasvalintaperusteista kerrotaan tarkemmin ARAn Erityisryhmien asukasvalintoja koskevassa ohjeessa 5.12.2011 (dnro 17851/631/11), joka on saatavilla ARAn verkkosivuilla www.ara.fi/asukasvalinta.

- Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla noudatetaan seuraavaa menettelyä valittaessa asukkaita valtion lainoittamiin tai korkotukemiin palvelutaloihin ja -asuntoihin:
- Palveluasuntojen asukkaiden valinnassa ei varallisuutena oteta huomioon hakijan vakituksessa käytössä olevaa omistusasuntoa.
 - Muutoin noudatetaan tämän ohjeen kohdassa 3.3 mainittuja yleisiä ARA-vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan varallisuusrajoja.
 - Hakemukset, joissa varallisuus ylittää kunnan asettamat varallisuusrajat, tulee aina toimittaa etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Menettelyohjeet ovat tämän ohjeen kohdassa 8.1.

5.2 Poikkeus varallisuuden ja tulojen määrästä

Poikkeustapauksissa hakija voidaan valita asukkaaksi varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta (Asukasvalintaopas, s.17-18):

- 1) Asunto osoitetaan perusparannettavassa ARA-vuokratalossa asuvalle hakijalle.
- 2) Jos asunto tulee talonmiehen tai huoltomiehen asunnoksi. Säännös ei koske huoltoyhtiöiden toimistohenkilökuntaa eikä isännöitsijöitä.
- 3) Asunto osoitetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/95) 45, 46, 48 ja 88 §:n nojalla vuokraoikeuden siirtoon oikeutetulle henkilölle.
- 4) Asunnon käytön rajoitusaikaa on jatkettu 10 vuotta (Aravarajoituslaki 3 §:n 1 mom) ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana, poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 prosenttia vuokratalon kaikista asunnoista.

5.3 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä. (Asukasvalintaopas, s.19)

- Kunta päättää asukasvalinnan hyväksymisestä. Hakemukseen tulee liittää selvitys siitä, miten asuntoa on markkinoitu ja muut mahdolliset perustelut.

6. TILAPÄISET POIKKEUSLUVAT

6.1 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Kunta voi antaa luvan käyttää ARA-vuokra-asuntoa muiden kuin em. edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona tilapäisesti, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen. (Asukasvalintaopas s.18- 19).

- Luvan saaminen edellyttää kirjallista hakemusta kunnalle eikä luvan antaminen saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

6.2. Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää ARA-vuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Vuokratalon omistaja tekee kunnalle kirjallisen hakemuksen asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta. Lupaa voi hakea tilapäistä tai pysyvää käyttötarkoituksen muutosta varten. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamista ilmoitettava myöntämästään luvasta ARAlle, joka voi määrätä muutettavan asunnon osalta korkotuen lakkautettavaksi. Korkotukea ei lakkauteta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

7. ASUNNON KOKO JA ASUMISVÄLJYYS

Asunnon tulee olla kohtuullinen suhteessa perheen kokoon ja ikärakenteeseen kuitenkin niin, että asukasvalintaa tehtäessä otetaan huomioon hakijatalouden tilanne (esim. yhteishuoltajuus) ja asuntomarkkinatilanne (Asukasvalintaopas s. 7). Tarvittaessa lisätietoja voi kysyä kunnan asuntoviranomaiselta (yhteystiedot ohjeen lopussa).

8. ASUKASVALINNAN VALVONTA

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla asukasvalinnan valvonta tehdään ns. jälkivalvontana eli ARA-vuokra-asuntojen omistajat eivät pääsääntöisesti lähetä asukasvalintojaan etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

- Asukasvalinnoista tulee kerran kuukaudessa lähettää liitteen 1 mukaiset tiedot valituista vuokralaisista kuntien asuntoviranomaisille. Myös asunnon vaihtajien tiedot tulee ilmoittaa.
- Omistajien tulee varautua pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusiakirjat sekä antamaan muita laista ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Mikäli kunta havaitsee, ettei vuokratalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonaksi.

8.1 Etukäteen kunnalla hyväksyttävät asukasvalinnat

- 1) ARAn nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäiset asukasvalinnat korkotuki vuokra-asuntoihin etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.
- 2) Jos asukasvalinnassa halutaan poiketa tulo- ja/tai varallisuusedellytyksistä, on asukasvalinta-asiakirjat perusteluineen toimitettava ko. kunnan asuntoviranomaiselle hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, lukuun ottamatta tässä ohjeessa kohdassa 5.2 mainittuja tapauksia (näiden osalta syy poikkeamiselle on ilmoitettava lomakkeessa).
- 3) Jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan vuoksi pääkaupunkiseudulle ja haluaa, että huomioon otettavasta varallisuudesta vähennetään lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, on ennen valintapäätöksen tekemistä otettava yhteyttä asianomaisen kunnan asuntoviranomaiseen.

8.2 Pistokokein tehtävä valvonta

Kunnat pyytävät harkintansa mukaan nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen Ara-vuokratalojen omistajilta.

9. ASUNTOMARKKINASELVITYS

ARA: n asuntomarkkinaselvitystä varten kerätään vuosittain tilastotietoja kunnan alueen asunnonhakijoista ja asunnoista. Tietoja käytetään asuntopoliittisen päätöksenteon pohjana. Kunta pyytää tiedot toimijoilta erillisellä lomakkeella.

10. OHJEEN VOIMAANTULO

Näitä ohjeita noudatetaan 1.1.2017 alkaen Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla.

11. YHTEYSTIEDOT

HELSINGIN KAUPUNKI

Kiinteistövirasto
Asunto-osasto
Valvonta
PL 2201
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
puh. 09 310 1671 (vaihde)
asuntoas@hel.fi

ESPOON KAUPUNKI

Tekninen ja ympäristötoimi
Asuntoyksikkö
PL 49,
02070 ESPOON KAUPUNKI
puh.09 81621 (vaihde)
etunimi.sukunimi@espoo.fi

VANTAAN KAUPUNKI

Yrityspalvelut
Asumisasioiden yksikkö
Kielotie 28
01300 VANTAA
puh. 09 839 11 (vaihde)
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander
p.09 839 22966
Asumisen erityisasiantuntija Elisa Ranta
p. 09 839 26529

Jakelu

ARA-vuokra-asuntojen omistajat



16 § **Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 tekemästä päätöksestä / Tontin 75010/1 varaaminen Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten / KK**

VD/9916/10.00.02.00/2016
KK/LM-H/THe/WT/ER

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien tontin 75010/1 varausta Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten.

