

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.02.2017

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 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2016 / HP	10
- : Vuoden 2016 sitovien tavoitteiden raportointi	11
- : TVO-jatkotoimenpiteiden raportointi 2016	13
- Strategisten päämäärien mittareiden raportti 31.12.2016	16
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosiraportti 2016 / II	18
7 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 211900 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti / TLA	31
- : Asemakaavaselostus 13.2.2017 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 211900, 21. Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti	34
- : Lausunnot ja vastineet 13.2.2017 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 211900, 21. Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti	70
- Muistutus 10.2.2017	76
8 § Asemakaavamuutos 002300 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 24 Lapinkylä / Runkokuja 2 / TLA	82
- : Asemakaavamuutosselostus 13.2.2017 / Asemakaavamuutos 002300 ja tonttijako, 24. Lapinkylä / Runkokuja 2	84
- : Lausunnot ja vastineet 13.2.2017 / Asemakaavamuutos 002300 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 24 Lapinkylä / Runkokuja 2	103
9 § Asemakaavamuutos 002271 ja tonttijaon muutos / 23. Kivistö / Marmoritie 5 / TLA	105
- : Lausunnot ja vastineet 13.2.2017 / Asemakaavamuutos 002271 ja tonttijaon muutos / 23. Kivistö / Marmoritie 5	107
- : Asemakaavamuutosselostus 10.10.2016 / Asemakaavamuutos sekä tonttijaon muutos 002271 23 Kivistö / Marmoritie 5	109
10 § Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli / TLA	129
- : Asemakaavamuutoksen selostus 13.2.2017 / Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli	132
11 § Oikaisuvaatimus Kangasluoma / Poikkeamislupaan 96-31-16-POP 11.5.2016 § 30 / TLA	172
- : Asemakaavaote 960100	174
- : Asemapiirros liite poikkeamishakemukseen Riittiö Ilkka Kalervo 5.6.2009	176
- : Leikkauspiirros 12.3.2012 liite poikkeamishakemukseen Riittiö Ilkka Kalervo	178
- : Oikaisuvaatimus Kangasluoma / Poikkeamislupaan 96-31-16-POP 11.5.2016 § 30 / Riittiö Ilkka Kalervo	180
- : Poikkeamishakemus Riittiö Ilkka Kalervo 6.2.2015	181
- : Poikkeamispäätös 96-31-16-POP 11.5.2016 § 30	183

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.02.2017

12 § Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 tekemästä päätöksestä / Tontin 75010/1 varaaminen Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten / KK	184
- : Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 tekemästä päätöksestä / Päiväkummun alueen 24 asukasta	188
- : Oikaisuvaatimuksen liitteet 1-5	192
- : Nimilista oikaisuvaatimuksen tekijöistä	200
13 § Määräalojen myynti Koivuhaan kaupunginosasta / Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport / KK	201
- : Liite: Kartta myytävistä määräaloista tiloista 92-407-2-430, 92-407-11-85 ja 92-407-11-109	203
- : Johtokartta	204
14 § Vuokrattujen pientalotonttien tarjoaminen vuokramiesten lunastettavaksi vuonna 2017 / KK	205
15 § Pientalotonttien saajien valinnassa käytettävän pisteytyksen hyväksyminen 2017 / KK	208
- : Pientalotonttien hakijoiden pisteytys 2017	209
16 § Erillispientalotonttien tonttihaut vuonna 2017 / KK	210
- : Opaskartta tonttihakuun tulevista kohteista	213
- : Kartta Hämevaaran tonteista 11022/8, 9, 10, 11, 14 ja 15	214
- : Kartta Pakkalan tonteista 51226/ 2, 3, 4, 5, 6 ja 7	215
- : Kartta Variston tonteista 14221/1, 2, 3, 4, 5 ja 6	216
- : Kartta Hämeenkylässä tonteista 12010/11 ja 12	217
- : Kartta Vantaanlaakson tonteista 18057/13, 14, 15 ja 16	218
- : Kartta Kivistön tontista 23077/5	219
- : Kartta Kivistön tonteista 23174/3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9	220
- : Kartta Ylästön tonteista 40524/1, 2, 3, 4, 5 ja 6	221
- : Kartta Ilolan tontista 71226/2	222
- : Kartta Ojangan tonteista 92103/4 ja 5	223
17 § Pientalotonttien ns. jatkuvan myynnin jatkaminen Hämevaarassa ja Vapaalassa / KK	224
- : kartta tonteista 92-11-40-10, 92-11-40-17, 92-11-40-19 ja 92-11-41-1	226
- : kartta tontista 92-13-5-34	227
18 § Pientalotonttien ns. jatkuvan myynnin jatkaminen Askistossa / KK	228
- : kartta tonteista 20035/17, 18, 19	229
19 § Määräalan myynti Viinikkalan kaupunginosasta / Posti Kiinteistöt Oy / KK	230
- : Kartta myytävästä määräalasta 92-41-9908-2	232
- : Johtokartta 92-41-9908-2	233
20 § Tarjouskilpailun järjestäminen Kaivokselasta asuinkerrostalotontista korttelissa 16131 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / KK	234
- : Kartta korttelin 16131 tontinosasta	236
21 § Myymässä sijaitsevan tontin 15698/1 varaaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / KK	237
- : Kartta tontista 15698/1 varaus	239
22 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen piha-aluetta varten Keimolassa / Timo Juurikkala / KK	240

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.02.2017

- : Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	241
23 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Vantaanlaaksossa / DNA Oyj / KK	242
- : Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivupiirustus ARK 02, laitekaapit ARK 03	243
- : Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 20.1.2017 / DNA Oyj	246
- : Viheralueyksikön lausunto 22.11.2016 / Satu Nätyinki	250
24 § Allekirjoitettu kauppakirja / LTU-Urakointi Oy / KK	253
- : 10.1.2017 Allekirjoitettu kauppakirja 412-5-41 (tuleva tontti 25-97-2)/LTU-Urakointi Oy	254
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	259
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	260
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	262
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	263
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	266
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	267
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa	269



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 13.2.2017 klo 17.00 – 18.50
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	-	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja	17.00 – 18.45	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	-	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	x	Jääskeläinen Kimmo	
Pajula Vesa	x	Pääni Reijo	
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	x	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	x	Laitala Jere	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Ketelimäki Kai, yrityspalvelujohtaja vs.		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		17.00 – 18.30	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti		17.00 – 17.25	
Niva Seppo, asemakaavasuunnittelija		17.00 – 17.25	
Henriksson Tomi, asumisasioiden päällikkö		17.00 – 18.00	
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 16.2.2017 klo 11.00 mennessä

Tiina-Maaria Päivinen

Mikko Mäkelä

Pykälä 11 (§ 11), tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 17.2.2017 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Tiina-Maaria Päivinen (varalla Christian Leikkainen ja Leena Romppainen) ja Mikko Mäkelä (varalla Seija Puha ja Marja Kyyrö).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 16.2.2017 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina-Maaria Päivinen ja Mikko Mäkelä ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 16.2.2017 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkittään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

§ 10 Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli / aluearkkitehti Asta Tirkkonen ja asemakaavasuunnittelija Seppo Niva

§ 12 Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 tekemästä päätöksestä / Tontin 75010/1 varaaminen Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten / asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson sekä vastaukset kysymyksiin pykälistä 15 ja 21

§ 6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2016 / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

Käsittely:

Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Marja Kyyrö ja Göran Härmälä poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta § 10 selostuksen ajaksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 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/Johdinpui (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
2263	Tikkurila/61220 ja Veturi puisto	12.1.2017	https://vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/129397_kaupsu_002263_oas.pdf
2321	Tikkurila/61106, 61114	18.1.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/129620_kaupsu_002321_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 36



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs. Lea Varpanen

§ 1 Kaupunkisuunnittelun irtaimen omaisuuden tarkastajan nimeäminen / Juhani Nieminen

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 3 Maanomistajan lupa ilmanlaadun mittausasemalle Tikkurilassa / HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- § 4 Maanomistajan lupa maatäyttöjen tekemiseen kaupungin kiinteistöille 92-41-9908-3 ja 92-425-4-95 Viinikkalassa / Posti Kiinteistöt Oy
- § 5 Määräalan (tontin osan) vastikkeeton luovutus Kivistössä / Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 3 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle Martinlaaksossa / T2H Rakennus Oy Vantaa
- § 4 Maankäyttölupa työmaatielle sekä varastoinnille Martinlaaksossa / T2H Rakennus Oy Vantaa
- § 5 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen grillikioskivaunulle Martinlaaksossa / Laith Abu Ainegur

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 1 Määräalan (asuntorakennusten korttelialueen osa) myynti tilasta 92-420-17-81 Sotungissa / Hannu Karhuketo, perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun
- § 2 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien Kivistön korttelissa 23131 tonttia 5 rasittavan Safiiriauktion siirtymälaattaa ja sillan rakenteita sekä Safiiriauktion aluetta rasittavan em. tontin 5 rakenteita
- § 3 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien Kivistön korttelissa 23131 tontteja 2 ja 3 rasittavaa kaupungin hyväksi perustettavaa oikeutta erilaisten kaapeleiden ja putkien sijoittamiseen em. tonttien alueille
- § 4 Yhteisjärjestelysopimuksen purkamisen ja uuden yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien Kivistön korttelia 23132
- § 5 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien Hakunilan kortteleita 94205 ja 94207

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

- § 2 Vuokratontin 92-11-7-12 omaksi lunastaminen / Timo ja Ritva Räisänen

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander

- § 1 Asukasvalinnan hyväksyminen Attendo Variston hoivakotiin, Varistontie 1 / Vantaan vanhuspalvelut
- § 2 Asukasvalinnan hyväksyminen Veturipolun palvelutaloon, Veturipolku 8 / Vantaa vanhuspalvelut
- § 3 Asukasvalinnan hyväksyminen Attendo Variston hoivakotiin, Varistontie 1 / Vantaan vanhuspalvelut
- § 4 Asukasvalinnan hyväksyminen Veturipolun asumisyksikköön / Vantaan aikuissosiaalityö, ja viranhaltijapäätöksen § 2/2017 (VD/1166/10.04.01.00/2017) kumoaminen

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 2 Tilan 92-421-1-1109 (lähivirkistysaluetta ja katu) ostaminen Ilolasta / Sylvi Eklundin kuolinpesä
- § 3 Katualueiden korvaaminen / Kiinteistö 92-421-1-1109 / Leikkitie, Louhikkotie



§ 4 ja Loukikkopolku
Tilan 92-421-12-988 (puistoa) ostaminen Ilolassa / Jouni Kinnunen

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



6 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2016 / HP

VD/10933/02.01.02.00/2016

HP/JH/ET

Vuosiraportissa on tiivistetysti kuvattu toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Vuoden 2016 viimeisessä osavuositarkastuksessa toimialat raportoivat sitovien tavoitteiden, strategisten päämäärien ja TVO- jatkotoimenpiteiden toteutumisesta.

Käyttötalouden osalta käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2016
2. Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttaminen vuonna 2016
3. Talousarvion toteutuminen 2016

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin keskeisimmät määrärahan käytön kohteet ja poikkeamat verrattuna alkuperäiseen ja muutettuun talousarvioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2016 vuosiraportti ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosiraportti 2016 / II
- Vuoden 2016 sitovien tavoitteiden raportointi
- TVO -jatkotoimenpiteiden raportointi
- Valtuustokauden 2013 - 2017 strategisten päämäärien ja strategiaan sisältyvien ohjelmien ja mittareiden raportointi (jaettiin pöydälle)

Täytäntöönpano: taloussuunnittelu, Patrik Marjamaa

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 5497991, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vuoden 2016 sitovat tavoitteet, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Sitova tavoite vuodelle 2016	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2014 loppu	Mittarin tavoitetaso 2016	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit	Vastuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2016 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 31.12.2016	Tavoitteen toteutumisarvio
Kaupungin talous tasapainossa								
Strateginen päämäärä 1. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma toteutetaan								
1.2 Investointikaton noudattaminen ja investointiohjelman toteuttaminen kustannustehokkaasti.	Bruttoinvestointien max. euromäärä	89 milj. euroa	Talousarvion 2016 mukainen	Talouden kehitys, rakentamiskustannusten kehitys	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Patrik Marjamaa	Investointiohjelman toteuttaminen.	Pääosin hankeryhmittäinen investointiohjelma on toteutunut budjetin mukaisesti tai alittaan budjetin. Kehäradan kustannuksia kohdistuu n. 6,4 M€ vuodelle 2016 lentoaseman urakan viivästymisen vuoksi.	Toteutui osittain
1.3 Joukkoliikenteen kuntaosuus on enintään 50 % (tulot/menot) ilman joukkoliikenteen infrakorvauksia.	Joukkoliikenteen kuntaosuus-% ilman infrakorvauksia	48,8 %	Enintään 50 %	Merkittävä kustannusten nousu liikennöinnin osalta (esim. polttoaineen hinta)	Hannu Penttilä	Kaupungin edunvalvonta eri HSL-yhteistyöfoorumeissa sekä kustannustietoisuus mm. HSL:n linjastosuunnitelmista ja talousarviosta annettavien lausuntojen yhteydessä.	Joukkoliikenteen kuntaosuudet 46,6 % vuonna 2016. Tieto kuntaosuuksien jakautumista kunnittain saadaan HSL:ltä kevään aikana.	Toteutui täysin
Strateginen päämäärä 3. Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan								
3.1 Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2016 aikana.	Maanmyyntivoitot	35,5 milj. euroa	32 milj. euroa	Tarjonta ja kysyntä	Hannu Penttilä	Kiinteistökauppoja on tehty vilkaasti.	Maanmyyntivoitto 48,8M€.	Toteutui täysin
Strateginen päämäärä 4. Kumppanuuksien hyödyntäminen								
4.3 Uusiutuvan energian käytön lisääminen.	Kaavoitus luo mahdollisuuden aurinkoenergian kustannustehokkaalle käytölle	Aurinkoenergian käytön tukeminen kaavoissa satunnaista	Laaditaan ohje aurinkoenergian huomioonottamisesta kaavojen valmistelussa ja sitä sovelletaan kaavoissa	Osaaminen	Hannu Penttilä	Systemaattisesti kaavoissa 2016, ohje valmis 2017	Uusiutuvan energian käyttöä edistetään keskustojen kaavasunnitelmissa, linjausta tiukennettu mm. Kivistössä	Toteutui täysin
Kaupunkirakenne eheytyy								
Strateginen päämäärä 5. Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen								
5.1 Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 250 000 k-m ² /vuosi.	Valmistuneiden kaavojen k-m ² /v määrä	209 209 k-m ²	250 000 k-m ²	Resurssit, tarjonta ja kysyntä sekä talouden kehitys	Hannu Penttilä	Kaavoitusohjelmaa toteuttiin suunnitelmallisesti, mutta osa kaavojen hyväksymiskäsittelystä siirtyi seuraavalle vuodelle	159 025 k-m ²	Toteutui osittain
5.2 Joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvu.	Kehitetään toimintamalli joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvun mittaamiseksi Vantaalla ja asetetaan tavoitteelliset lukuarvot vuodelle 2017	Toimintamallia ei ole	Toimintamalli on luotu ja se on käytössä	HSL- alueen kuntien erilaiset intressit ja lukuisat muutokset joukkoliikennevyöhykkeissä	Hannu Penttilä	Toimintamalli kehitetään ja tavoitteelliset matkustajamäärät määritellään yhteistyössä HSL:n kanssa ja hyödyntäen HSL:n keräämää tietoa.	Toimintamallista on sovittu HSL:n kanssa. HSL ei pysty uuden lippujärjestelmän vuoksi toimittamaan vuoden 2016 lukuja aikataulussa. Tieto saadaan myöhemmin keväällä.	Toteutui täysin
5.3 Kasvihuonekaasupäästöt vähenevät.	Vantaan kasvihuonekaasupäästöjen määrä	5,8 tonnia CO ₂ - ekv/asukas	Vantaan kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 3 % vuodessa	Kaukolämmön tuotannon polttoainevalinnat ja liikenteen määrän kehittyminen	Hannu Penttilä	Ilmastokysymyksiä on huomioitu suunnittelussa ja päätöksenteossa.	HSY:n päästöselvityksen mukaan asukaskohdaiset kasvihuonepäästöt vähentyneet Vantaalla 8 % vuonna 2015 verrattuna vuoteen 2014 (lopulliset vuoden 2016 luvut 10/2017)	Toteutui täysin