Päiväkummun alueelta Kimmo Mäntynen ja 23 muuta allekirjoittajaa ovat 9.12.2016 tehneet oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 päätöksestä varata tontti 75010/1 Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten. Tonttivaraus on tehty hankkeen investori Guud Invest Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1:lle. Tontin varauksen ehtona on, että palveluntuottajaksi valitaan Mikeva Oy. Tontille suunnitteilla olevaan Mikeva Oy:n palvelukotiin tulisi yhteensä 20 asukaspaikkaa 18–30 -vuotiaille mielenterveys- ja päihdekuntoutujille. Henkilökuntaa on paikalla palvelukodissa ympäri vuorokauden.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että tonttivaraus perutaan ja palvelukodin sijoittaminen valmistellaan uudestaan. Lisäksi vaaditaan, että Vantaan kaupunki hankkii Itä-Uudenmaan poliisilaitokselta kattavan selvityksen palvelukodin Päiväkumpuun sijoittamiseen liittyvistä riskeistä.

Oikaisuvaatimuksessa perusteluissa todetaan, että

- 1) kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä 21.11.2016 § 37 ei käy ilmi miten palvelutarjoaja on kilpailutettu tai mitä vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja palvelukodille on ollut tarjolla.
- 2) aluehallintoviraston ohjeistuksen mukaan kuntien ei pidä luoda tai sallia alueelleen erityisryhmille tarkoitettuja asuntokeskittymiä.
- 3) Koivukylässä on tiedostettu ja uutisoitu vakava huumeongelma nuorten keskuudessa, eikä palvelukotia ole tarkoituksenmukaista sijoittaa sen takia lähelle Koivukylää.
- 4) palvelukodin sijoittaminen lähelle päiväkoteja, koulua, linja-autoreittiä ja uimarantaa heikentää alueen lasten ja heidän vanhempiensa turvallisuudentunnetta.
- 5) aikaisempien kokemusten mukaan päihteiden- ja mielenterveyskuntoutujien palvelukodit aiheuttavat sijoitusalueelle ongelmia ja levottomuutta.
- 6) tontilla on nykyisellään lasten suosiossa oleva hiekkakenttä, jota ei ole syytä ottaa alueen asukkailta pois.
- 7) päätös tontin vuokraamisesta on tullut alueen asukkaiden tietoon sattumalta Vantaan Sanomien tekemän artikkelin myötä eikä hankkeen suunnittelusta ei ole tiedotettu asukkaita etukäteen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat 9.1.2017 täydentäneet viidellä liitteellä 9.12.2016 esittämänsä oikaisuvaatimusta. Liitteiden sisältö on seuraava:

- Liite 1. Adressi
- Liite 2. Vapaana olevat rakentamattomat Y-tontit Itä-Vantaalla
- Liite 3. Kaupungin ostopalvelu
- Liite 4. Tontin nykyinen käyttötarkoitus ja vaihtoehtoinen ratkaisuehdotus
- Liite 5. Päiväkummun Omakotiyhdistyksen tiedustelu Vantaan kaupungille 19.12.2016

Vastine oikaisuvaatimukseen

Vantaa kaupunki on sitoutunut solmimaan valtion ja kaupungin välisen sopimuksen asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman toteuttamiseksi (AUNE). Toimenpideohjelmalla ohjaava periaate on ennaltaehkäisyn viitekehys, joka koostuu asunnottomuuden riskien varhaisesta tunnistamisesta sekä riittävästä tuesta asumisen turvaan. Ohjelman kohderyhmänä ovat asunnottomat sekä henkilöt, joilla on riski joutua asunnottomaksi (esimerkiksi erityistä tukea asumiseensa tarvitsevat henkilöt). Päiväkumpuun suunnitteilla oleva nuorten palvelukoti on yksi toimenpiteistä, joilla pyritään ennaltaehkäisemään nuorten asunnottomuutta.

Vantaa on kilpailuttanut mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asumisen tuen palvelut, mutta erityisesti nuorille suunnattua intensiivistä kuntouttavaa, lyhytaikaista asumispalvelua Vantaalla ei ole tällä hetkellä tarjolla. Yrityspalvelut ja perhepalvelut ovat keskinäisessä neuvottelussa 22.8.2016 todenneet, että hankkeen tarjoamalle nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palveluasumiselle on tarvetta, ja tästä syystä hankkeesta päätettiin lähteä neuvottelemaan Mikeva Oy:n ja Guud Invest Oy:n kanssa.



Kaupunginhallitus 17.6.2013 § 9 on päättänyt kaupungin maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteista, joiden mukaan kaupunki voi kilpailuttaa erityisasumiseen osoitetut tontit, silloin kun ne sijaitsevat strategisesti hyvillä paikoilla, esimerkiksi keskustoissa. Tontti 75010/1 ei sijaitse kaupungin kannalta strategisesti merkittävällä paikalla, joten tontinsaaja on voitu valita neuvottelemalla suoraan palvelutuottajan ja investorin kanssa. Kaupunki ei ole tehnyt ostopalvelusopimusta Mikeva Oy:n kanssa eikä ole näin ollen sitoutunut ostamaan Mikeva Oy:ltä palveluita. Investori ja palveluntuottaja perustavat palvelukodin omalla riskillään.

Yrityspalvelujen asumisasioiden yksikkö on tarkastellut yleisille rakennuksille kunnan tarpeisiin asemakaavoitetun y-tonttivarannon koko Vantaan osalta syyskuussa 2016. Tonttia etsitään y-tonttivarannosta aina hankekohtaisesti ja sitä peilataan suhteessa kokonaisuuteen. Monet y-tontit on varattu tulevia palvelutarpeita varten, mm. päivähoitoon. Pelkkä tonttivaranto ei kerro siitä, mitkä ovat tonttien todelliset käyttömahdollisuudet (kuntatekninen valmius, onko palveluhanke jo vireillä, kaavamääräysten rajoittavuus, jne). Oikaisuvaatimuksen esittäneet henkilöt ovat ehdottaneet vaihtoehtoisia Y-tontteja hankkeelle. Tonttiehdotuksista esimerkiksi Y-tontti 407-9-25 (Niittytie 6) sijaitsee yritysalueen keskellä eikä sovellu asumiseen. Tuusulantien vieressä sijaitseva Y-tontti 50101/1 (Kirkkotie 10) ei niin ikään ole sopiva paikka asumiselle liikenteen melun ja pienhiukkasten takia. Y-tontti 61203/1 (Tikkurilantie 40) puolestaan on jokirannan puiston yleissuunnitelmassa muuttumassa puistoksi. Lisäksi Y-tontti 94302/1 (Hevoshaantie 15) on mukana vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa, jossa alueelle kaavaillun päiväkodin lisäksi ei ole tarkoituksena osoittaa muita palvelutoimintoja.

Y-tonttivarannon tarkastelun jälkeen asumisasioiden yksikkö totesi, että kyseiselle hankkeelle on rakennusoikeuden määrän kannalta vaihtoehtona kaksi sopivaa tonttia: tontti 71176/1 osoitteessa Ahdetie 2 Ilolassa (rakennusoikeutta 691 k-m²) ja tontti 75010/1 osoitteessa Lemminkäisentie 1 Päiväkummussa (rakennusoikeutta 1388 k-m²). Hankkeen lopulliseen koon varmistuttua olevan 916,5 k-m² todettiin, että tontti 75010/1 on sopivin vaihtoehto hankkeelle sijaintinsa ja rakennusoikeuden määrän puolesta.

Tontti 75010/1 on asemakaavassa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) kunnan tarpeisiin ja rakennusoikeutta tontilla on 1 388 k-m². Asemakaava on tullut voimaan elokuussa 1987. Se, että tontilla sijaitsevaa hiekkakenttää on käytetty lasten leikkipaikkana, ei estä tontin ottamista kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen eikä palvelukodin rakentamista. Alle kilometrin päässä Lemminkäisentie 1 tontilta sijaitsee Päiväkummun koulun lähiliikuntapaikka.

Oikaisuvaatimuksessa nostetaan esille huoli erityisryhmien asumisen keskittämisestä tietylle alueelle. Kaupunki on selvittänyt Aluehallintovirastosta 12.12.2016 puhelimitse, että oikaisuvaatimuksessa ilmeisesti viitataan jo päätyneeseen Valviran valvontaohjelmaan vuosille 2012–2014 ja sen ohjeistuksiin. Aluehallintovirasto kiinnittää huomiota erityisryhmän asumiskohteen sijoituspaikkaan lupaharkintavaiheessa, mutta kunnan näkemyksellä paikan sopivuudesta kohteelle on tärkeä merkitys. Tonttivarauksen valmistelussa on katsottu, että Päiväkumpu on sijainniltaan hyvä alue nuorille mielenterveyskuntoutujille esimerkiksi kauppa- ja terveyspalveluiden sekä liikenneyhteyksien ja koulutusmahdollisuuksien kannalta. Päiväkumpuun ei ole muodostumassa ongelmallista, suurta erityisryhmien asumiskeskittymää. Alueella jo asuvat erityisryhmät ovat hyvin erilaisia keskenään ja asumisyksiköt ovat pieniä 6-20 asukkaan yksiköitä.

Vantaan kaupunki järjesti 4.1.2017 kokouksen liittyen asukkaiden vaatimaan turvallisuusselvitykseen. Kokoukseen osallistui edustajat Vantaan kaupungin yrityspalveluista ja perhepalveluista, Itä-Uudenmaan poliisilaitokselta, Mikeva Oy:stä, Guud Invest Oy:stä, Päiväkummun omakotiyhdistyksen puheenjohtaja sekä yksi oikaisuvaatimuksen allekirjoittanut Päiväkummun asukas. Kokouksessa Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen komisario Jarmo Ojala esitteli poliisin näkemyksen Koivukylän, Havukosken ja Päiväkummun turvallisuustilanteesta. Poliisin tilastojen ja kokemuksen mukaan Koivukylän turvallisuustilanne ei ole poikkeuksellinen verrattuna muihin vastaaviin radan varsien keskuksiin. Poliisi totesi, että ei voi antaa lausuntoa, että Koivukylän huumeongelma olisi erityisen vakava ja estäisi ko. palvelukodin sijoittamisen Päiväkumpuun. Mikeva Oy varmistaa palvelukodin turvallisuuden omilla toimintatavoillaan, ammattitaitoisella henkilökunnalla ja yhteisillä pelisäännöillä palvelukodin asukkaiden kanssa.

Oikaisuvaatimuksessa verrataan suunnitteilla olevaa palvelukotia Helsingissä Ruusulankadulla sijaitsevaan Sininauhasaatiön asumispalveluyksikköön. Kyseinen Ruusulankadun yksikkö toimii ns. "Asunto ensin" -periaatteella, mikä tarkoittaa käytännössä asunnon hankkimista ennen muita tukitoimia ja päihitteettömyyttä. Päiväkumpuun suunnitellun Mikeva Oy:n palvelukodin toimintamalliin kuuluu, että asukkaat sitoutuvat päihitteettömään kuntoutukseen palvelukotiin muuttaessaan. Palvelukodin tulevat asukkaat ovat pääosin 18–30-vuotiaita nuoria mielenterveyskuntoutujia, joilla saattaa olla lisäksi neurologisia tai aikaisemmasta päihitteiden käytöstä johtuvia ongelmia. Asiakkaaksi palvelukotiin tullaan vain kunnan tekemällä sijoituspäätöksellä, joka perustuu



palveluntarpeen arviointiin. Kaikilla asukkailla on oma kuntoutumissuunnitelma ja nimetty oma ohjaaja. Näin ollen Ruusulankadun asumispalveluyksikkö ja Päiväkumpuun suunniteltu kuntouttava palvelukoti eivät ole vertailukelpoisia keskenään.

Kaupunginhallituksen 17.6.2013 § 9 päättämien kaupungin maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden mukaan tonttien luovuttaminen tapahtuu pääsääntöisesti ensin varaamalla tontti ja sen jälkeen luovutuspäätöksellä. Näiden periaatteiden mukaisesti tontista 75010/1 on tehty varauspäätös, jonka myötä Mikeva Oy ja Guud Invest Oy ovat lähteneet suunnittelemaan kohdetta. Tonttivarauksista ei ole erillistä tiedotusvelvollisuutta, vaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Mikeva Oy ja Guud Invest Oy järjestivät Päiväkummun palvelukodin hankkeesta infotilaisuuden 13.12.2016 Koivukylän kirjaston auditoriossa. Tilaisuudessa yrityspalveluiden ja perhepalveluiden edustajat esittelivät kaupungin toimintatavat erityisasumisen hankkeissa ja niihin liittyvissä tontinluovutuksissa sekä perustelut varata tontti 75010/1 Päiväkummusta ko. hankkeelle. Mikeva Oy esitteli omaa toimintaansa ja tilaisuuden lopuksi yleisöllä oli mahdollisuus kysyä lisätietoja hankkeeseen liittyen. Infotilaisuutta ei ollut tarkoituksenmukaista järjestää ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstä tonttivarauksesta, sillä hankkeen suunnittelu alkaa vasta kun hankkeelle on varmistunut tonttivaraus.