Vuoden 2016 sitovat tavoitteet, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Sitova tavoite vuodelle 2016	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2014 loppu	Mittarin tavoitetaso 2016	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2016 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 31.12.2016	Tavoitteen toteutumisarvio
Strateginen päämäärä 6. Keskustat ovat eläviä, uudistuvia ja turvallisia								
6.1 Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita.	Keskusta-alueiden kaavat	2014 kaavoitusohjelma	2014 kaavoitusohjelman taso tai enemmän	Kumppaniriskit, taloustaantuma	Hannu Penttilä	Tikkurilan keskustakorttelin ja Myyrmäen keskustan kilpailu pidetty ja voittaja valittu. Koivukylän keskustan kilpailu pidetty, saatu 4 ehdotusta, ratkaistaan 5/2017, Hakunilan keskustan kaavarungon luonnos valmis.	Tikkurilan keskustakorttelin suunnittelu käynnissä ja muita kaavahankkeita Tikkurilan keskustassa viety eteenpäin (Unikkotie 11, Kielotie 34-36. Myyrmäen keskustan kaavoitus aloitettu. Korson keskustassa Korsotalon kaavamutos nähtävillä. Kivistön keskusta-asumisen kaava valmis, Martinlaakson ostoskeskuksen ja Laajavuoren koulun ja Kivistön kaupunkikeskuksen asuntokaavat ovat tulleet voimaan.	Toteutui täysin
Strateginen päämäärä 8. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista								
8.1 Kaupunki luo edellytykset vähintään 2000 asunnon monipuoliselle asuntotuotannolle.	Valmistuneiden asuntojen määrä	2022	2000	Tarjonta ja kysyntä sekä talouden kehitys	Hannu Penttilä	Asuntoalueiden rakentaminen on ollut kiivasta	Valmistuneita asuntoja 2 972 : kerrostalot + muut: 2 579 asuntoa erillispientalot: 313 asuntoa rivi- ja ketjutalot: 80 asuntoa	Toteutui täysin
8.2 Pientaloalueiden tiivistäminen Maapoliittisten linjausten mukaisesti.	Tiivistämishankkeiden onnistuminen	Ei valmis	Tehty 3 kpl onnistuneesti	Kumppaniriskit, taloustaantuma	Hannu Penttilä	Raportti pientaloalueiden täydennysrakentamisesta ja jatkoehdotuksista valmis, Vapaalan täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet valmistuneet, Linnaisten ja Itä-Hakkilan täydennysrakentamisen 3D-mallinnus , asukasvuorovaikutuksen laajempi käynnistäminen odottaa yhteisiä linjauksia jatkosta.	2,5 / 3, yhteistyöneuvottelut käynnistetty	Toteutui osittain
Palvelut uudistuvat								
Strateginen päämäärä 19. Lisätään sähköistä asiointia ja itsepalveluja								
19.1 Sähköinen asiointi ja itsepalvelut lisääntyvät.	Sähköinen asiointi ja itsepalvelut lisääntyvät	Käytössä olevat sähköisen asiointin ja itsepalvelun muodot	Raportoidaan uudet keskeisimmät käyttöön otetut sähköisen asiointin muodot	Toiminnan kehittämisen määrärahat, järjestelmien rajapinnat	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Rakennusvalvonnan kakki luvitukset hoidetaan sähköisesti. Kaikki katualue- ja kaivutyöluvat ovat siirtyneet sähköisiksi	Vuoden aikana sähköinen katselmustoiminta siirtyi mobiiliksi ja lupien sähköinen arkistointi otettiin käyttöön. Sijoitus- ja yleisten alueiden tilapäisten käyttöilupien osalta otettuu käyttöön sähköinen asiointi.	Toteutui täysin

Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimialan TVO jatkotoimenpiteet 2016

Nro	Tulosalue / vastuutaho	Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu	Tavoitetaso 2016	Tavoitteesta toteutunut, %	Sanallinen arviointi edistymisestä 31.12.2016
5.1	Johto ja kaikki tulosalueet	Yhden luukun periaatteen laajentaminen ja palvelupisteen keskittäminen.	Toiminnan tehokkuus paranee ja samalla asiakastytyväisyys lisääntyy.	2015-2016	Tilatehokkuus paranee. Lupakäsittelyajat lyhenee. Asiakastytyväisyys lisääntyy.	75 %	Toimialan keskitetty asiakaspalvelupiste aloitti 13.6.2016
5.2	Kaupsu/ Tike/ Kuntek/ Rava	Mallinnuksen laajentaminen koko toimialan toimintoihin. Kaikki merkittävä suunnittelu tehdään tietomallinnuksella, esim. 3D. Lisää työtä, mutta havainnollistaa lopputulosta.	Toiminnan tehokkuus ja laatu lisääntyvät kun mallinnuksen hyödyt konkretisotuvat.	2015-2018	Mallinnuksen hyödyt konkretisoituvat. Kustannustehokkuus paranee	50 %	SuKaRe on nyt nimeltään MATTI (MAankäytön Toimintamalli ja Tietojärjestelmä). Toimialan pääprosessien vaiheet ja niihin liittyvät toimenpiteet on kuvattu. Kaikki toimitilasunnittelu uudisrakentamisessa toteutettu mallintamalla. Lisä- ja muutostöiden osuus laskenut.
5.3	Kuntek/ Henry Westlin, Tike/ Pekka Wallenius	Investointisuunnittelun uusi toimintamalli.	Toiminnan tehokkuus, suunnitelmallisuus ja kustannustietoisuus lisääntyy.	2015-2016	Toimitilamäärän kasvu-% pienenee.	50 %	Toimintamallia hyödynnetty vuoden aikana toteutuneissa alueellisissa selvityksissä. Kouluttautuminen mallin käyttöön jatkuu. Hyödyt nähtävissä vasta myöhemmin tarkistettua investointiohjelmaa toteutettaessa.
5.4	Kaupsu/ Tarja Laine YPA/ Leea Markkula-Heilamo	Asuntokaavoituksen lisääminen +25 %.	Asuntotuotanto lisääntyy ja asiakastytyväisyys paranee.	2015-2018	250 000 k-m2.	64 %	Vuoden 2016 kaavoitusohjelma jäi tavoitteestaan, hyväksytyt 26 asemakaavaa / asemakaavamuutosta sisälsivät uutta asuntojen rakennusoikeutta 159 025 k-m2.

Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimialan TVO jatkotoimenpiteet 2016

Nro	Tulosalue / vastuutaho	Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu	Tavoitetaso 2016	Tavoitteesta toteutunut, %	Sanallinen arviointi edistymisestä 31.12.2016
5.5	Kuntek/ Henry Westlin, Tike/ Pekka Wallenius	Hankintojen johtamisen kehittäminen. Hankintaprosessit kuvataan (IMS) ja selkeytetään sekä yhteen sovitetaan hankintakeskuksen vastaavien kanssa.	Toimialan hankintojen tehokkuus ja laatu sekä kustannustietoisuus lisääntyy.	2015-2016	Hankintaprosessin hallinnan kautta kustannustehokkuus lisääntyy.	100 %	Hankintaprosessit kuvattu. Hankintojen vastuujakotaulukko jalkautettu.
5.6	Kuntatekniikan keskus/ Henry Westlin	Julkisen kaupunkitilan laatutason optimointi rakentamis- ja ylläpitokustannusten kannalta.	Toiminnan tehokkuus ja kustannustietoisuus lisääntyy.	2015-2018	Suoritteet (m2) lisääntyvät (Kadut ja puistot).	50 %	Rakentamishjelmaa toteutetaan kustannustehokkaasti. Urakkakohteiden kustannustaso on säilynyt kohtuullisena.
5.7	THP/ Sari Saarinen ja kaikki tulosalueet	Sairauspoissaolojen vähentäminen ja ennaltaehkäiseminen.	Poissaolojen vähentäminen 4,1 % -> 3,6 %.	2015 - 2017	3,6 % (vaikutus n. 100 teur).	0 %	Vuodelle 2016 asetettua tavoitetta ei saavutettu. Sairauspoissaolot lisääntyivät viime vuoden tilanteesta 3,91 % > 4,16 %
5.8	Johto ja kaikki tulosalueet	Pitkäaikaistyöttömien työllistäminen.	Työmarkkinatuen määrän hillintä.	2015 - 2017	Kuntouttavan työtoiminnan asiakkaita 33.	50 %	Työnjohtajan määräaikaista työsuhdetta on jatkettu. Syksyllä 2016 suunniteltu toinen ryhmä ei toteutunut, koska työryhmään ei saatu riittävästi henkilöitä.Toimialalla resursoitu enemmän kuntouttavan työtoiminnan paikkoja kadunpitoon, kuin mitä kunt.työtoiminnan asiakkaita ollut tarjolla ko. tehtävään. Toimialalla työskennellyt 1.1.-31.12.2017 17 henkilöä kuntouttavassa työtoiminnassa.

Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimialan TVO jatkotoimenpiteet 2016

Nro	Tulosalue / vastuutaho	Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu	Tavoitetaso 2016	Tavoitteesta toteutunut, %	Sanallinen arviointi edistymisestä 31.12.2016
5.9	Tike / Pekka Wallenius	Energiatehokkuuden parantaminen Esco-hankkeiden kokemusten perusteella.	Energiansäästö erikseen valituissa kohteissa säästövaroin toteutettavien investointien avulla.	2015-	Energiansäästö n. 200 teur/v.	100 %	Ensimmäisen vaiheen säästöt toteutuneet tavoitteen mukaisesti. Toisen vaiheen toimittaja valittu ja toimenpiteiden valmistelu aloitettu.
5.10	Kaupunkisuunnittelu Tilakeskus	Uusiutuvan energian käytön edistäminen	Mahdollistetaan kaavoituksella aurinkoenergian tehokas hyödyntäminen rakentamisessa.	2015-	Systemaattisesti kaavoissa 2016 alkaen.	60 %	Uusiutuvan energian käytön ohjeistus valmistuu vuonna 2017. Uusituvaan energiaan perustuvia ratkaisuja tulossa mm. Vaaralanpuiston päiväkotiiin ja Kartanonkosken kentän huoltorakennukseen.
5.11	Tike / Pekka Wallenius	Kustannustehokas ja laadukkaampi kiinteistönpito uuden kiinteistöhallintajärjestelmän avulla.	Toiminnan ohjaus ja tuottavuus tehostuu, tiedonhallinta paranee, asiakaspalvelu paranee, investointisuunnittelu ja hankehallinta tehostuu, kiinteistöjen kunnon seuranta ja kunnossapito tehostuu jne.	2015-	Taloudelliset säästöt järjestelmähankinnan kannattavuuslaskelman mukaisesti.	80 %	Järjestelmän kaikki moduulit valmiit ja käytössä. Yhteisnäkymä ja avoin data vuoden 2017 aikana.

Strategisten päämäärien mittareiden raportti 31.12.2016

Strat. pää- määrä nro	Strateginen päämäärä	Mittari	Lähtötaso 31.12.2012	Tavoitetaso 31.12.2017	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet vuonna 2016	Mittarin tilanne 31.12.2016	Tilannearvio väreinä Vihreä: kehityssuunta positiivinen Keltainen: arviointi ei vielä mahdollista Punainen: kehityssuunta negatiivinen	Värien merkitys: Vihreä: kehityssuunta positiivinen Keltainen: arviointi ei vielä mahdollista Punainen: kehityssuunta negatiivinen
Kaupungin talous tasapainossa									
3.	Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan	Maanmyyntitulot strategiakaudella kasvavat maapolittisen ohjelman mukaisesti	Maanmyyntivoittojen budjettitase 30 milj. euroa	Maanmyyntivoitot vuosina 2013–2017 yhteensä vähintään 150 milj. euroa	Hannu Penttilä	Maapolittisten linjausten mukainen tulostavoite 30 miljoonaa euroa, talousarviossa 2016 tavoite 32,6 milj. e	Maanmyyntivoitto vuonna 2016 48,8 milj. euroa.		
4.	Kumppanuuksien hyödyntäminen	Rakentuminen ja toimintamyynni tehostuvat	Kivistön asemakaavat voimaan	Kivistön maanmyyntivoitot 8 milj. euroa/vuosi ja Kivistön keskusta-alueesta Kehäradan pohjoispuolella puolet on rakennettu tai rakenteilla	Hannu Penttilä	Kivistön asuntorakentaminen on kumppaneiden toimesta vilkasta ja uuden asuntorakentamisen edistymistä on edistetty ripeällä kaavoituksella.	Maanmyyntivoitto Kivistön alueella 2016 6,8 milj. euroa.		
Kaupunkirakenne eheytyy									
5.	Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatuikäytävien	Asukasmäärän kehittyminen 1000 metrin vyöhykkeellä asemista/joukkoliikenteen runkovyöhykkeellä	92 300/120 000	100 000/127 000	Hannu Penttilä	Asemakaavojen toteuttaminen	101 020/127 303		
		Kasvihuonekaasupäästöt	Asukaskohtaiset päästöt: 6,5 t CO ₂ -ekv./kokoaluspäästöt: 1,335 milj. t CO ₂ -ekv. (v. 2012)	Vuotuinen väheneminen kokonais- ja asukaskohtaisissa päästöissä jatkuu.	Hannu Penttilä	Toimialan valtuustokaudelle hyväksytyn ympäristöohjelman toimenpiteet tukevat tavoitteen toteutumista. Sähkön tuonti ja hyvä kotimainen vesivoimattilanne ovat korvanneet hiilidioksidia, vuonna 2015 kuluussähkön päästöt putosivat Vantaalla 25 prosenttia edellisvuodesta. (Vuoden 2016 tiedot ovat käytössä vasta kesällä 2017)	Asukaskohtaiset päästöt olivat 5,4 t CO ₂ -ekv vuonna 2015 ja ne vähentyivät vuonna 2015 8 % verrattuna vuoteen 2014 ja kokonaispäästöt vähensivät 6 % (1,155 milj. t CO ₂ -ekv). Vuoden 2016 tiedot ovat käytössä vasta kesällä 2017.		
		Asemien liityntäpysäköintipaikat	1530	2700	Hannu Penttilä	Vehkalan liityntäpysäköintialue on valmis	2410 paikkaa. Uusia paikkoja tulossa Leinelän noin 80 vuonna 2017.		
		Kivistön, Leinelän sekä Vehkalan, Aviapolisen asemaseurujen kaavoittaminen	Kaavoitusohjelma	Kaavat hyväksytyt	Hannu Penttilä	Kaavat ovat valmistuneet.	Kivistön, Vehkalan ja Leinelän liityntäpysäköintipaikat valmistuneet. Aviapolisen aseman eteläistä sisäkäyntiä ympäröivän korttelin asemakaava valmistunut. Asunomessujen eteläparkkia käytetään liityntäpaikkoihin (1000 ap).		
		Kehä III ja Kehärata valmistuvat 2015	Rakentaminen käynnissä	Hankkeet valmistuneet	Hannu Penttilä	Kehä III ja Kehärata valmistuvat vuonna 2015	Kehärata on valmis ja otettiin käyttöön 7/2015. Kehä III ja Lentoaseman tien parantaminen on valmis ja otettiin käyttöön 10/2015. Kehä III välillä Lahdenväylä-Porvoonväylä otettiin vastaan urakoitsijalta liikenneväylien osalta 11/2015. Viimeistelytyöt tehtiin keuhällä 2016.		
6.	Keskustat ovat eläviä, uudistuvia ja turvallisia	Keskustojen valmistuvien kaavojen kerrosala/vuosi	100 000 k-m ² /v	100 000 k-m ² /v	Hannu Penttilä	KV:ssä hyväksytyt kaavat	47 105 k-m ²		
		Pyöräteiden pituus yhteensä	685 km	716 km	Hannu Penttilä	Kestävä liikkuminen sisältäen laadukkaat pyöräilynrunko-ohjelmat otettu huomioon Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa.	Pyöräteiden pituus yhteensä vuoden 2016 lopussa arvioon mukaan 715 km. Tieto vahvistuu myöhemmin keuhällä.		
		Arkkitehtuuristrategian päivitys	Päivityksen valmistelu	Arkkitehtuuristrategian päivitys valmis	Hannu Penttilä	Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma hyväksytty kv:ssä 11.5.2015	Ks. Toimenpiteet.		
7.	Investointiohjelma vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheytymistä	Investointiohjelman toteuttaminen	TVO:n taso	TVO:n taso	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Hannu Penttilä	Investointiohjelmat on laadittu TVO-tasoon	Pääosin hankeryhmittäinen investointiohjelma on toteutunut budjetin mukaisesti tai allituen budjetin, Kehäradan kustannuksia kohdistuu 6,4 ME vuodelle 2016 lentoaseman urakan viivästymisen vuoksi.		
		Kaupungin toimittamäärä, m ²	884 192 m ²	Toimitilamäärä kasvaa enintään 0,5 prosenttia vuodessa	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Hannu Penttilä	Toimitilamäärä on vähentynyt noin 16 % vuodesta 2015.	Toimitilojen määrä 2016: 826 304 m ² .		
8.	Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista	Asuntojen määrä (MAL-sopimus)	Toteutunut uusi tuotanto	Sopimusten mukainen	Hannu Penttilä	Tavoite sopimuksen mukaisesti 2000 asuntoa.	Vuonna 2016 toteutui 2 972 asuntoa.		
Palvelut uudistuvat									
16.	Kuntalaisten osallisuus ja yhteisöllisyys palvelujen kehittämisessä lisääntyy	Asukkaiden ja palvelujen käyttäjien kanssa kehitetyt palvelut ja niiden järjestämistavat (palvelumuotoilu)	Nykytilanne	Uudet asiakkaiden ja palvelujen käyttäjien kanssa kehitetyt palvelut	Apulaiskaupunginjohtajat	Mato: Vuosi 2016 oli putojen ja jokien vuosi. Onnistunut teemavuosi toi vantaalaiset lähemmäs luontoa ja puoroalkukien työnoteerit niin kuntalaisten keskuudessa kuin mediassakin. Teemavuosisarja jatkuu vuonna 2017 lähimetsien teemavuodella. Toimiala on kehittänyt vuoden 2016 aikana aktiivisesti asiakaspalveluaan. Toimialan yhteinen asiakaspalvelu aloitti toimintansa kesäkuussa 2016 ja asiakaspalaute on ollut positiivista. Toimiala osallistuu aktiivisesti Vantaan asiointipalveluiden kehittämiseen. Toimialan sähköistä asiakaspalvelua ja järjestelmiä kehitetään jatkuvasti; rakennusvalvonta siirtyi toiminnassaan kokonaisuudessaan sähköiseen asiointiin kun sähköinen katselmustoiminta siirtyi mobiiliksi ja lupien sähköinen arkistointi otettiin käyttöön vuoden lopussa.	Ks. Toimenpiteet.		

						Kaupunkisuunnittelussa on vuoden 2016 aikana kehitetty vuorovaikutustyötä eri osallisten kanssa toukokuussa valmistuneen vuorovaikutussuunnitelman mukaisesti. Kaupunkisuunnittelu järjesti vuoden aikana yli 70 erilaisista yleisötilaisuutta, tapahtumaa, työpajaa, esittelyä tai sähköistä kyselyä. Vuorovaikutustyössä kehitettiin erilaisia välineitä. Esimerkiksi Myyrmäen keskustan kaavatyöhön ja kaavarunkoon liittyen kehitettiin kolmen kuukauden ajan erilaisen tiedon ja mielipiteiden keräämistä Mun Myrssi -mobili-sovelluksen avulla. Myyrmäen keskustasta luotiin suunnittelu- ja vuorovaikutustyön tueksi 3D-malli sekä julkisen uikotilan suunnitteluun liittyvä peli. Vuonna 2016 käynnistettiin myös Vantaan tulevaisuuskuvat Suomi100-hanke.	
17.	Vaikutavat ja kustannustehokkaat palvelut	Toimialojen asiakastytyväisyyssykelyt	Nykytilanne	Asiakastytyväisyys paranee	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Mato: Kuntatekniikan keskus osallistui 2016 laajempaan 27 kunnan teknisten palveluiden kyselytutkimukseen.	Ks. Toimenpiteet.
		Asukastytyväisyyssykelyt ja palvelukyky	Nykytilanne	Asukastytyväisyys paranee	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Valtuustokauden strategian ja sen sisältämien ohjelmien toteuttaminen.	Kaupunkipalvelututkimus tehdään kerran valtuustokaudessa, se toteutettiin v. 2016.
18.	Vaihtoehtoiset palvelujen tuottamistavat lisäävät asiakkaan valinnanvapautta	Vaihtoehtoiset palvelujen tuottamistavat toimialojen palvelutuotannossa lisääntyvät	Nykytilanne	Asiakkaan valinnanvapautta lisäävien vaihtoehtoisten palvelujen tuottamistapojen käyttö palvelutuotannossa lisääntyy	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Mato: Toimialalla ei ole palvelutuotantoa, jossa asiakkaan valinnanvapautta voisi lisätä.	Ks. Toimenpiteet.
19.	Lisätään sähköistä asiointia ja itsepalveluja	Toimialojen tarjoamat sähköiset asiointi- ja itsepalvelut	Arvio sähköisen asioinnin ja itsepalvelujen käytöstä, määrä/toimiala 31.12.2012	Sähköinen asiointi kasvaa olemassa olevien palveluiden käytön lisäämisen sekä uusien kehitettävien sähköisten palveluiden kautta.	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Mato: Yhden luukun -periaate ja täysin sähköinen hakeminen ja käsittely otettiin käyttöön kaikessa luvituksessa marraskuussa 2015.	Mato: Yhden luukun -periaate ja täysin sähköinen hakeminen ja käsittely on käytössä kaikessa Rakennusvalvonnan luvituksessa.
Muutosta toteutetaan johtamisen kautta							
20.	Hyvällä strategisella johtamisella ja esimiestyöllä toteutetaan muutosta	Huonot vaikutusmahdollisuudet muutoksiin (Kunta10)	38 % 31.12.2014: 36,70 %	28 %	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) toteutettiin syksyllä 2016	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) : 29,9 %
		Päätöksenteon oikeudenmukaisuus (Kunta10)	3,23 31.12.2014: 3,24	3,3	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) toteutettiin syksyllä 2016	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) : 3,35 %
21.	Henkilöstön sitoutumisen ja osaavan työvoiman varmistaminen	Sosiaalinen pääoma (Kunta10)	3,78 31.12.2014: 3,79	3,8 %	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) toteutettiin syksyllä 2016	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) : 3,68 %
		Työnantajan suositteleminen (Kunta10)	70,2 % 31.12.2014: 76,2 %	79,2 %	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) toteutettiin syksyllä 2016	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) : 80,7 %
		Sairauspoissaoloprosentti	4,34 31.12.2014 4,58	3,9	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Vuoden 2015 toteutuma oli 4,52. Esimiesten tukea parannettiin ja HR-järjestelmää esimiesten tueksi määriteltiin. Järjestelmä tuli käyttöön 3/2015.	31.12.2016: 4,16
		Oppilaitosyhteistyön malli	Satunnaista	Merkittävillä ammattialoilla systemaattista	Apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Henkilöstösuunnitelmissa on ensi kertaa vuonna 2016 ennakoitu harjoittelijoiden määrään ja niiden toteutumista seurataan vuoden aikana.	Kolmen ammattialan osalta oppilaitosyhteistyö on pääosin systemaattista. Muilla ammattialoilla yhteistyömuodot ovat pitkälti vakituneina, mutta käytännöt vaihtelevat tulosalueittain.

Valtuustokauden 2013 - 2017 strategiaan sisältyvien ohjelmien raportointi

	Ohjelma	Raportointivastuu	Ohjelman tilanne 31.12.2016
5.	Kaupungin ympäristöohjelma valtuustokaudelle 2013 - 2016	mato	Kaupunginvaltuusto hyväksymyt 7.10.2013. Raportoitu vuosittain.
8.	Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma	mato	Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.5.2015
11.	Maapolittiset linjaukset	mato	Kaupunginvaltuusto hyväksymyt: 17.12.2012. Noudatetaan kattavasti.
12.	Asunto-ohjelma	mato	Kaupunginhallitus 2.3.2009. Noudatetaan.



VUOSIRAPORTTI 2016

MAANKÄYTÖN, YMPÄRISTÖN JA RAKENTAMISEN TOIMIALA

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA 13.2.2017

Sisällysluettelo

14 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala	3
14 0 Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä	5
14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta.....	6
14 20 Toimialahallinto.....	6
14 30 Yrityspalvelut.....	7
14 40 Kaupunkisuunnittelu	8
Investoinnit.....	10
95 kiinteä omaisuus	10
Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto	10

LIITTEET:

Vuoden 2016 sitovien tavoitteiden raportointi

TVO -jatkotoimenpiteiden raportointi

14 MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA

	Talousarvio 2016	Toteuma 1-12/2016	Kum. toteuma %	Ylitys / Alitus
Toimintatuotot	232 053 042	255 924 285	110	-23 871 244
Toimintakulut	-192 763 025	-181 963 485	94	-10 799 540
Toimintakate	39 290 016	73 960 800	188	-34 670 784

* Luvut ilman VOK ja HSY

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2016

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla vuosi 2016 oli työntäyteinen, tapahtumarikas ja tuottoisa.

Rakentaminen jatkui vilkkaana. Vuonna 2016 Vantaalle rakennettiin uutta kerrosalaa kaikkiaan 160 673 k-m2. Syntyneestä kerrosalasta 159 025 k-m2 valmistui asuinrakennuksiin ja loput 1 648 k-m2 toimitiloihin ja muihin rakennuksiin. Uusia asuntoja valmistui vuoden 2016 aikana 2 972 kappaletta, mikä oli 283 asuntoa enemmän kuin vuonna 2015.

Vuosi 2016 oli purojen ja jokien vuosi. Onnistunut teemavuosi toi vantaalaiset lähemmäs luontoa ja purotalkkarien työ noteerattiin niin kuntalaisten keskuudessa kuin mediassakin. Teemavuosisarja jatkuu vuonna 2017 lähimetsien teemavuodella.

Toimialalla kehitystyö jatkui vilkkaana. Vuonna 2014 alkanut toimialan suunnittelu, kartantuo- ja rekisterijärjestelmä sai nimekseen MATTI eli Maankäytön Toimintamalli ja Tietojärjestelmä. MATTI sisältää maankäytön suunnittelun ja kuntateknisen infran elinkaaren hallinnan sekä kartta- ja paikkatiedon tuotannon ja hallinnan. MATTI -hankkeessa on aktiivisesti mukana kaikki toimialan tulosalueet. Tavoitteena on kehittää ja yhtenäistää toimialan prosesseja, parantaa tiedon saatavuutta sekä lisätä avoimuutta ja vuorovaikutusta. Ensimmäisen vaiheen käyttöönotto toteutuu vuoden 2018 alkupuolella.

Toimiala on kehittänyt vuoden 2016 aikana aktiivisesti asiakaspalveluaan. Toimialan yhteinen asiakaspalvelu aloitti toimintansa kesäkuussa 2016 ja asiakaspalaute on ollut positiivista. Toimiala osallistuu aktiivisesti Vantaan asiointipalveluiden kehittämiseen. Toimialan sähköistä asiakaspalvelua ja järjestelmiä kehitetään jatkuvasti; rakennusvalvonta siirtyi toiminnassaan kokonaisuudessaan sähköiseen asiointiin kun sähköinen katselmustoiminta siirtyi mobiiliksi ja lupien sähköinen arkistointi otettiin käyttöön vuoden lopussa.

Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (VALO) hyväksyttiin kaupunginhallituksessa maaliskuussa. VALO vastaa liikenteelle ja liikkumiselle asetettuihin tavoitteisiin, joita on asetettu kaupungin strategiaohjelmassa 2013 – 2016, kaupungin muissa strategisissa ohjelmissa sekä seudullisissa suunnitteluissa. Liikennepoliittinen ohjelma toimii liikennesuunnittelun strategisena työvälineenä ja koskee pääsääntöisesti liikennesuunnittelua, mutta kytkeytyy tiiviisti myös kaupungin maankäytön suunnitteluun. Samalla päätettiin hyväksyä periaate pysäköinnin maksullisuudesta Vantaan

kaupunkikeskustojen sekä asemien ympäristöjen katu- ja torialueilla sekä kaupungin hallinnoimilla liityntä- ym. pysäköintialueilla.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL -sopimus 2016-2019 hyväksyttiin Vantaan kaupunginvaltuustossa 23.5.2016. Kuntien päätösten jälkeen sopimus allekirjoitettiin 9.6.2016. Sopimuksen tavoitteena on kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti ja luoda edellytykset jopa 10 000 asuntoa päättynyttä sopimuskautta suuremmalle asuntotuotannolle. Vantaan osalta määrälliset tavoitteet ovat 1 065 000 k-m2 asuntotonttien asemakaavoitettavaa kerrosalaa ja 9 600 asuntoa vuosina 2016 – 2019, joka tarkoittaa keskimäärin 266 250 k-m2 uutta asumisen kerrosalaa sekä 2 400 asuntoa vuosittain. Liikennehankkeista kaudelle 2015 - 2025 on ajoitettu Ruskeasannan asema sekä parannustoimenpiteitä valtion teille. Näitä edistetään yhdessä valtion kanssa, mutta rahoituspäätöksiä ei vielä ole.

Aviapoliksen kasvu Suomen nopeimmin kehittyvänä yritysalueena sekä työpaikkakeskittymänä on jatkunut. Aviapoliksen kehitys liittyy globaalisti tunnistettuun ilmiöön, jossa lentokenttä toimii alueensa taloudellisena moottorina ja luo liiketoimintapotentiaalia yrityksille. Aviapolis -alueesta rakennetaan kansainvälinen ja eloisa lentokenttäkaupunki, jossa työ, asuminen, palvelut ja virkistys sekoittuvat urbaanilla tavalla. Aviapolista on kehitetty suomalaisessa lentoasema- ja lentoliikennetoimijoiden verkostossa, sekä lentokenttäkaupunkien vertaisverkostoissa mm. kansainvälisissä seminaareissa ja tapaamisissa USA:ssa, Kiinassa, Ranskassa ja Unkarissa.