Yrityspalvelujohtaja toteaa, ettei oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa, päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen, joten oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 16

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyillä perusteilla.

Käsittely:

Esittelijä teki teknisiä korjauksia esittelyosaan sekä esitykseensä, koskien oikaisuvaatimuksen tekijöitä.

Ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen alkua lautakunnalle luovutettiin asiasta adressi, jonka on allekirjoittanut 563 asukasta Päiväkummusta.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 tekemästä päätöksestä /Päiväkummun alueen 24 asukasta
 - Oikaisuvaatimuksen täydennysliitteet 1 – 5 / 9.1.2017
- Pöydälle jaettiin nimilista oikaisuvaatimuksen tekijöistä.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander, puh. 09 8392 2966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

Asematie 7, 01300 VANTAA

kirjaamo@vantaa.fi

Viite: VD/9916/10.00.02.00/2016 LM-H/The/WT, Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37

OIKAISUVAATIMUS TONTIN 75010/1 VARAAMINEN PÄIVÄKUMMUSTA NUORTEN MIELENTERVEYS -JA PÄIHDEKUNTOUTUJIIEN PALVELUKODIN TOTEUTTAMISTA VARTEN

1. Asia

Kaupunginsuunnittelulautakunta on 21.11.2016 pidetyssä kokouksessaan päättänyt varata Vantaan Päiväkummussa sijaitsevan tontin 75010/1 Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1:lle päihde -ja mielenterveyskuntoutujien palvelukodin toteuttamiselle.

Edellä mainitun palvelukodin tuominen keskelle pientaloaluetta, pienten lasten koulureitille sekä päiväkotien, leikkipuiston ja uimarannan välittömään läheisyyteen on aiheuttanut huolta turvallisuudesta alueen asukkaiden keskuudessa. Useat asukkaat ovat ilmaisseet halunsa tuoda oman mielipiteensä esille oikaisuvaatimuksessa. Alueen asukkaita ei ole tiedotettu hankkeesta, eikä sen suunnittelusta millään tavalla. Tieto asukkaille on tullut yllättäen viikon 47 Vantaan Sanomista, milloin päätös tontin varaamisesta oli jo tehty.

2. Vaatimukset

Vaadimme, että

1. Vantaan kaupunki peruuttaa tekemänsä tonttivarauksen ja ottaa päihde- ja mielenterveyskuntoutujien palvelukodille osoitettavan tontin sijoituspaikan uuteen valmisteluun.
2. Vantaan kaupunki hankkii Itä-Uudenmaan poliisilaitokselta kattavan selvityksen palvelukodin sijoittamiseen liittyvistä riskeistä, sekä näkemyksen siitä, kuinka Koivukylän alueen tiedotettu, erityisesti nuoriin kohdistuva, huumeongelma vaikuttaa nyt suunnitellun palvelukodin sijoittamiseen.

3. Perustelut

3.1. Yleistä

Näkemyksemme mukaan uuden palvelukodin perustaminen Päiväkumpuun loisi alueelle myös erityisasumisen keskittymän, jollaisia ei Valviran ja Aluehallintoviraston ohjeistuksen mukaan saa muodostaa. (ks. jälj. kohta 3.3.)

Lisäksi on epäselvää, onko päihde -ja mielenterveyskuntoutujille tarjottavia palveluita kilpailutettu Vantaan kaupungin toimesta ja mitä vaihtoehtoisia paikkoja asiassa on harkittu. Asiassa on selvittämättä myös tontin nykyinen käyttötarkoitus alueen lasten leikkipaikkana.

3.2 Turvallisuuden heikentyminen ja häiriöiden lisääntyminen alueella

Vantaan Päiväkummussa sijaitsee ala-aste (Ismontie 2), sekä neljä päiväkotia. Alueella asuu runsaasti lapsiperheitä. Koulun ja päiväkotien läheisyys mahdollistaa lasten koulumatkan jalan. Lemminkäisentie 1 tontti sijaitsee reitillä, mistä kymmenet kouluikäiset lapset kulkevat kouluun ja päiväkoteihin. Lemminkäisentie on tällä hetkellä turvallinen kevyenliikenteenväylä, eikä vaihtoehtoista, yhtä turvallista reittiä kouluun ja päiväkoteihin ole. Päiväkummun päiväkotia sijaitsee koulun vieressä Ilosjoentiellä. Koskimyllyn päiväkotia (Koskenniska 2) sijaitsee Lemminkäisentie 1 tontista noin 400 metriä Havukosken suuntaan. Tähän päiväkotiin kuljetaan Päiväkummusta Lemminkäisentie 1 tontin ohi jalan tai linja-autolla. Päiväkotia Oivallus (Tuovintie 45) sijaitsee hoitokodista noin kilometrin päässä. Myös tähän päiväkotiin kuljetaan Lemminkäisentietä, kevyenliikenteen väylää pitkin. Päiväkotia Oivallusta vastapäätä sijaitsee Alepa-kauppa, joka on alueen ainoa ruokakauppa. Päihdekuntoutujien mahdollisuus käyttää alueen palveluja aiheuttaa liikehinnän pientaloalueen läpi kauppaan ja Päiväkotia Oivalluksen läheisyyteen. Alueen neljäs päiväkotia, Vellamon perhepäiväkotia (Peijaksentie 15 H 38) on päätetty yllättäen lakkauttaa. Päätös päiväkodin lakkauttamisesta on tehty Opetuslautakunnan kokouksessa 21.11.2016. Samana päivänä on päätetty Lemminkäisentie 1 tontin varaamisesta mielenterveys -ja päihdekuntoutujien palvelukodille. Lakkautettava päiväkotia sijaitsee Lemminkäisentie 1 viereisellä tontilla. Peijaksentietä, Lemminkäisentie 1 tontin ohi, kulkee alueen ainoa linja-autoreitti, jossa liikennöi linja-autot kahdella eri reitillä. Reittiä käyttävät päivittäin koululaiset, eläkeläiset ja työssä käyvät. Reitti kulkee Koivukylän, Iolan ja Leinelän kautta Tikkurilaan ja toinen reitti Helsingin Rautatientorille. Lisäksi 300 metrin päässä Lemminkäisentie 1 tontista sijaitsee kesäisin lasten suosiossa oleva uimaranta sekä Tuovintien varrella Päiväkummun suosituin leikkipuisto, joka olisi vain muutaman sadan metrin päässä palvelukodista. Alle puolen kilometrin säteellä hoitokodista sijaitsee myös toinen leikkipuisto. Nuorten mielenterveys -ja päihdekuntoutujien palvelukotia lähellä näin montaa pienten lasten hoitopaikkaa, koulua, linja-autoreittiä, leikkipuistoa ja uimarantaa on omiaan heikentämään lasten ja heidän vanhempiensa turvallisuudentunnetta päivittäisissä rutiineissaan.