Toimiala aloitti strategiatyön huhtikuussa 2016. Työ eteni osallistamisen ja vuorovaikutuksen kautta siihen, että vuoden 2016 aikana toimiala löysi oman toimintansa keskeiset strategiset painopisteet, joita se tulee tarjoamaan uuteen valtuustostrategiaan.

Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttaminen vuonna 2016

Valtuustokauden strategisten päämäärien tavoitteet toteutuivat edelleen hyvin:

- Maanmyyntitulot ylittivät edelleen tavoitteet
- Asuntorakentaminen oli erittäin vilkasta – rakennuslupia myönnettiin ennätysmäärä
- Investointiohjelma toteutui tavoitteen mukaisena
- Kasvihuonekaasupäästöt vähenivät edelleen
- Kehäradan viimeistelytyöt saatiin valmiiksi
- Kehä III:n perusparantaminen valmistui etuajassa sekä alitti budjetoidun talousarvion

Talousarvion toteutuminen 2016

Toimialan käyttötalouden tulot ylittyivät 23,8 milj. euroa. Toimialan tulot ylittivät budjetin etenkin kuntatekniikan keskuksen sopimus- ja maanlajitystuloissa sekä maanmyyntituloissa. Menot pysyivät budjetoidussa tasossa. Vuoden 2016 aikana toimialalla tehtiin seuraavat määrärahamuutokset:

- Tilakeskuksen käyttötalouden menojen lisäys 2,9 milj. euroa
- Tilakeskuksen käyttötalouden tulojen lisäys 1 milj. euroa
- Kiinteän omaisuuden ostojen määrärahakorotus 35,6 milj. euroa
- Kehäradan menojen määrärahakorotus 5,28 milj. euroa
- Kuntatekniikan keskuksen tulojen määrärahakorotus 26 milj. euroa

Investoinnit: Irtaimen omaisuuden määrärahojen toteutuminen

	Talousarvio yhteensä 2016	Kumulatiivinen toteuma 1-12/2016	Kumulatiivinen toteuma %
94 Irtain omaisuus	-2 089 000	-1 914 050	91,6
Toimintatuotot		0	
Toimintakulut	-2 089 000	-1 914 050	91,6

Irtaimen omaisuuden osalta talousarvio toteutui lähes suunnitellusti. Aurinkokiven monitoimitalon ensikertainen kalustaminen toteutettiin kevään ja kesän 2016 aikana. Kalustamiseen oli varattu budjetissa 899 000 euroa ja lopullinen toteuma oli 801 329 euroa (89,1 %). Lisäksi irtaimen omaisuuden määrärahalla hankittiin pääasiassa varikolle raskasta ajoneuvokalustoa.

14 O KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA YHTEENSÄ

Vastuhenkilö: Hannu Penttilä

Toimielin: Kaupunkisuunnittelulautakunta
Puheenjohtaja: Sirkka-Liisa Kähärä

	Talousarvio 2016	Toteuma 1-12/2016	Kum. toteuma %	Ylitys / Alitus
Toimintatuotot	38 631 860	55 179 620	143	-16 547 760
Toimintakulut	-9 860 057	-8 589 327	87	-1 270 729
Toimintakate	28 771 803	46 590 293	162	-17 818 489

Toiminnan kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiseen toimintaa kuuluvat sitovina bruttobudjetoituina yksiköinä kaupunkisuunnittelulautakunta, toimialahallinto, yrityspalvelut ja kaupunkisuunnittelu.



Näkymä Aurinkokiven pihalta.

14 10 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

	Talousarvio 2016	Toteuma 1-12/2016	Kum. toteuma %	Ylitys / Alitus
Toimintakulut	-116 000	-63 944	55	-52 057

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Lautakunta kokoontui 11 kertaa vuoden 2016 aikana. Lautakunnassa on 17 jäsentä, kaupunginhallituksen edustaja, nuorisovaltuuston edustaja ja kokouksessa läsnä olevat virka- ja toimihenkilöt. Vuonna 2016 lautakunta käsitteli yhteensä 339 pykälää eli keskimäärin 31 pykälää per kokous.

Lautakunta teki opintomatkan huhtikuussa 2016 Ruotsiin, Tanskaan ja Saksaan. Opintomatalla tutustuttiin lentokenttäkaupunkien kehittämiseen, asuntotuotantoon ja Euroopan suurimpaan meneillään olevaan kaupunkirakennushankkeeseen. Lautakunnassa oli käsittelyssä Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ja tämän johdosta lautakunta teki tutustumismatkan Vapaalan pientaloalueelle.

14 20 TOIMIALAHALLINTO

	Talousarvio 2016	Toteuma 1-12/2016	Kum. toteuma %	Ylitys / Alitus
Toimintatuotot	2 100 000	2 094 123	100	5 877
Toimintakulut	-3 383 866	-2 804 405	83	-579 461

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelun kehittäminen

Talous- ja hallintopalveluiden vuosi 2016 oli aktiivinen ja henkilökunta oli monessa mukana. Toimialan keskitetty viestintä teki aktiivisesti työtä osallistumalla mm. kansainvälisille messuille, sekä purojen ja jokien teemavuoteen. Pysäköinninvalvontaan saatiin lisäresursseja ja sen myötä pystytään vastaamaan tiivistyvän kaupunkirakenteen vaatimiin valvontatarpeisiin, sekä tukemaan kuntatekniikan keskusta maksullisen pysäköinnin aloituksessa. Pysäköintivirhemaksujen ja sopimusasiakkaiden määrä jäi alle tavoitteiden. Toimialahallinnolla oli aktiivinen rooli kaupungin ja toimialan järjestelmäkehityksessä, muun muassa SAP -päivityksessä ja Kompassi-hankkeessa.

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteiden toteuttaminen vuonna 2016

Toimialan yhteinen asiakaspalvelu keskitettiin vuoden aikana talous- ja hallintopalveluihin ja se aloitti toimintansa 13.6.2016. Kokemukset ovat olleet positiivisia ja asiakaspalaute kannustavaa. Sairauspoissaoloissa toimiala ei saavuttanut tavoitteita. Sairauspoissaolot oli noussut toimialatasolla edellisvuodesta.

Kuntouttavan työtoiminnan asiakkaita toimialalla työskenteli vuonna 2016 yhteensä 17 (tavoite 33). Toimiala teki töitä tavoitteen saavuttamiseksi ja oli resursoinut kadunpitoon ryhmän, jossa kuntouttavan työtoiminnan asiakkaita olisi voinut työskennellä. Ryhmään ei kuitenkaan löytynyt työllisyyspalveluiden puolelta sopivia henkilöitä.

Talousarvion toteutuminen

Toimialahallinnon talousarvio toteutui siten, että menot alittivat budjetoidun ja tulot jäivät hieman tavoitteesta pysäköinninvalvonnan tuloksesta johtuen.

Tunnusluvut

Toimialahallinto	TP 2015	TA 2016	TP 2016
Pysäköintivirhemaksut / kpl	36 228	39 200	32 280
<i>Kasvu edellisestä vuodesta %</i>	-6,5	0,5	-10,9
Pysäköinninvalvonnan sopimusasiakkaat*	455	550	511
Hallinnon henkilöstö / toimialan henkilöstö %	2,90	2,50	3,08

*= ei sisällä pysäköinninvalvontaa ja asiakaspalvelua

14 30 YRITYSPALVELUT

	Talousarvio 2016	Toteuma 1-12/2016	Kum. toteuma %	Ylitys / Alitus
Toimintatuotot	36 335 000	52 723 472	145	-16 388 472
Toimintakulut	-1 903 438	-1 821 574	96	-81 864

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Vuonna 2016 maanmyyntivoittoja kertyi 48,8 milj. euroa. Kivistön alueelta saatiin maanmyyntivoittoa 6,8 milj. euroa.

Asuntorakentamisessa kerrostalotuotannon huomattava kasvu on jatkunut vuoden 2016 aikana. Vantaalla valmistui yhteensä 2 972 asuntoa, joista 318 oli valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoa ja 373 oli valtion tukemaa asumisoikeusasuntoa. Kaupungin yhtiömuotoisten asuintonttien myyntitulot olivat yhteensä 37,8 milj. euroa.

Pientalotonttien kysyntä on ollut hiljaista. Kaupunki on luovuttanut vuoden 2016 aikana 24 omakotitalotonttia, joista jatkuvassa myynnissä oli 12 tonttia. Syksyllä 2015 järjestetyn pisteytykseen perustuvan tonttihaun tonteista 11 myytiin vuoden 2016 puolella ja asuntomessualueelta myytiin yksi tontti. Kaupungin pientalotonttien myyntitulot olivat yhteensä 2,2 milj. euroa.

MATTI -hankkeessa yrityspalveluiden prosessien määrittelytyö etenkin maaomaisuuden hallinnan osalta on ollut aktiivista. Prosessit ja toimintaympäristöt kehittyvät osana toimialan yhteistä operatiivista tietojärjestelmäkokonaisuutta. Maaomaisuuden hallintajärjestelmän avulla tilinpäätös tehtiin ensimmäisen kerran kokonaisuudessaan sähköisesti.

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteiden toteuttaminen vuonna 2016

Kaupunkisuunnittelun ja yrityspalveluiden tavoitteina ovat olleet asemakaavoituksen ja asuntotuotannon sekä asiakastytyvyyden paraneminen. Asuntotuotanto kerrostalorakentamisen on vilkasta ja vuoden 2016 aikana Vantaalla valmistui ennätykselliset 2 972 asuntoa. Rakennuttajilta saadun palautteen perusteella asiakastytyvyys on ollut hyvällä tasolla.

Talousarvion toteutuminen

Maanmyyntitulot toteutuivat yli budjetin 16 milj. euroa. Menot toteutuivat budjetoidusti.

Tunnusluvut

Yrityspalvelut	TP 2015	TA 2016	TP 2016
Merkittäviä maanhankintaneuvotteluja käynnissä	20	10	10
Käynnissä olevat luovutuskilpailut	4	5	5
Valmistuneet asunnot	2 689	2 000	2 972
joista valtion tukemia vuokra-asuntoja	312	400	318
Maanmyynti- ja vuokratulot	41 025	36 172	52 694
Kivistön maanmyyntivoitot koko maanmyyntituloista	7 300	8 000	6 774

14 40 KAUPUNKISUUNNITTELU

	Talousarvio 2016	Toteuma 1-12/2016	Kum. toteuma %	Ylitys / Alitus
Toimintatuotot	196 860	362 024	184	-165 164
Toimintakulut	-4 456 752	-3 899 404	87	-557 348

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Vuoden loppuun mennessä on hyväksytty 26 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 159 025 k-m2 ja muuta rakennusoikeutta noin 1 648 k-m2. Uusista vireille tulleista kaavoista on vuoden aikana laadittu 31 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutosaloitteita oli 31.12.2016 valmisteltavana kaikkiaan 167 kpl.

Kaupunkisuunnittelun toiminnan tehostamisessa keskeistä on ollut osallistuminen MATTI -järjestelmän kilpailutusvaiheeseen. Tarjousten arvioinnin ja hankintapäätöksen jälkeen on käynnistynyt tarkempi määrittelytyö valitun toimittajan kanssa. MATTI -hankkeessa kaupunkisuunnittelun prosessit ja toimintaympäristöt kehittyvät tietomallintamisen, prosessorientoituneen elinkaarenhallinnan sekä tehokkaampaa yhteistyötä hyödyntäväksi, osana toimialan yhteistä operatiivista tietojärjestelmäkokonaisuutta.

Vuonna 2016 laadittiin voimassa olevien yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi, joka toimii yhtenä pohja-aineistona 2017 käynnistyvän seuraavan koko kaupungin yleiskaavan laadinnassa. Kaupunkisuunnittelun tulosalue on uudelleen organisoitu vastaamaan MAL-sopimuksen asemakaavoitustavoitteen 33 % nousun haasteisiin. Tulosityksikköjakoa on muutettu kaavoituksen tehostamiseksi. Keski-Vantaan kaavayksikkö on jaettu kahteen: Aviapoliksen ja Tikkurilan alueiksi. Kaupunkisuunnittelun tulosalueeseen kuuluu jatkossa 8 tulosityksikköä; Kiviston, Länsi-Vantaan, Aviapoliksen, Tikkurilan, Itä-Vantaan asemakaavayksiköt sekä yleiskaava-, tietopalvelu- ja hallintoyksiköt.

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteiden toteuttaminen vuonna 2016

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet ovat toteutuneet lähes suunnitellusti. Kaavoitusohjelmaa toteutettiin järjestelmällisesti, mutta osa kaavojen hyväksymiskäsittelystä siirtyi seuraavalle vuodelle.

Talousarvion toteutuminen

Tulosalueella henkilöstömenoissa syntyi säästöjä uusien rekrytointien viiveen vuoksi. Tulotavoitteissa budjetoidut toimintatulot ylittyivät, muuten toiminta eteni suunnitellusti ja muita poikkeamia talousarvion ja tavoitteiden saavuttamisen kohdalla ei ilmennyt.

Tunnusluvut

Kaupunkisuunnittelu	TP 2015	TA 2016	TP 2016
Hyväksytyt asemakaavat kpl	46	40	26
Uusi asuntokerrosala k-m2	336 093	250 000	159 025
Uusi toimitilakerrosala k-m2	203 996	200 000	1 648
Asemakaavan muutosaloitteet	163	135	167
Vuoden kaavoitushakemukset	33	40	42
Poikkeamispäätökset	84	70	76

INVESTOINNIT

95 KIINTEÄ OMAISUUS

	Talousarvio yhteensä 2016	Kumulatiivinen toteuma 1-12/2016	Kumulatiivinen toteuma %
95 Kiinteä omaisuus	-42 100 000	-37 007 036	87,9
Toimintatuotot	3 500 000	4 374 640	125,0
Toimintakulut	-45 600 000	-41 381 676	90,7
Kiinteän omaisuuden osto	-39 300 000	-35 893 130	91,3
Toimintatuotot	3 500 000	4 374 640	125,0
Toimintakulut	-42 800 000	-40 267 770	94,1
Maa-alueiden kunnostus	-2 800 000	-1 113 906	39,8
Toimintakulut	-2 800 000	-1 113 906	39,8

Kiinteän omaisuuden osto

Maapoliittiset linjaukset on hyväksytty valtuustossa 17.12.2012, ja niihin liittyvät täytäntöönpano-ohjeet tontinluovutuksiin ja maanhankintaan hallituksessa 17.6.2013.

Kiinteän omaisuuden ostoon oli budjetoitu 7,2 milj. euroa, mutta määrärahaa korotettiin 42,8 milj. euroon. Korotustarve muodostui 2016 voimaan tulleisiin laajoihin asemakaavoihin liittyvien maankäyttösopimusten toteutumiseen tarvittavista ostomäärärahoista. Korotus tuli vastaavasti tuloina kuntatekniikan keskukselle.

MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMISRAHASTO

	Talousarvio 2016	Toteuma 1-12/2016	Kum. toteuma %	Ylitys / Alitus
Toimintatuotot	56 000	165 494	296	-109 494
Toimintakulut	-92 605	-138 741	150	46 136
Toimintakate	-36 605	26 753	-73	-63 358

Rahastosta rahoitettiin uuden Myyrmäen keskustan suunnittelua, Kivistön keskuksen ja Tikkurilan kehittämishankkeita sekä aluemarkkinointia.

Kivistön Putkijäte Oy:n tilaama putkikeräysjärjestelmä on otettu käyttöön Vantaan Kivistön keskustan uusilla asemakaava-alueilla 12.8.2015 alkaen. Putkikeräysjärjestelmän piirissä on tällä hetkellä niin kutsutun investointivaiheen 1 -alueelle rakennetut uudet kerrostalot ja pienikiinteistöt sekä lisäksi erityiskohteena Aurinkokiven monitoimitalo. Tähän mennessä kertyneen tiedon perusteella putkikeräysjärjestelmän käyttöönotto on sujunut hyvin ilman olennaisia teknisiä ongelmia.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava tuli voimaan 24.8.2016 valituskierroksen jälkeen. Kivistön keskustasta kaupunki myi seitsemän kerrostalotonttia. Kivistön keskustassa ja asuntomessualueella oli vuoden 2016 lopussa valmiina 26 kerrostaloa, joissa on 1 276 asuntoa. Rakenteilla oli 13 kerrostaloa, joihin valmistuu 499 asuntoa.

Keimolanmäen asuntorakentaminen alkoi vuonna 2015. Keimolanmäessä oli vuoden 2016 lopussa valmiina 7 kerrostaloa, joissa on 483 asuntoa. Rakenteilla oli 2 kerrostaloa, joihin valmistuu 168 asuntoa. Kaiken kaikkiaan Kivistöön on valmistunut 1 759 kerrostaloasuntoa, joissa asuu noin 2 500 asukasta.

Tikkurilan keskustassa rakenteilla olevaan Dixin II-vaiheeseen valmistuu kaksi toimistorakennusta sekä liiketilaa. Viimeinen rakennusvaihe on aloittamatta. Vuoden 2016 aikana Tikkurilaan (Tikkurila, Jokiniemi, Viertola, Koivuhaka) valmistui 4 kerrostaloa ja asuntoja kaikkiaan 308 kpl. Vuoden 2016 lopussa 17 kerrostaloa oli rakenteilla ja asuntoja kaikkiaan 1 080 kpl. Tikkurilan keskustakorttelin (ns. kirkon kortteli) kehittämiseen ja toteuttamiseen valittiin yhteistyökumppani Vantaan seurakuntayhtymän kanssa pidetyn kilpailun perusteella. Tikkurilan Jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailun voittaja valittiin ja jatkosuunnittelu on käynnissä. Jokiniemeen Asemasillan itäpäähän on rakenteilla toimistotalo, johon sijoittuu myös liiketilaa.

Korson keskustassa on Korson tornitalon 120 asunnon rakentaminen käynnissä. Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi valittujen yhteistyökumppaneiden kanssa on keskusta laadittu asemakaavaluonnos. Martinkeskuksen ostoskeskuksen ja Laajavuoren koulun kerrostalokaavat Martinlaaksossa tulleet voimaan ja vuoden 2016 lopussa on 270 asunnon rakentaminen käynnissä.

Aviapolis

Aviapoliksen kasvu Suomen nopeimmin kehittyvänä yritysalueena sekä työpaikkakeskittymänä on jatkunut. Aviapoliksen kehitys liittyy globaalisti tunnistettuun ilmiöön, jossa lentokenttä toimii alueensa taloudellisena moottorina ja luo liiketoimintapotentiaalia yrityksille. Aviapolis on maailman lentokenttäkaupunkien joukossa kuitenkin ainutlaatuinen. Alueesta rakennetaan kansainvälinen ja eloisia lentokenttäkaupunki, jossa työ, asuminen, palvelut ja virkistys sekoittuvat urbaanilla tavalla. Asumisen myötä lentokenttäkaupungissa avautuu uudenlaisia toimintamahdollisuuksia ja liiketoimintamalleja.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt alueen asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaavan Aviapoliksen kaavarungon. Aviapoliksen aseman pohjoiselle sisäänkäynnille on valmistunut toimisto- ja liiketilaa. Aviapoliksen aseman eteläisen sisäänkäynnille sijoittuvan liikekeskuksen ja asuinkerrostalojen rakennussuunnittelu on käynnistynyt. Aviapoliksen suuralueella on vireillä useita asemakaavamuutoshankkeita. Vantaan kaupunki päätti yhdessä viiden maanomistajan kanssa järjestää avoimen kansainvälisen ideakilpailun Aviapolis Urban Blocks, jossa haetaan synergisiä ja innovatiivisia raameja työlle, palveluille ja asumiselle kaavarunkoalueella sijaitseviin kortteleihin.

Aviapolista on kehitetty sekä suomalaisissa että kansainvälisissä verkostoissa ja markkinoitu lentokentän läheisyydestä hyötyville yrityksille ja investoreille mm. kiinteistöalan kansainvälisillä messuilla (MIPIM –tapahtuma Cannesissa keväällä ja ExpoReal Münchenissa syksyllä). Aviapoliksen brändäystä ja markkinointia on toteutettu yhteistyösopimukseen perustuen alueen maanomistajien, yritysten sekä alueella toimivien rakennusliikkeiden kanssa.

Rahaston investoinnit

	Talousarvio yhteensä 2016	Kumulatiivinen toteuma 1-12/2016	Kumulatiivinen toteuma %
31 Keskusten kehittäminen	-1 700 000	10 096 259	-593,9
TOIMINTATUOTOT		10 199 215	
TOIMINTAKULUT	-1 700 000	-102 957	6,1

Rahaston investointimenot alittivat merkittävästi budjetoidun. Investoinnit sisältävät Tikkurilan jokirannan kehittämisen ja Myyrmäen keskustan kehittämisen. Tilinpäätöksen yhteydessä rahastossa olleet parkkiyhtiöiden osakkeet siirrettiin kaupungin omistukseen. Osakkeiden siirrosta johtuen rahastolle kirjattiin 10,2 miljoonan euron investointitulo.



7 §

Asemakaava ja asemakaavamuutos 211900 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti / TLA

VD/10912/10.02.04.00/2014
TLA/ARK/KZU/SRU/ET

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontin asemakaavaa muutetaan siten, että tontille sijoittuva suurimittakaavainen rakentaminen ja toiminnot soveltuvat paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Asemakaavalla liitetään edellisessä kaavoituksessa vahvistamatta jäänyt alue korttelialueeseen. Tontin ja Vantaanjoen välissä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan osayleiskaavan mukainen ulkoilureitti.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 21139 sekä virkistysaluetta, kaupunginosassa 21, Piispankylä.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 21139 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 21139.

Alue sijaitsee Åbyn teollisuusalueella Piispankylän kaupunginosassa Vantaanpuistontien ja Vantaanjoen välisellä alueella.

Kaavan hakija

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa ja lähivirkistysalue on kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtiruutu Oy ja FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy konsultteina.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella ja lentomeluvyöhykkeellä 1 (Lden yli 60 dB) ja on kaakkoisosaltaan merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Asemakaava

Kaava-alueen tontilla aiemmin toimineen elementtitehtaan tehdas- ja toimistorakennukset on purettu vuoteen 2005 mennessä, jonka jälkeen tontti on ollut tyhjillään. Asemakaavalla tontti muutetaan teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialueesta T toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Korttelialueeseen liitetään ennestään asemakaavattomia alueita noin 9 130 m². KTY-alueella saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ja Åbyranta -nimisen lähivirkistysalueen välistä rajaa selkeytetään maanvaihoilla. Tällöin 9 064 m² korttelialuetta muuttuu lähivirkistysalueeksi ja 7 743 m² lähivirkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi. Lähivirkistysalueen pinta-ala ei pienene muutoksessa. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 74 800 k-m², joka on 21 200 k-m² vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureitti. Alueella sijaitsevat muinaismuistojäännökset suojellaan. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 218 555 m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.4.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



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

Kaavassa osoitettu rakentaminen kohdistuu kokonaan yksityisen omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkarakentamista 74 800 k-m².

Sopimus

Asemakaavaan liittyy sopimuksia maanvaihoista ja hulevesien johtamisesta.

Asemakaavan muutuskustannukset ja tonttijaon laadinnan kustannukset maksaa hakija. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 18 930 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 211900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija maksaa muutuskustannukset (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 18 930 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.11.2016

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 211900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija maksaa muutuskustannukset (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 18 930 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016 - 12.1.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 4 kpl.

Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta ja Vantaan Energia Oy:ltä saaduissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Vantaan kaupunginmuseo edellytti lausunnossaan suojeltavaksi tieksi (st) merkityn kiinteän muinaisjäännöksen tielinjauksen merkitsemistä kaavaan muinaismuistolain mukaiseksi muinaismuistoalueeksi (sm).

Tehdyt tarkistukset



Vantaan kaupunginmuseon lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee. Kuulemisessa osalliset hyväksyivät tarkistukset.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Asemakaavan selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn tarkistuksen vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.2.2017 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 211900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 13.2.2017
- Lausunnot ja vastineet 13.2.2017 / 211900
- Sähköpostilla 10.2.2017 tullut muistutus / Asianajotoimisto Project Law Oy / Jaakko ja Matti Haltia

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 8392 29306
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 8392 2232
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



**Vantaa
Kivistö**

211900

ÅBYN ENTISEN ELEMENTTITEHTAAN TONTTI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 13.2.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 211900. Kaavoitus on tullut vireille 21.4.2015.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

osa korttelista 21139 kaupunginosassa 21, Piispankylä.

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 21139 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 21, Piispankylä (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 21139, kaupunginosassa 21, Piispankylä).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

osa korttelista 21139 kaupunginosassa 21, Piispankylä.

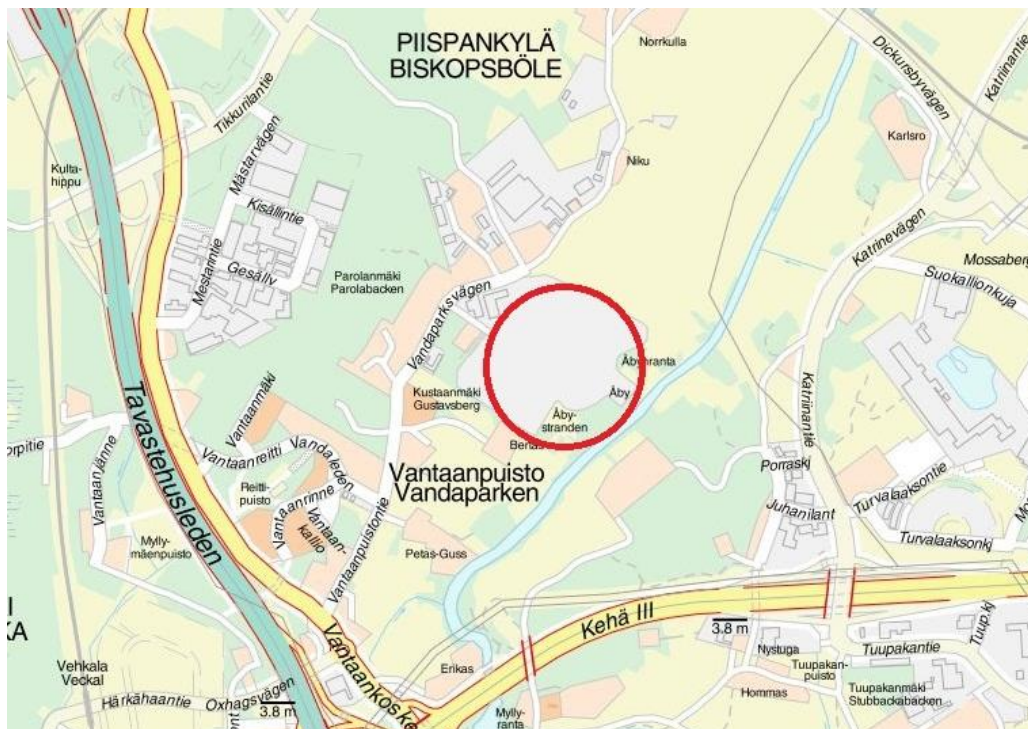
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontin asemakaavaa muutetaan siten, että tontille sijoittuva rakentaminen ja toiminnot soveltuvat paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Asemakaavalla liitetään edellisessä kaavoituksessa vahvistamatta jäänyt alue korttelialueeseen. Tontin ja Vantaanjoen välissä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan osayleiskaavan mukainen ulkoilureitti.

Kaavaan liittyy sopimus maanvaihtoista ja hulevesien johtamisesta.

Kaavan laatija: Kai Zukale , asemakaavainsinööri, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi
puh. 09 8392 2232.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Piispankylän kaupunginosassa Vantaanpuistontien ja Vantaanjoen välisellä alueella.



1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.12.2014. Kaavatyön numeroksi tuli työohjelmassa numero 211900.
- Kaavoitus tuli vireille 21.4.2015.
- Mielipiteet pyydettiin 22.5.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	2
1.3	SISÄLLYSLUETTELO	2
1.4	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	SERVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnon ympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4	Maanomistus.....	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	8
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO	12
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1	Osalliset.....	12
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	12
4.4	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	17
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	18
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
4.5.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	20
5.1.1	Mitoitus.....	20
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	20
5.3	ALUEVARAUKSET	21
5.3.1	Korttelialueet.....	21
5.3.2	Muut alueet.....	21
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	21
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
5.4.3	Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta.....	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET.....	24

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Åbyn maisemaselvitys ja maisemallinen suunnitelma / FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 14.9.2015
- Åbynrannan luontoselvitys 2015 / Vantaan kaupungin ympäristökeskus
- Åbyntie 5-6, maaperän kunnostuksen loppuraportti / Pöyry Environment 7.7.2006
- Vantaanpuistontien liittymien toimivuustarkastelut Åbyntien maankäytön muuttuessa / Sweco Ympäristö Oy 15.10.2015
- Perustamistapa- ja yleispiirteinen pohjarakennussuunnitelma / Pohjatekniikka Oy 20.4.2015

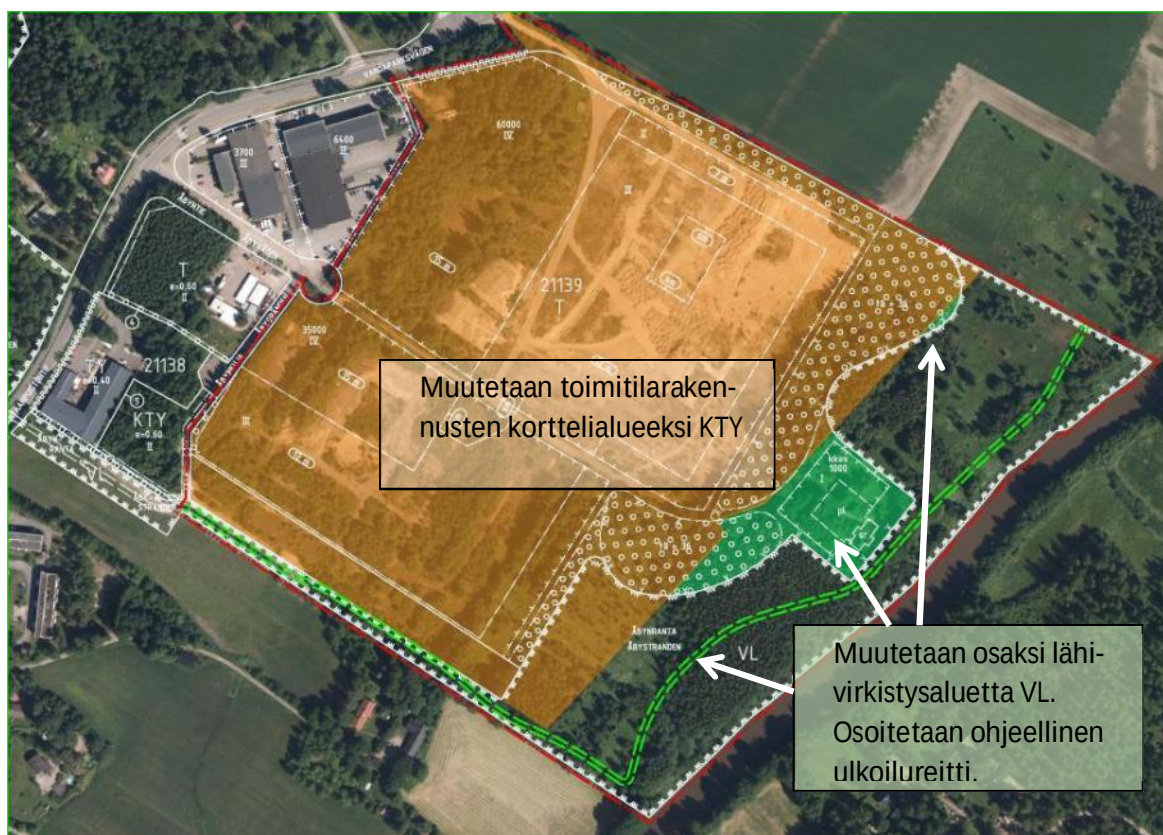
2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaupunkisuunnittelu on edellyttänyt voimassa olevan asemakaavan päivittämistä, koska sen ei katsota täyttävän kaavan ajantasaisuuden vaatimuksia.
- Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.12.2014. Asemakaava ja asemakaavan muutos sai työohjelmassa numeron 211900.
- Aloituskokous 19.3.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 21.4.2015.
- Mielenpisteet pyydettiin 22.5.2015 mennessä ja niitä saatiin 10 kappaletta.