Nuorten 18-30 -vuotiaiden mielenterveys -ja päihdekuntoutujien palvelukodin kerrotaan olevan päihteetön. Palveluasumisessa hoitokodin asukkaita opetetaan käyttämään yksikön ulkopuolisia palveluja, kuten virastossa ja kaupassa asioinnit. Palvelukodin päihteettömyys käytännössä tarkoittaa sitä, että palvelukodin tiloissa päihteiden käyttöä ei sallita. Asukkaiden vapaus liikkua kuitenkin mahdollistaa päihteiden käytön palvelukodin ulkopuolella. Päiväkummun lähimmät palvelut ovat Koivukylässä, missä on tiedostettu ja uutisoitu vakava huumeongelma, nimenomaan nuorten keskuudessa. Mielenterveys -ja päihdekuntoutujien palvelukodin sijoittaminen näin lähelle Koivukylää ei ole tarkoituksenmukaista jo olemassa olevan huumeongelman vuoksi.

Päihneiden -ja mielenterveyskuntoutujien palvelukodit ovat aikaisemman kokemuksen mukaan poikkeuksetta aiheuttaneet sijoitusalueelleen runsaasti ongelmia ja levottomuutta. Helsingissä vastaavalla konseptilla toimivia palvelukoteja on mm. Ruusulankatu 10, Sininauhasäätiön asuntola. Myös Ruusulankadun palvelukodissa on päihteetön osasto. Poikkeuksena nyt suunniteltuun palvelukotiin nähden Ruusulankadun yksikkö on isompi, sekä palveluntarjoaja eri. Mediassa olleiden tietojen mukaan esimerkiksi Ruusulankadun

palvelukotiin on useita eriluonteisia poliisitehtäviä päivittäin. Lisäksi palvelukodin lähialueet ja kulkureitit ovat erittäin turvattomia.

Ruusulankatu 10 palvelukodin ympäristössä Helsingin Töölössä työskentelevien kauppiaiden ja alueen asukkaiden lukuisista lehtikirjoituksista käy hyvin ilmi, kuinka lähialueen omaisuusrikosten määrä on lähes räjähdysmäisesti kasvanut palvelukodin tulon myötä. Mediassa on paljon kirjoitettu myös muusta alueella lisääntyneestä häiriökäyttäytymisestä, väkivaltarikoksista, sekä palvelukodissa sattuneista yliannostus- ja väkivaltakuolemista. Kaikkein levottominta alueella on ollut toiminnan alkuvaiheessa, kun palvelukodin asukasprofiilina oli nimenomaan nuoret päihdekuntoutujat. Sittemmin asukasprofiilia on muutettu häiriöiden vähentämiseksi siten, että juuri nuorten henkilöiden määrää on vähennetty.

Vastaava tilanne on mahdollista tulla kysymykseen myös tässä Päiväkumpuun suunnitellussa palvelukodissa.

3.3. Erityisryhmille tarkoitettun asumisen keskittämisestä tietyille alueelle

Aluehallintoviraston ohjeistuksen mukaan kuntien ei pidä luoda tai sallia alueelleen erityisryhmille tarkoitettuja asutokeskittymiä. Tällä hetkellä Päiväkummussa toimii alle kilometrin etäisyydellä toisistaan:

- Osoitteessa Merjantie 10, VAV-palvelutalo, sekä hengityshalvauspotilaiden ryhmäkoti.
- Osoitteessa Laurintie 28, Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy, joka on 20 paikkainen hoitokoti mm. kehitysvammaisille.
- Osoitteessa Kyllikintie 19, Pilvilinna Ry:n ylläpitämä omakotitalo, jossa majoitetaan päihdeongelmaisia.
- Osoitteessa Joukontie 44 Emeritus-senioritalo vanhuksille.
- Kaupungin suunnittelee palveluasumista Joukontien, Joukonkujan, Pirjonpuiston ja Matarinpuiston rajaamalle alueelle.

Mielenterveys -ja päihdekuntoutujille suunnattu hoitokoti alle kilometrin säteellä edellä mainituista palveluista muodostaisi Päiväkummun alueelle Aluehallintoviraston tarkoittaman asutokeskittymän. Asutokeskittymän luominen on ensinnäkin ohjeistuksen vastainen ja toiseksi se vaikuttaisi alueella jo toimivien erityispalveluasukkaiden oikeuksiin. Esimerkiksi kehitysvammaisten oikeus normaaliin asumiseen vaarantuisi.

3.4 Kilpailutus ja muut sijoitusvaihtoehdot

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä 21.11.2016 § 27 ei käy ilmi, mitkä yksityiset palveluntarjoajat ovat olleet tarjoamassa palveluaan mielenterveys -ja päihdekuntoutujien hoitokodista. Päätöksestä ei myöskään käy ilmi sitä, mitkä ovat olleet muut vaihtoehtoiset paikat edellä mainitun hoitokodin perustamiselle. Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspöytäkirjassa ei ole valmisteluaineistoa päätökselle, missä olisi nähtävillä vaihtoehtoiset paikat ja kilpailutuksessa mukana olleet muut yritykset. Vantaan kaupungin Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander on puhelinkeskustelussa maininnut, ettei tämän tyyppiselle rakentamiselle suunnattuja Y-tontteja ole Vantaalla tarjolla. Vantaan asemakaavassa niitä löytyy lukuisia. Tämä Lemminkäisentien tontti on eteläisen Päiväkummun ainoa yleisille rakennuksille tarkoitettu tontti, josta voisi muussa käyttötarkoituksessa olla suoranaista hyötyä alueen asukkaille.