2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavalla muutetaan osa teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialuetta T toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Korttelialueeseen liitetään ennestään asemakaavattomia alueita noin 9130 m². KTY-alueella saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ja Åbynranta – nimisen lähivirkistysalueen välistä rajaa selkeytetään maanvaihoilla. Tällöin 9064 m² korttelialuetta muutuu lähivirkistysalueeksi ja 7743 m² lähivirkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi. Lähivirkistysalueen pinta-ala ei pienene muutoksessa. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 74 800 k-m², joka on 21 200 k-m² vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Lähivirkistysalueelle osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti. Alueella sijaitsevat muinaismuistojäännökset suojellaan. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 218 555 m².



Ilmakuvassa on voimassa oleva asemakaava valkoisella. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla. Rasteroiduilla alueilla käyttötarkoitus muuttuu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Piispankylän kaupunginosassa Vantaanpuistontien ja Vantaanjoen välisellä alueella ja se rajautuu Åbyntien varteen rakentuneisiin teollisuusrakennusten tontteihin.

Suunnittelualueen tontilla aiemmin toimineen elementtitehtaan tehdasrakennukset, toimistorakennukset ja muuntamo on purettu vuoteen 2005 mennessä. Tontin kaakkoisreuna ja luoteisreuna ovat puustoisia. Vanhan elementtitehtaan ympäristö on osin avointa asfalttikenttää ja osin puoliavointa, umpeen kasvavaa sorakenttää. Lähimpänä Vantaanjokea sijaitsevalla tontin metsäisellä osalla on aiemmin sijainnut kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas vanha Åbyn tilakeskus, joka on sittemmin palanut ja purettu. Rakennuksen pihapiiri tieyhteyksineen on luokiteltu historialliseksi muinaisjäännökseksi. Tontin ja Vantaanjoen väliin jäävä lähivirkistysalue on enimmäkseen suhteellisen luonnontilaista metsää

3.1.2 Luonnon ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä on laajoja viheralueita ja peltoaukeita.

Suunnittelualue koostuu entisen elementtitehtaan tontin asfaltti- ja sorakentästä, jossa on yhä muistumia vanhasta tehtaasta. Alueelle on kasattu kiviainesta ja soraa. Tontilla kasvaa matalaa vesakkoa ja heinää. Yleisilme on huolittelematon. Tontin koillisreuna avautuu välittömästi arvokkaaseen Vantaanjokilaakson avoimeen viljelymaisemaan. Vantaanpuistontiehen rajautuva tontin luoteiskulma on metsäinen. Suunnittelualueen lounaisreunalla kasvaa komea hopeapajurivi, joka muodostaa reunan avoimelle maisematilalle.

Suunnittelualueella tontin kaakkoisosassa, joka sijaitsee lähinnä Vantaanjokea, kasvaa lehtipuuvaltaista sekametsää. Vanhan Åbyn tilakeskuksen luokse on raivattu kulkureitti. Vanha pihapiiri on metsittynyt ja alue on vaikeakulkuinen. Pihapiirissä on jäljellä rakennuksen rauniot ja vanhaa puutarhassa kasvanutta puustoa ja pensas- sekä perennaistutuksia. Metsän seasta avautuu näkymä Vantaanjoelle. Suunnittelualueen Åbynranta – niminen lähivirkistysalue rajautuu Vantaanjokeen ja on Vantaalla yksi harvoista kohdista, jossa metsä reunustaa jokea molemmilla rannoilla. Sen ansiosta Åbynranta on tärkeä osa ekologista yhteyttä Vantaanjokivarressa.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Vantaanjoki purkaa vedet Suomenlahteen Vanhankaupungin lahdella Helsingissä. Kaava-alueelta on purettu vanha elementtitehdas ja pääasiassa alue on nykyisin vettä läpäisevää pintaa. Paikoitellen alueella on vielä jäljellä vanhoja asfalttipintoja. Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen tontti on korkeussuhteiltaan vaihteleva viettäen kaakkoon kohti Vantaanjokea. Maanpinta on ylimmillään tontin luoteisosalla noin tasolla + 39 laskien tontin toiseen päähän noin tasolle +30. Tontin eteläpuolisella osalla maanpintaa on porrastettu tasanteisiin. Pohjoispuolella aiemmin olleen elementtitehtaan purkamisen jälkeen maanpinta on tasattu.

Tontin luoteisosalla maaperä on moreenia ja kallion pinta on 4 – 5 metrin syvyydessä. Tontin keskiosalla on pinnassa 2 – 3 metriä paksu kerros sitkeää savea ja löyhää hiekkaa, jonka alla on moreenikerros. Tontin pohjoisosalla purettuun tehtaan kohdalla pinnassa on täyttömaakerros, jonka alla on moreenia. Tontin joenpuoleisella reunalla maaperä on moreenia.

Rakennukset tontin luoteisosalla voidaan perustaa maanvaraisesti tiiviin moreenin varaisesti tai louhitun kallion päälle tehdyn murskepatjan varaisesti. Tontin keskiosalla rakennusrungot perustetaan paaluilla. Paalujen pituus on 5 -15 metriä.

Putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisesti. Kallio- ja kitkamaa-alueella putket perustetaan 150 mm tasauserroksen varaisesti. Savialueella putkien alle tehdään 300 mm murskearina ja tasauserros.

Piha-alueet voidaan perustaa maanvaraisesti koko alueella.

Tontti on kokonaisuudessaan edullinen rakennuspaikka. Ulkoalueiden perustaminen ei edellytä pohjanvahvistuksia. Jatkosuunnittelua varten tulee selvittää savikerroksen painumisominaisuudet alapohjien perustamista varten. Tontin luoteisosassa tulee tehdä porakonekairauksia kalliopinnan ja louhintatarpeen selvittämiseksi.

Jokirannassa maaperän stabiliteetti on huono, minkä vuoksi ulkoilureittiä ei voi sijoittaa aivan rannan tuntumaan.

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella on vuonna 2006 toteutettu maaperän kunnostus, jossa poistettiin mineraaliöljyllä, metalleilla ja PCB:llä pilaantunutta maaperää 12 340 m² suuruiselta alueelta. Lisäksi alueelta poistettiin maaperää pilannut jätetäyttö. Jätettä poistettiin noin 53 000 tonnia. Alue puhdistettiin kokonaisuudessaan Uudenmaan ympäristökeskuksen edellyttämälle tasolla. Vuoden 2006 jälkeen tapahtuneesta maantäytöstä johtuen täyttömaan pilaantuneisuudesta tulee tehdä lisäselvityksiä rakentamisen yhteydessä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Åbyn teollisuusalueelle.

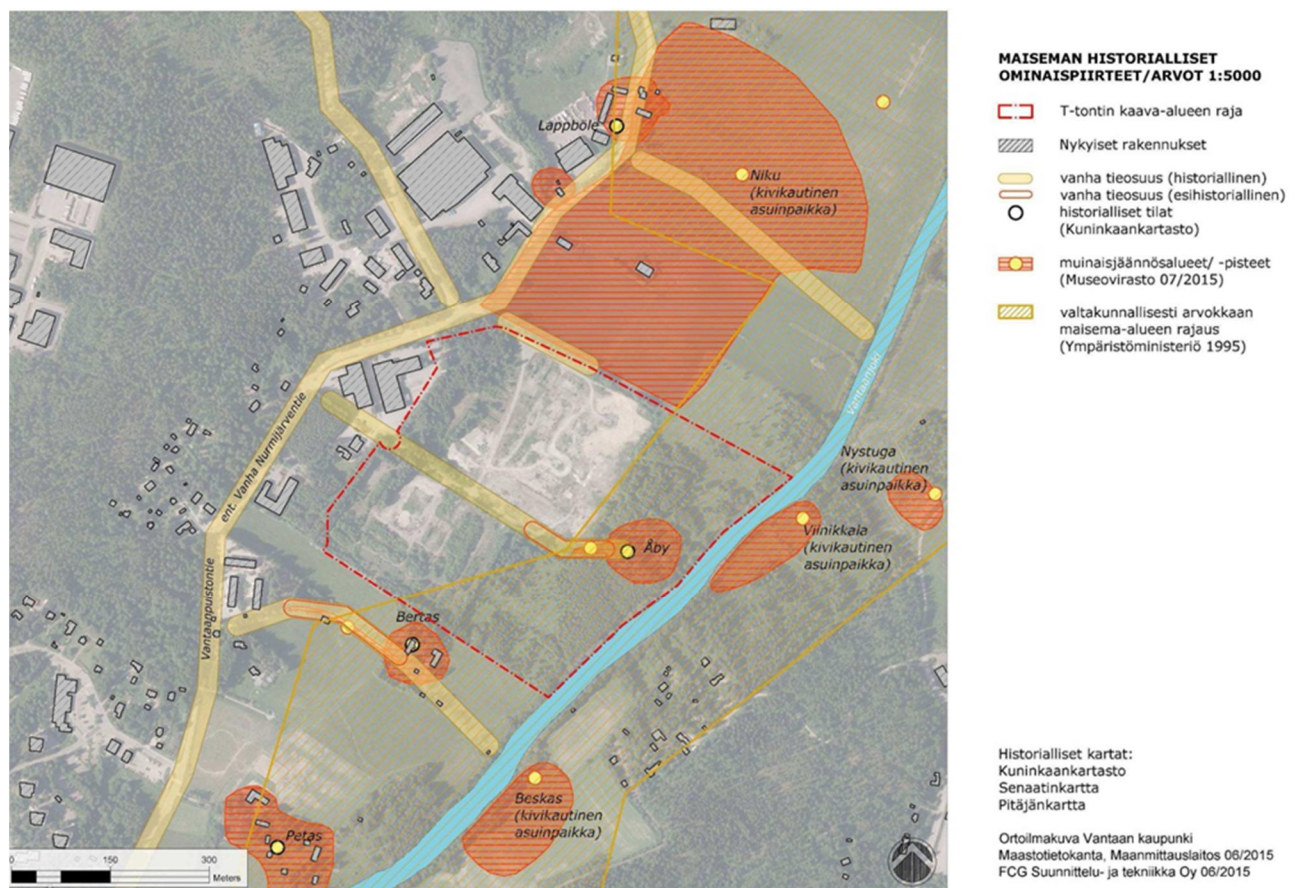
Suunnittelualueen pohjoispuoleisen lähiympäristön rakennuskanta muodostuu 1950-luvulta lähtien rakennetuista teollisuus- ja varistorakennuksista. Suunnittelualue rajautuu Åbyntien varteen 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen teollisuusrakennuksien ja 1968 valmistuneen omakotitalon tontteihin. Suunnittelualueen läheisyydessä lounaassa on 1800-luvulla rakennettu maatilan tilakeskus sekä vuonna 1972 valmistuneet kolme asuinkerrostaloa.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Åbyn tilakeskuksen pihapiiristä ja sillä sijainneista rakennuksista on jäänteitä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on sijainnut 1800-luvun alussa rakennettu Åbyn puurakenteinen virkatalo, luutnantin puustelli. Rakennus on sittemmin palanut ja jäljellä on enää rauniot. Päärakennukseen on aikanaan liittynyt liiteri ja muita ulkorakennuksia. Rakennuksen pihapiiri tieyhteyksineen on luokiteltu historialliseksi muinaisjäännökseksi. Asfalttipäällysteisen Åbyntien linjaus jatkuu entisen virkatalon suuntaan polkumaisena. Linjaus on säilynyt vanhalla paikallaan, mutta hahmottuu maastossa viitteellisesti.

Suunnittelualueen läheisyydessä on useita muinaismuistilain nojalla suojeltuja tilakeskuksia ja muinaisia asuinpaikkoja. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta kivikautiseen asuinpaikkaan Niku ja etelässä 1800-luvun alulta peräisin olevaan Bertaksen tilaan.



Virkistys

Kaupungilla on tarve kehittää Vantaanjokivarren virkistyskäyttöä ja siihen liittyen on laadittu useita suunnitelmia. Vantaan viheralueohjelmassa 2011-2020 on esitetty tavoitteita jokivarsien ja niihin liittyvien reitistöjen kehittämiseksi. Vantaanjoen varteen on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen seudullinen ulkoilureitti.

Liikenne

Liikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu Åbyntien tonttikatua pitkin. Åbyntien liittyy Vantaanpuistontiehen, jonka liikennemäärät vuoden 2014 laskentojen perusteella on 2400 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 10 %.

Suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan aikaisessa tilanteessa kohtalaiset. Alueen kautta kulkee arkisin ruuhka-aikoina linja 616 Kivistöstä Hakaniemeen. Lisäksi noin 700 metrin päässä sijaitsevan Vantaanpuiston läpi kulkee useita linjoja Kivistön, Martinlaakson sekä Helsingin suuntaan. Vehkalan asema sijaitsee noin 1,8 kilometrin päässä, josta kulkee kevyen liikenteen yhteys suunnittelualueelle. Vehkalan aseman kautta kulkee myös osa alueen linjoista. Kivistön asema sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta, mutta asemalta ei ole sujuvaa kevyen liikenteen reittiä alueelle.

Vesihuolto

Suunnittelualueen lounaisosalla kulkevat vesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen

painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön painekorottamon kautta. Alueen alin painetaso on arvioilta +90 m ja ylin painetaso arviolta +95 m.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevedet johdetaan alueen eteläpuolella sijaitsevalle Kustaanmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan lounaaseen päätyen lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Åbyntiellä ja -kujalla on hulevesiviemärointi. Katualueiden hulevesiviemäri purkaa vedet kaava-alueen eteläosassa virtaavaan avo-ojaan. Avo-oja on elementtitehtaan tontilla putkitettu ja se purkaa vedet tontin kaakkoiskulmassa takaisin avo-ojaan, josta vedet päätyvät Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vantaanpuistontie katualueella.

Sähköverkko

Suunnittelualueella tontin koillisosalla sijaitsee sähköverkon keskijännitemaakaapeli.

Ympäristöhäiriöt

Alue sijoittuu osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluvyöhykkeelle m1. Lentomelun voimakkuus on koko kaava-alueella yli 60 dB, mikä ei mahdollista asumisen sijoittamista alueelle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontti 21-139-3 ja tonttiin liitettävä lounaassa rajautuva määräala tilasta 413-7-2 ja ovat hakijan yksityisessä omistuksessa. Lähivirkistysalue 21-9903-1 ja em. tonttiin koillisessa liitettävä osa tilasta 413-7-2 ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

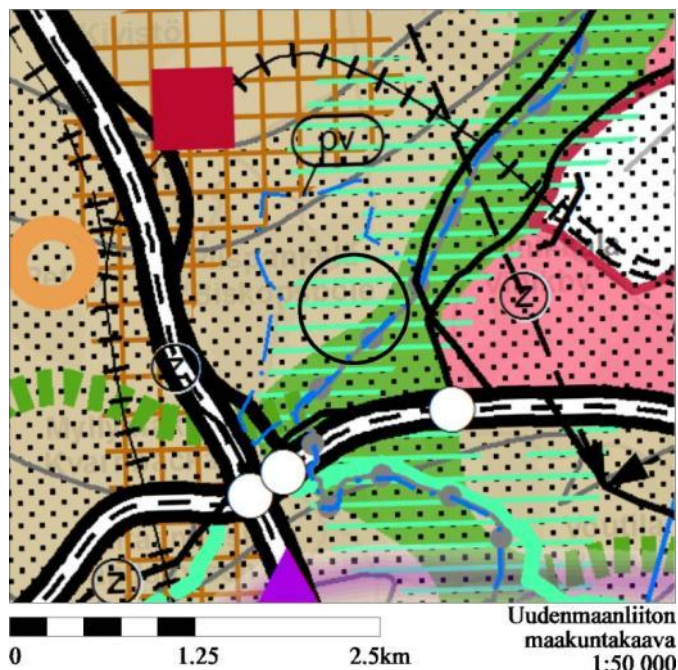
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

Vantaanjokilaakso on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

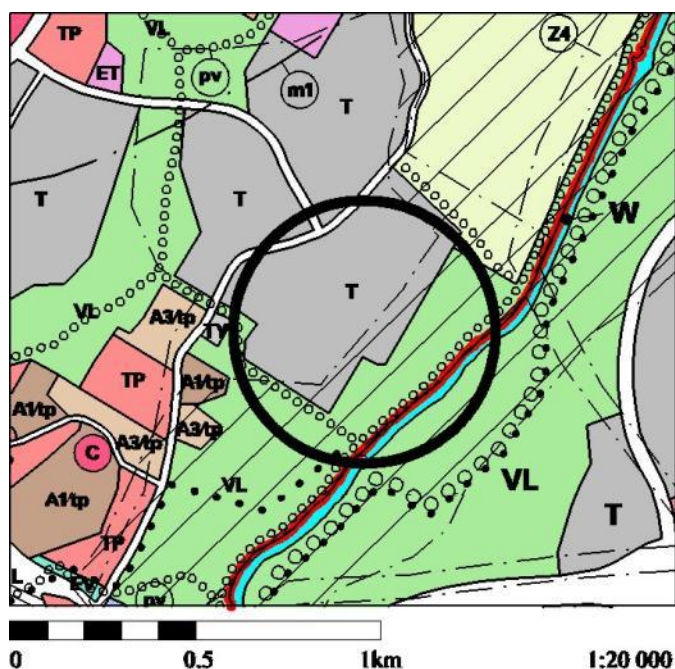
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja virkistysalueeksi. Alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu pohjavesi-alueelle ja lentomelualueelle.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

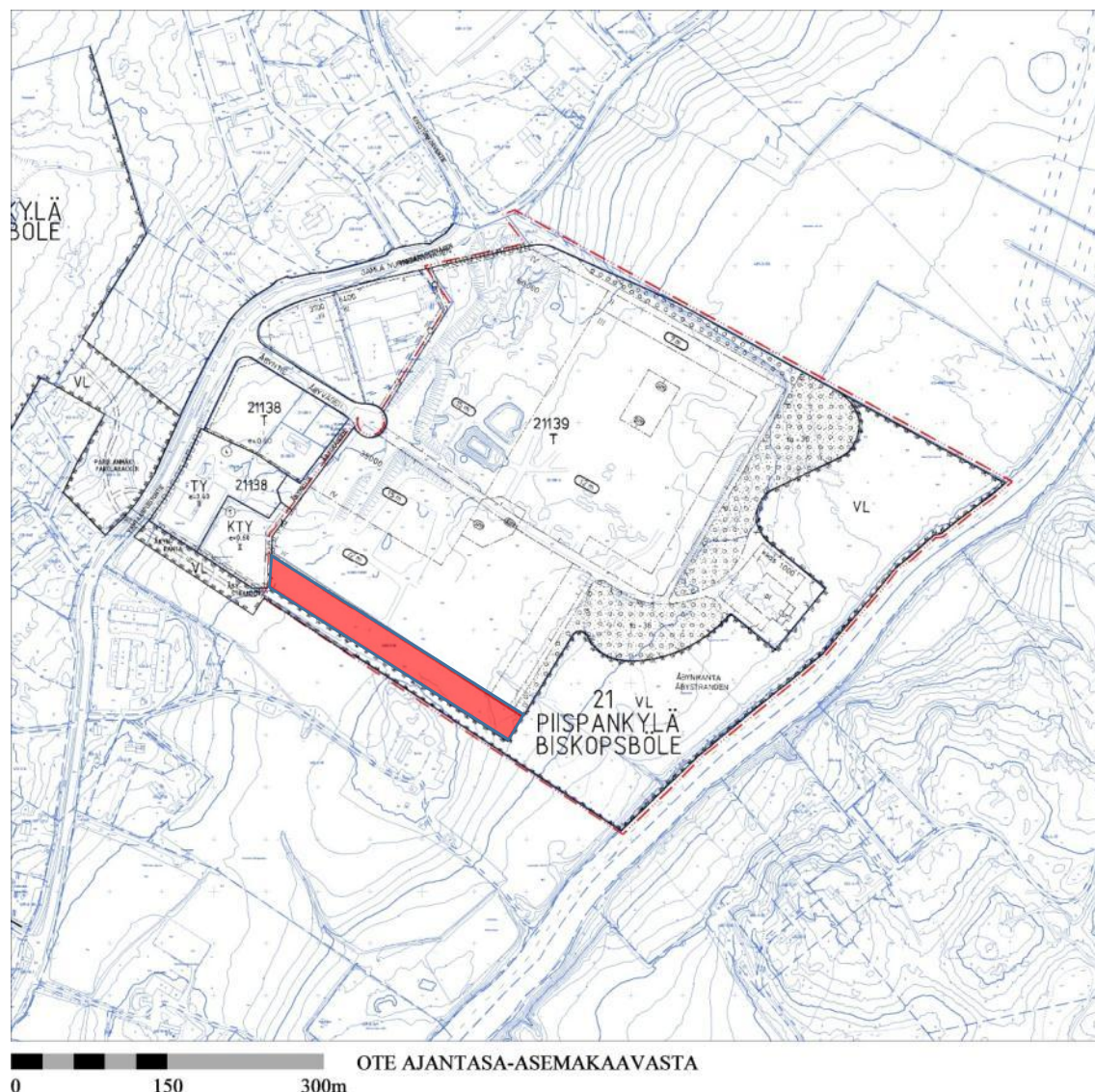


Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja lähivirkistysaluetta (VL).

T-alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Lähivirkistys-alueelle suunnittelualueen lounais- ja kaakkoispuolille on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesi-alueella ja lentomeluvyöhykkeellä 1 (Lden yli 60 dB). Lentomeluvyöhykkeellä ei sallita uusien asuntojen tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Suunnittelualue on kaakkoisosaltaan merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen.

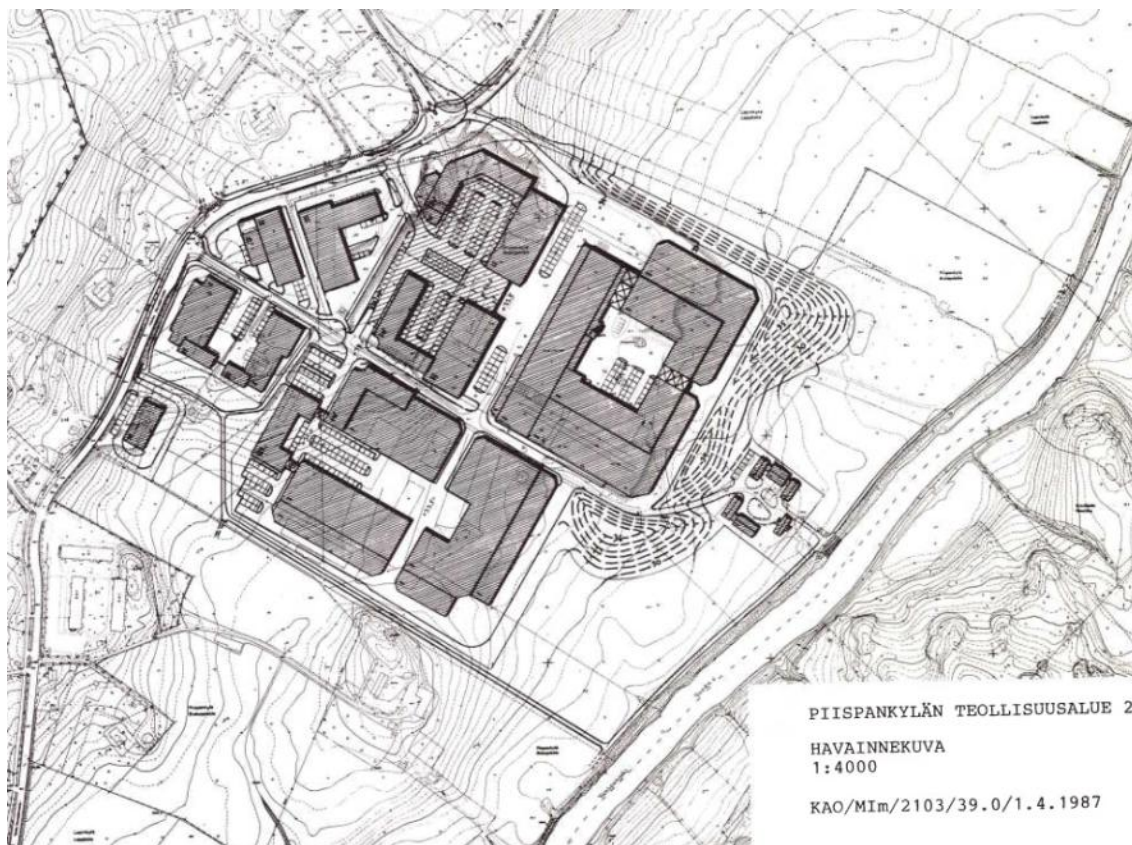
Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava Piispankylän teollisuusalue 2 (nro 210300, Ym 3.12.1991), jossa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 96 000 k-m². Rakennusaloittain osoitettu suurin sallittu kerrosluku on 2- 4. Lisäksi kaavassa on osoitettu rakennuksien enimmäiskorkeus metreinä. Lähimpänä Vantaanjokea sijaitsevalla tontin osalla on rakennusala, jolle saa sijoittaa kerho- ja kokoontumistiloja sekä kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja enintään 1000 k-m². Rakennusosalalla aiemmin sijainnut rakennus on merkitty suojelluksi ja sen pihapiiri on merkitty ohjeelliseksi puistomaisesti hoidettavaksi alueeksi. Kaavamuutosalueella sijaitsee myös asemakaavan merkittäviä muinaisjäännösalueita, joissa tulee suorittaa arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden aloittamista.

Ympäristöministeriö on (3.12.1991) jättänyt vahvistamatta kaavan etelä-lounaisrajalla teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueesta noin 30 metrin levyisen alueen riittävää suojavaikohyökyä varten asumiskäytössä olevaa kiinteistöä vastaan. Vahvistamaton alue on yllä olevassa kuvassa punaisella.

Asemakaava on laadittu vuonna 1987 esitettyyn suunnitelmaan pohjautuen. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat mahdollistaneet alla olevassa havainnekuvassa esitetyn rakentamisen, vahvistamatta jätettyä aluetta lukuun ottamatta.



Havainnekuva asemakaavan Piispankylä 2 selostuksesta.

Asemakaavan laatimisen jälkeen laaditussa Marja-Vantaan osayleiskaavassa on määritelty Vantaanjoen varsi maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Asemakaava on todettu vanhentuneeksi.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu runsaasti erilaisia selvityksiä esimerkiksi osayleiskaavatyön yhteydessä. Selvitykset käsittelevät alueen maisemaa, kulttuuriympäristöä, luontoarvoja ja ulkoilureittejä. Suunnittelualueella ei ole inventoituja luontoarvoja.

Asemakaavan muutoksen tarpeisiin on laadittu Åbyn maisemaselvitys ja maisemallinen suunnitelma (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 14.9.2015). Aiemmin laadittuja selvityksiä ovat mm. Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma (FCG Planeko OY, 2009), Ulkoilureitistön yleissuunnitelma (Vantaan kaupunki 2015), Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma (Vantaan kaupunki 2003), Åbyrannan luontoselvitys (Vantaan kaupunki 2015) sekä Åbyn rakennusinventointi (Vantaan kaupunki 1987).

Aiemmin tehdyissä selvityksissä on esitetty teollisuustontin ja Vantaanjoen välissä olevan lähivirkistysalueen kehittämistä noudattaen alueen esihistoriallista luonnetta. Virkistysalueen maisemaa tulisi hoitaa korostamalla esihistoriallisia arvoja ja viljelymaiseman tunnelmaa ja alueella sijaitsevaa vanhaa rakennuspaikkaa avaamalla näkymiä tarvittavissa paikoissa ja tekemällä suojaistutuksia paikkoihin, jotka heikentävät alueelle haettua tunnelmaa. Alueen virkistysreitit ohjataan niin, että niiden varrelle sijoittuu muinaismuistoja ja näkymiä avoimeen viljelymaisemaan sekä vanhoille tiloille. Rakennettavaksi tarkoitetut tontit rajataan jokilaaksosta uusin reunavyöhykeistutuksin. Olemassa olevaa puustoa hyödynnetään maisemoinnissa. Ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa on lähivirkistysalueelle esitetty seudullista ulkoilureittiä. Asemakaavan muutosta varten laaditussa maisemallisessa suunnitelmassa on ollut tavoitteena saada sovitettua suurimittakaavainen raken-

taminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Siinä on haettu toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua. Suunnittelualueen rakentaminen tulee sopeutua jokivarren maisemaan heti rakentamisen alkaessa.

Vantaan kaupunginmuseo on tehnyt alueella arkeologisen tutkimuksen kesällä 2015. Tutkimuksen perusteella on tehty rajauksia muinaismuistolailla rauhoitetuille muinaisjäännöksille Biskopsböle (Lapinkylä) Åby historiallisen ajan kyläpaikka sekä Lappböle (Lapinkylä) Åby, historiallisen ajan tielinja. Muinaisjäännökset tulee suojella asemakaavassa. Teollisuustontilla aiemmin sijainneita muinaisjäännöksiä ei enää ole olemassa, ja niiden suojelumääräykset voidaan poistaa asemakaavasta.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet Marja-Vantaalla on selvitetty ja määritelty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009. Kaupunginvaltuuston hyväksymän hulevesiohjelman perusteella asemakaavaan sisältyy hulevesien hallintaan liittyviä ratkaisuja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.12.2014. Asemakaava ja asemakaavan muutos sai työohjelmassa numeron 211900.

Aloituskokous 19.3.2015

Asemakaavan aloituskokouksessa selvitettiin hakijalle kaavoituksen tavoitteet, reunaehdot, selvitystarpeet, tavoiteaikataulu ja kustannusten jakautuminen.