3.5. Tontin nykyinen käyttötarkoitus

Tontilla on tällä hetkellä lasten suosiossa oleva leikkikenttä. Kenttää käyttää kesäaikaan lukuisat lähialueen lapset. Vaikkakin Päiväkummun koululle ollaan avaamassa uutta monitoimikenttää, ei tätä lasten suosiossa olevaa leikkikenttää ole syytä ottaa alueen lapsilta pois.

Päätös tontin vuokraamisesta on tullut asukkaiden tietoon sattumalta Vantaan Sanomista, eikä hankkeen suunnittelusta ole tiedotettu asukkaita etukäteen. Päiväkummun asukkaat ovat erityisen pettyneitä siihen, ettei heille ole annettu mahdollisuutta esittää omaa näkemystään asiassa päätöstä valmistellessa. palveluntarjoajan puolesta järjestetään infotilaisuus vasta oikaisuvaatimuksen määräajan jälkeen. Oikaisuvaatimuksen jättämiselle on erillisellä oikaisuvaatimuksella haettu jatkoaikaa, mutta tähän ei ole suostuttu. Vantaan kaupungin taholta on kuitenkin todettu, että oikaisuvaatimusta voi täydentää määräajan jälkeenkin. Näihin seikkoihin vedoten varaamme kaikilta osin oikeuden täydentää tätä oikaisuvaatimusta myöhemmin.

Vantaalla 9.12.2016

Allekirjoitukset seuraavalla sivulla,

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 9.1.2017
Dn:o VD/9916/10.00.02.00/2016

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

9.1.2017

Asematie 7, 01300 VANTAA

kirjaamo@vantaa.fi

Viite: VD/9916/10.00.02.00/2016 LM-H/The/WT, Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37

OIKAISUVAATIMUS TONTIN 75010/1 VARAAMINEN PÄIVÄKUMMUSTA NUORTEN MIELENTERVEYS -JA PÄIHDEKUNTOUTUJIENTEN PALVELUKODIN TOTEUTTAMISTA VARTEN

Olemme laatineet 9.12.2016 oikaisuvaatimuksen Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 21.11.2016 § 37 tontin 75010/1 varaamisesta Vantaan Päiväkummusta nuorten mielenterveys -ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten. Täydennämme 9.12.2016 laatimaamme oikaisuvaatimusta seuraavilla liitteillä:

LIITE 1 Adressi

LIITE 2 Vapaana olevat rakentamattomat Y-tontit Itä-Vantaalla

LIITE 3 Kaupungin ostopalvelu

LIITE 4 Tontin nykyinen käyttötarkoitus ja vaihtoehtoinen ratkaisuehdotus

LIITE 5 Omakotiyhdistyksen tiedustelu Vantaan kaupungille 19.12.2016

Vantaalla 9.1.2017

Allekirjoitukset seuraavalla sivulla,

ADRESSI

Oikaisuvaatimuksemme liitteeksi on kerätty adressia Päiväkummun alueen asukailta. Adressilla vaaditaan Vantaan kaupunkia perumaan tekemänsä tonttivarauksen ja ottamaan mielenterveys -ja päihdeongelmallisille osoitettava tontin sijoituspaikka uuteen valmisteluun. Adressilla vaaditaan lisäksi, että Vantaan kaupunki hankkii valmistelun tueksi Itä-Uudenmaan poliisilaitokselta kattavan selvityksen palvelukodin sijoittamiseen liittyvistä riskeistä, sekä näkemyksen siitä, kuinka Koivukylän alueen tiedostettu huumeongelma vaikuttaa nyt suunnitellun palvelukodin sijoittamiseen.

Suuri osa adressin allekirjoittajista käyttävät päivittäin Koivukylän palveluja. Vaikka turvallisuusviranomaiselta ei saataisikaan lausuntoa Koivukylän ongelman poikkeavuudesta muihin Vantaan alueisiin, silti allekirjoittajat ovat omien kokemuksiansa kautta muodostaneet käsityksen siitä, että kuntoutumiselle ei ole riittävän hyvät lähtökohdat, mikäli palvelukoti tultaisiin sijoittamaan nyt suunnitteilla olevalle sijaintipaikalleen. Lapsiperheiden vanhemmat ovat allekirjoittaessaan adressia ilmaisseet huolensa palvelukodin sijoittumiselle mm. heidän lastensa tällä hetkellä rauhalliselle koulureitilleen.

Adressin allekirjoittajat eivät kyseenalaista ihmisten auttamista, eivätkä hoidon tarpeellisuutta. Allekirjoittajien mielestä palvelukodin sijoittaminen pientaloalueelle, sekä Koivukylän viereen on täysin harkitsematonta.

Adressin on 7.1.2017 mennessä allekirjoittanut 561 asukasta, mikä on merkittävä määrä nimiä n.1500 talouden alueelta. Huomioitavaa on, että keräys on kestänyt alle kuukauden ja sijoittunut joulun aikaan, jolloin keräyksestä on pidetty tauko.

Adressi allekirjoituksineen tullaan toimittamaan henkilökohtaisesti Kaupunkisuunnittelulautakunnalle 16.1.2017 klo 16.45.

VAPAANA OLEVAT RAKENTAMATTOMAT Y-TONTIT ITÄ-VANTAALLA

Vantaan kaupungin edustajat ovat Mikeva Oy:n 13.12. järjestämässä tiedotustilaisuudessa todenneet, ettei Vantaalla ole vapaita yleisen rakennuksen tontteja. Tähän liitteeseen on listattu tämän tyyppiseen rakentamiseen soveltuvia Y -ja YSA tontteja Tuusulanväylän itäpuolelta. Lista ei ole aukoton, koska joitain tontteja on saattanut jäädä huomaamatta. Listaukseen ei ole huomioitu lainkaan Tuusulanväylän länsipuolisia alueita. Tällä listalla voimme kuitenkin osoittaa, että Vantaalta löytyy em. rakentamiseen soveltuvia vapaita tontteja. Mielestämme nyt suunnitteilla olevaan hankkeeseen näistä tonteista parhaiten voisi soveltua Niittytie 6, Kirkkotie 10, Tikkurilantie 40 tai Hevoshaantie 15 tontit. Toki muitakin vaihtoehtoja varmasti olisi.

Y-TONTTI	KIINTEISTÖTUNNUS	PINTA-ALA	E-LUKU
Ilvestie 4, Leppäkorpi	92-84-226-11	14657 m2	0,20
Vesikkokuja 12, Metsola	92-83-228-12	5568 m2	0,20
Tervahaudantie 1, Matari	92-80-56-2	3326 m2	0,5
Tervahaudantie 2, Matari	92-80-55-1	2794 m2	0,5
Kuusikkotie 23 a, Kuusikko	92-64-41-4	8928 m2	0,3
Linnoituspolku 4, Länsimäki	92-91-220-1	11893 m2	2500
Kuntopolku 2, Länsimäki	92-91-200-1	7625 m2	1500
Hakunilantie 21, Hakunila	92-93-24-3	4317 m2	500
Niittytie 6, Koivuhaka	92-407-9-25	5150 m2	0,25
Kirkkotie 10, Tammisto	92-50-101-1	9968 m2	0,25
Tikkurilantie 40, Tikkurila	92-61-203-1	2589 m2	0,25
Hellänkuja 8, Päiväkumpu	92-75-121-1	2576 m2	800
Nauhapolku, Hakkila (Y II)			0,2
Sorvatie 24, Jokivarsi (Y/k)			1500

MUUT Y-TONTIT	KIINTEISTÖTUNNUS	PINTA-ALA	E-LUKU
Pajutie 8, Asola (YS)	92-407-16-9	3015 m2	0,3
Muurahaisenreitti 14, Nikinmäki (YS)	92-86-152-1	15225 m2	0,25
Matarinkuja 1, Matari (YSA)	92-80-110-4	4719 m2	0,4
Hevoshaantie 15, Hakunila (YSA-1)	92-94-302-1	14246 m2	0,3
Siikatie 2a, Nikinmäki (YOS)	92-86-29-3	14469 m2	4000

KAUPUNGIN OSTOPALVELU

Mikeva Oy:n järjestämässä tiedotustilaisuudessa 13.12.2016 kaupungin sosiaalitoimen edustaja kertoi, että mielenterveys- ja päihdekuntoutumispalvelulla on suuri tarve Vantaalla. Samoin kaupungin edustaja kertoi, että ensimmäiset neuvottelut palveluyksikön perustamisesta on käyty Mikeva Oy:n kanssa kesällä 2016. Näin ollen, hankintalain edellyttämää kilpailutusta ostettavasta palvelusta ei ole toteutettu. Sosiaalitoimen edustajan mukaan kilpailutus tullaan järjestämään myöhemmin. Ennen kilpailutusta kaupunki tulee ostamaan Mikeva Oy:ltä hoitopaikkoja asiakaskohtaisesti. Mikeva Oy ei ole ainoa alan palveluntuottaja Suomessa. Kaupungin edellyttämää mielenterveys- ja päihdekuntoutumispalvelua vastaava hoitotoiminnan viitekehys löytyy mm. Esperi Care Oy:ltä ja Mainiovire Oy:ltä. Tiedotustilaisuudessa ei tullut esiin, onko näiden yritysten kanssa käyty vastaavia neuvotteluja, ja miksi juuri Mikeva Oy on valittu palveluntuottajaksi.

Kaupungin julkisena toimijana tulee noudattaa lakia julkisista hankinnoista. Lain mukaan hankinnan tehtävänä on tehostaa julkisten varojen käyttöä ja edistää laadukkaiden hankintojen tekemistä. Hankinnalla tulee turvata yritysten ja muiden yhteisöjen tasapuoliset mahdollisuudet tarjota palveluita ja toiminnan tulee olla avointa. Julkisen toimijan on käytettävä hyväksi olemassa olevat kilpailuolosuhteet ja kohdeltava tarjoajia tasapuolisesti ja syrjimättä. Toiminta on suunniteltava taloudellisesti ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen.

Presidentti Sauli Niinistö on allekirjoittanut 29.12.2016 uudistetun Hankintalain, joka astui voimaan 1.1.2017. Hankintalakien uudistamisen yhteydessä Kilpailu- ja kuluttajavirastolle (KKV) annettiin toimivalta valvoa julkisia hankintoja. Jokainen, joka katsoo hankintayksikön menettelleen hankintalain vastaisesti, voi tehdä KKV:lle toimenpidepyynnön menettelyn lainmukaisuuden tutkimiseksi.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston erityinen toimivalta liittyy laittomien suorahankintojen valvontaan. KKV voi kieltää suorahankinnan täytäntöönpanon, jos hankintasopimusta ei ole tehty. Jos hankintasopimus on tehty ja KKV katsoo järjestelyn laittomaksi, voi KKV vaatia hankintayksikölle seuraamusta (tehottomuus, sopimuskauden lyhentäminen, seuraamusmaksu valtiolle) markkinaoikeudessa.

Hankintalakiin viitaten on pidämme erikoisena sitä, että kaupunki on valinnut tehdä ostopalveluja ilman kilpailutusta. Tästä herää muutama kysymys. Voidaanko olla vakuuttuneita siitä, että Mikeva Oy:n tuottama palvelu on laadukkainta, kustannustehokkainta ja edullisinta? Onko järkevää ottaa riski ja lähteä ostamaan pitkäkestoista palvelua ilman kilpailutusta? Riskinähän on, että kilpailutuksen toteutuessa muut palvelun tarjoajat riitauttavat hankinnan, koska neuvottelut Mikeva Oy:n kanssa on käyty huomattavasti ennen hankintaa. Tällainen toiminta ei ole laitonta, mutta se ei noudata hankintalain edellyttämää palveluntarjoajien tasapuolista kohtelua. Pohdittavaksi jää, kuinka Kilpailu- ja kuluttajavirasto tulisi suhtautumaan asiaan. Tässä hankinnassa tultaisiin noudattamaan 1.1.2017 voimaan astunutta lakia, sillä voidaan olettaa, että hankintapäätöstä ei ole tehty vanhan lain voimassaoloaikana.

TONTIN NYKYINEN KÄYTTÖTARKOITUS JA VAIHTOEHTOINEN RATKAISUEHDOTUS

Lemminkäisentie 1 tontilla on tällä hetkellä suosittu jalkapallokenttä. Kenttä on erityisen suosittu alueelle jo integroituneiden maahanmuuttajaperheiden ja heidän lastensa peleissä ja leikeissä. Kenttä toimii myös yhdistävänä tekijänä maahanmuuttaja -ja kantasuomalaisten lasten kesken. Tontti on eteläisen Päiväkummun ainoa Y-tontti ja sille voisi tulevaisuudessa löytyä kaikkia asukkaita hyödyttävä käyttötarkoitus.

Vantaan Sanomat uutisoi 31.12.2016 ja 6.-7.1.2017, että Kivistön Paasitieltä lakkautetaan kesäkuuhun 2017 mennessä nuorille turvapaikanhakijoille suunnattu vastaanottokeskus. Keskus on 40 paikkainen ja sijaitsee entisessä vanhainkodissa. Harkitsemalla palvelukodin sijoittamista esim. tähän jo valmiiseen kiinteistöön, saataisiin tarpeellinen palvelu varmuudella nopeammin käyntiin ja se tulisi sijoittumaan alueelle, missä on erinomaiset liikenneyhteydet, sekä kuntoutumisella huomattavasti paremmat lähtökohdat onnistua.

OMAKOTIYHDISTYKSEN TIEDUSTELU VANTAAN KAUPUNGILLE 19.12.2016

Päiväkummun Omakotiyhdistys r.y. **TIEDUSTELU**

Jari Ahokas Ismontie 1 B 01420 Vantaa

jari@jariahokas.fi

19.12.2016

050-5670200

Vantaan kaupunki Wilma Toljander, Liisa Kankkunen, Elisa Ranta

Lemminkäisentie 1 infotilaisuus

Päiväkummun Omakotiyhdistys ry on pyytänyt Mikeva Oy:tä järjestämään uuden infotilaisuuden suunnitellusta kuntoutuskodista Lemminkäisentie 1:een.

Tiistaina 13.12.2016 järjestetty tilaisuus ei nähdäksemme täyttänyt Päiväkummun alueen asukkaiden tarpeita erityisesti tilaisuuteen kutsumisen osalta. Tilaisuuden ajankohta oli myös valittu siten, etteivät työssäkäyvät päiväkumpulaiset voineet mitenkään osallistua tilaisuuteen.

Pyydämme painokkaasti, että Vantaan kaupunki järjestää Mikeva Oy:n kanssa uuden infotilaisuuden mahdollisimman pikaisesti. Mielestämme kutsut tilaisuuteen tulisi toimittaa postilaatikkojakeluna Päiväkummussa joka talouteen vähintään 7 päivää ennen suunniteltua infotilaisuutta. Pitäisimme sopivana paikkana Päiväkummun koulua alueellamme keskeisen sijaintinsa vuoksi. Tilaisuuden aloitusajankohdaksi ehdottaisimme klo 18.30.

Pitäisimme erittäin suotavana, että tähän tilaisuuteen saadaan mukaan myös turvallisuusalan ammattilaisia, kuten lähipoliisi, jotka voivat kertoa miten suunniteltu toiminta on muissa toteutuneissa kohteissa vaikuttanut lähialueiden asukkaiden turvallisuuteen.

Olisi toivottavaa, että Vantaan kaupunki yhdessä Mikeva Oy:n kanssa avaisi tarkemmin sijoituspaikan valintaprosessia. Haluaisimme kuulla prosessissa harkinnassa olleet vaihtoehtoiset sijoituspaikat ja miten nämä sijoituspaikat eroavat Lemminkäisentien tontista.

Valitettavasti joudumme toteamaan, että olemme erittäin pettyneitä Mikeva Oy:n tähänastiseen tiedotuslinjaan. Asiasta järjestettiin tiedotustilaisuus päätöksen VD/9916/10.00.02.00/2016 valitusajan umpeutumisen jälkeen. Tiedotustilaisuus pidettiin sellaisena ajankohtana ja sellaisessa paikassa ettei laaja osallistuminen ollut mahdollista. Mikeva Oy ei kutsunut alueen asukkaita tiedotustilaisuuteen mielestämme asianmukaisella tavalla. Tilaisuuden jälkeen Mikeva Oy toimitti lisäselvityksiä, jotka eivät olleet tyydyttäviä, tilaisuudessa avoimiksi jääneisiin kysymyksiin yrittäen samalla sysätä tiedotusvastuun Päiväkummun Omakotiyhdistykselle. Mielestämme tiedotusvastuu on ensisijaisesti Mikeva Oy:llä ja toissijaisesti Vantaan kaupungilla. Aiemmassa tiedotustilaisuudessa luvattiin olla yhteydessä lähipoliisin, tehdä turvallisuusselvitys ja järjestää uusi tiedotustilaisuus. Omakotiyhdistyksen mielestä nämä lupaukset pitää täyttää.

Tiedotuksen laiminlyönnit ovat olleet vakavia, koska Mikeva Oy jätti tietoisesti huomiotta omakotiyhdistyksen perustellut suositukset, ja tarjoaa selkeiden asiatietojen sijaan mainoslauseita.

Tämä on omiaan herättämään kysymyksiä siitä, mitä muuta Mikeva Oy mahdollisesti laiminlyö toiminnassaan? Pitävätkö kaupungin virkamiehet Mikeva Oy:n toimintaa asianmukaisena, vai onko siihen syytä puuttua?

Voiko Vantaan kaupungilta saada selvityksen siitä, mitä tästä hankkeesta on sovittu tai ollaan sopimassa? Jos sopimukset tai niiden luonnokset ovat luottamuksellisia, voiko niistä saada tiedoksi ainakin sovittavat pääkohdat, tai edes sen minkälaisin sanktioin Mikeva Oy sitoutetaan omiin velvoitteisiinsa?

Päiväkummun Omakotiyhdistyksen puolesta,

Jari Ahokas

Mika Salmi

puheenjohtaja

varapuheenjohtaja

Oikaisuvaatimuksen allekirjoittavat:

Kimmo Mäntynen (yhteyshenkilö)

Martina Mäntynen

Reijo Laamanen

Anu Väänänen

Jukka Rintala

Anna-Maija Rintala

Jere Roimu

Sami Heikkilä

Johanna Heikkilä

Mika Salmi

Piritta Niemi

Tero Kivikangas

Janne Ansas

Arja Peltonen

Jukka Selin

Irina Selin

Jaana Häyrinen

Harry Häyrinen

Miira Elo-Ollanketo

Tero Ollanketo

Jarkko Mutta

Marita Mutta

Jenni Hovi-Seppä

Mika Nygård



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle.**

Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytettä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnyksarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
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.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:



asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

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.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan 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 tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.



Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §: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 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi



Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.



Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.



TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

KUUN

PÄIVÄNÄ 2017, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOOIN



Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15