4.2 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 (yrittäjäpalvelut, 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.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 21.4.2015. Mielenpitoet pyydettiin 22.5.2015 mennessä.

Mielenpiteitä saatiin 10 kappaletta.

Eva Frostell-Pyhäjärvi esittää mielenpitoenään, että kyseinen alue, joka on erittäin lähellä vanhaa jokivarren pelto- ja viljelymaata, ei sovellu lainkaan teollisuusalueeksi. Kun kerran kaavamuutos on

mahdollista, tulisi asia korjata ja muuttaa alue viheralueeksi tai siihen rinnastettavaan toimintaan. Esimerkiksi puutarhanhoitoon tai kukkien myyntiin liittyvä toiminta olisi sopivaa tälle alueelle.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada sovitettua suurimittakaavainen rakentaminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Muutokselle haetaan toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua. Nykyisen teollisuustontin käyttötarkoitusta muutetaan vähemmän ympäristöhäiriötä aiheuttavaksi ja sen rakennusoikeutta pienennetään. Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen viheralueeksi tai siihen verrattavaan toimintaan asettaisi maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta ja haittaa. Kaupungin tulisi silloin lunastaa menetetty rakennusoikeus maanomistajalta, eikä se ole mahdollista tässä taloudellisessa tilanteessa.

Jaakko Haltia ja Matti Haltia omistavat suunnittelualueeseen rajautuvan kiinteistön. Mielipiteenään he toteavat, että kaavoitettava alue sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla joenvarsivyöhykkeellä, joka on valtakunnallisestikin merkittävää Vantaanjoen maisema-alueita. Tämä tosiasia on otettava alueen kaavoituksen pohjaksi.

Nyt kaavoitustyön kohteena oleva alue on osayleiskaavassa ja aluetta koskevassa ns. "postimerkkikaavassa" kaavoitettu vuonna 1991 erittäin raskaalla rakennusoikeudella elementtiteollisuuden käyttöön. Tuolloin kyseessä oli mitä ilmeisimmin lyhytnäköisin elinkeinopoliittisin perustein ko. tontin omistaneen Rakennuskunta Hakan ajama hanke, missä kaupunki kaavoitti tontinomistajan toiveiden mukaan tontille elementtitehtaan. Kyseinen kaavaratkaisu on ollut jo tuolloin erittäin huonosti valmisteltu ja perusteltu, kun otetaan huomioon sen sijainti Vantaanjoen kulttuuriympäristössä ja viheralueella. Jos kyseistä teollisuuskaavaa nyt esitettäisiin kyseiselle alueelle, on selvää, että sitä ei tulisi hyväksymään keskelle kulttuurimaisemaa

Kyseenalaisin perustein vahvistetun teollisuuskaavan pohjalta kyseinen alue on merkitty T-alueeksi myös voimassa olevaan osayleiskaavaan. Kyseinen osayleiskaava ei näin ollen sekään perustu asianmukaiseen, alueen maisemalliset ym. arvot huomioon ottavaan kaavavalmisteluun, vaan se on laadittu pitäen lähtökohtana ja kaavallisena tosiasiana edellä sanottua, kyseenalaisin perustein yhdelle tontille laadittua "postimerkkikaavaa".

Tontille kaavoitettu ja sillä käynnistetty elementtitehdas on jo vuosia sitten lopettanut toimintansa. Muuta teollista toimintaa ei alueelle ole syntynyt. Voimassa oleva alueen asemakaava ja myös siihen perustuva osayleiskaava ovat näin ollen vanhentuneet ja niitä on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla arvioitava uudestaan.

Uudelleenkaavoituksen lähtökohtana ei tule pitää vanhentunutta, toteutumatta jäänyttä asemakaavaa. Kaavoitus on perustettava tällä hetkellä voimassa oleviin alueen käytön suunnitelmiin ja ympäristön kaavoituksen lähtökohtiin. Kaavoituksen pohjana on käytettävä 2006 maakuntakaavaa, jossa alue on selkeästi osa valtakunnallisesti merkittävää Vantaanjoen maisema-alueita. Se tosiasia, että alueelle aikanaan rakennetun elementtitehtaan tuotanto ja rakennukset ovat siltä poistuneet, tekee mahdolliseksi sen palauttamisen takaisin osaksi joenvarsivyöhykkeen lähivirkistysaluetta, jolla lisäksi sijaitsee historiallisia muinaisjäännöksiä

Edellä sanotuista tavoista nyt esillä olevan alueen kaavoitusta ei tule valmistella vanhentuneen kaavan pohjalta, vaan osana alueen maankäytön suunnittelun kokonaisarviointia. Nyt esillä olevan alueen kaavoitusta ei tule viedä eteenpäin ilman, että samalla otetaan huomioon ympäröivien kiinteistöjen ja koko alueen maankäytön suunnittelu.

Allekirjoittaneiden tila on pääosin rakentamaton ja sillä sijaitsee vain vanhoja maatalous- ja asuinrakennuksia. Vaadimme, että nyt esillä olevan asemakaavoituksen sijasta tarkasteluun otetaan laajempi, kaavoituksellisesti riittävän kokonaisuuden muodostava alue, johon kuuluu myös allekirjoittaneiden omistama tila. Ei ole olemassa mitään perustetta sille, että tilamme ja tontin 21-139-3 välinen raja muodostaisi kaava-alueiden rajan kaavoituksella maatalouskäyttöön osoitetun tilan ja

raskaasti rakennetun teollisuus- ja varastoalueen välille. Käsityksemme mukaan koko alue on otettava uudelleenkaavoituksen kohteeksi siten, että alueelle soveltuva rakennusoikeus kohdistetaan tasapuolisesti eri kiinteistöille. Vanhentunut ja toteutumatta jäänyt asemakaava ei anna perustetta poiketa maanomistajien tasavertaisen kohtelun periaatteesta.

Alueen laajempaa kaavoitustarkastelua edellyttää myös se, että vain tällä tavoin voidaan järjestää Vantaanjoen joenvarsivyöhykkeen säilyminen yhtenäisenä virkistysalueena. Rakennusoikeuden kohdistaminen tasapuolisesti eri kiinteistöille mahdollistaa myös niiden suunnittelun liikenteellisesti järkevästi olemassa olevan tien varteen siten, että vältetään liikenne- ja päästöongelmien kasautuminen.

Edellä sanotulla tavalla vastustamme kaavamuutoksen valmistelua ns. "postimerkkikaavana" ja edellytämme sen sijasta laajemman alueen tarkastelua, johon myös allekirjoittaneiden tila sisällytetään. Tämän vaatimuksen laajemmasta suunnittelualueesta olemme esittäneet eri yhteyksissä Vantaan kaupungille jo aikaisemmin, mutta se on jätetty ottamatta huomioon.

Nyt esillä olevan kaavamuutoksen sisällön osalta käsityksemme on, että nyt esitetty erittäin iso varastokokonaisuus on liian raskas rakentamismahdollisuus alueelle. Mikäli rakentamista toteutetaan, se tulisi poistaa Vantaanjoen rantaa lähimpänä olevalta alueelta. Sama koskee myös tilaamme rajoittuvaa osaa, koska varastojen rakentaminen ja niistä johtuva rekkaliikenne tulee aiheuttamaan huomattavaa häiriötä tilallemme. Näin ollen rakennusmassat ja liikennealueet tulisi keskittää pohjoisempaan tontinosaan, koska nyt esitetty ratkaisu tuottaa kohtuutonta haittaa ja häiriötä tilallemme ja myös käytännössä rajoittaa sen tulevaa maankäytön suunnittelua ja rakentamista.

Nyt esitetty kaavaratkaisu johtaisi väistämättä lisääntyvän raskaan liikenteen myötä Vanhan Nurmijärventien ruuhkautumiseen ja liikenneongelmiin, minkä vuoksi rakentamisen volyymia tulisi voimakkaasti pienentää. Tätä puoltavat myös liikenteestä syntyvät päästöongelmat ja melu- ym. haitat.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Asemakaavan muutosta ovat hakeneet tontin 21-139-3 omistajat kaupunkisuunnittelun esityksestä. Kaupunki on todennut hakijoille, että asemakaava on vanhentunut eikä sellaisenaan sovellu rakentamisen lähtökohdaksi maisemallisesti arvokkaalle joenvarsivyöhykkeelle. Samalla kaupungin omistamaa joen varressa olevaa lähivirkistysaluetta on syytä kehittää. Kaupunki ei ole asettanut aluetta rakennuskieltoon.

Voimassa oleva asemakaava on perustunut vuoden 1983 yleiskaavassa esitettyyn maankäyttöön. Siinä suunnittelualue oli teollisuus- ja varastoaluetta T ja virkistysaluetta V. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja virkistysaluetta sekä osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta T ja lähivirkistysaluetta VL. Teollisuustontin alueella muinaisjäännöksiä ei enää ole. Muualle kaavamuutosalueelle jäävät muinaisjäännökset suojellaan kaavassa.

Tällä hetkellä toteuttamattoman kaava-alueen uudelleen arviointi koskee alueen käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden kokonaismäärää sekä rakennuksien sijoittelua maisemallisesti siten, että päädytään parempaan lopputulokseen kuin mihin voimassa olevan kaavan toteuttamisella päädyttäisiin.

Haltioden omistama tila on osayleiskaavassa lähivirkistysaluetta VL ja maisemallisesti arvokasta aluetta. Osayleiskaavan ohjausvaikutuksen takia asemakaavassa ei osoiteta muuta käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta ellei Vantaan yleiskaavan tarkistuksessa ja maankäytön suunnittelun neuvotteluilla muuhun päädytä. Maanomistajien kanssa on käyty alustavia neuvotteluja vanhan tilakeskuksen kehittämismahdollisuuksissa, mutta neuvottelut eivät ole johtaneet kaavamuutoksen aloittamiseen.

Osayleiskaavassa teollisuus- ja varastotoimintaan esitettyyn maankäyttöön perustuvan kaavamuu-
toksen suunnittelualue muodostaa riittävän suuren toiminnallisen ja maisemallisen kokonaisu-
uden asemakaavan laatimiseksi. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan aiemmin ympäristöministe-
riön vahvistamatta jättämälle alueelle istutusalue, joka yhdessä lähivirkistysalueen kanssa muo-
dostaa riittävän leveän suojavyöhykkeen Haltioiden kiinteistön suuntaan. Istutusalueelle osoite-
taan myös hulevesien hallintaan liittyviä tilavarauksia, jotka osaltaan liittävät tontit paremmin vie-
reiseen jokimaisemaan.

Satu Tienhaara ja Arto Vikstén esittävät mielipiteessään, että asemakaavan muutoksessa olisi
otettava huomioon Vantaanjokilaakson läheisyys ja luonnontilainen metsä jokirannassa. Metsä tu-
lisi muutoksessa säilyttää mahdollisimman pitkälle ennallaan. Suunnitelmassa tontille on aiottu
rakentaa logistiikkakeskuksen tyyppisiä rakennuksia, joissa tulee liikkumaan raskasta kalustoa. Ko-
kemuksen mukaan talvella pakokaasut laskeutuvat jokilaaksoon hyvinkin pitkiksi ajoiksi ja ilma on
aika raskasta hengittää. On olemassa jopa terveysriski. Jo elementtitehtaan aikana valaistus häirit-
si, se häiritsee jos rakennuksista tulee korkeampia kuin kaksikerroksisia. Suuritehoiset valaisimet
valaisevat naapuritkin, tahtoi sitä tai ei. Melun, mahdollisten pakokaasujen ja valosaasteen mini-
moimiseksi olisikin tärkeää säästää jokirannassa oleva metsä mahdollisimman pitkälle luonnonti-
laisena ja ennallaan.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Jokivarsi säilyy lähivirkistysalueena, jonka virkis-
tyskäyttöä parannetaan. Alueella olevaa puustoa ja kasvillisuutta on säilytettävä ja tarvittaessa
uusittava. Tällä hetkellä kaavoittamattomalle maa-alueelle osoitetaan istuttamisvelvoite. Kaava-
muutosalue sijaitsee Åbyn teollisuusalueella, jolla on muutenkin raskasta liikennettä. Uusi toimin-
ta ei kuormita tietä liikaa vaan Åbyn tien risteys uusitaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi.
Rakennusoikeuden pienentyessä kaavamutoksella rakentamisen määrä pienenee ja kerrosluvut
madaltuvat, jolloin rakennukset sopeutuvat paremmin jokimaisemaan. Myös julkisivujen suunnit-
telulle on asetettu ehtoja. Nämä kaavamääräykset edistävät rakentamisen sopeutumista jokimai-
semaan. Uusi toiminta ei edellytä elementtitehtaan kaltaista kirkasta valaistusta. Alueelle ei saa si-
joittaa ympäristöä häiritsevää toimintaa.

Karl Trevin ja Georg Gärkman esittävät mielipiteenään, että entisen elementtitehtaan jäännökset
ja maahan upotetut jätteet tulee asianmukaisesti hävittää ja alue kokonaisuudessaan ennallistaa,
kuten Vantaanjokilaakson maisema edellyttää. Alueelle ei siis tule kaavoittaa minkäänlaista raken-
tamista. Alueen aikaisempi kaavoittaminen teollisuudelle on jo osoittautunut virheelliseksi mai-
semallisesti katkaisten Vantaanjokilaakson yhtenäisyyden ja pohjavesialueiden pilaantumisriskin
takia. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Vantaanpuistontien liikenne muuttuisi kestävämmäksi
ja lisäksi merkittävästi liikenteellisiä riskejä raskaan liikenteen lisääntyessä. Yksinkertaisesti liian
suurta teollisuutta maisemallisesti arvokkaalle joenvarsivyöhykkeelle ja pohjavesialueelle.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Alueen maaperä on kunnostettu ja puhdistettu
vuonna 2006. Rakentamisen yhteydessä vaaditaan vielä selvityksiä maaperän pilaantuneisuudesta
ja se on tarvittaessa kunnostettava. Kaavoitettava tontti sijaitsee Åbyn teollisuusalueella, jolla on
jo nykyisin raskasta liikennettä. Teollisuudelle osoitettu tontti muutetaan toimitilarakentamisen
korttelialueeksi, jolle ei saa sijoittaa ympäristöä häiritsevää toimintaa. Toimitilarakentaminen on
ympäristöystävällisempää kuin teollisuus-varastotoiminta.

Vantaan kaupunginmuseolta saadussa mielipiteessä todetaan, että alueelle aiemmin sijoittunut
teollisuustoiminta vaurioitti Vantaanjokilaakson maisemakuva. Kaavamutoksen yhteydessä tu-
leekin nyt pyrkiä korjaamaan syntyneitä vaurioita ja huomioimaan maiseman arvokkaat historialli-
set ominaispiirteet. Kaavatyön keskeisenä tavoitteena tulee olla uudisrakentamisen onnistunut
sovittaminen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueen historiallisen kerroksisuuden vaalimiseksi
tulee lisäksi suojella asemakaavalla vanhalle sotilasvirkatalolle nykyiseltä Vantaanpuistontieltä joh-
tanut tie osana virkatalolta rantaan ulottuvaa muinaismuistolaille suojeltua tieosuutta (Lappböle –
Åby tie).

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sovittaa rakentaminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Sillä haetaan toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista ja kokonaisvaltaista ratkaisua, johon liittyy virkistysalueenrajojen tarkistaminen, olemassa olevan puuston, uudisistutusten ja hulevesien käyttö. Suunnittelualueen rakentaminen tulee sopeutua jokivarren maisemaan heti rakentamisen alkaessa. Vanhan sotilasvirkatalon pihapiiri ja sille johtanut tieosuus suojellaan kaavassa.

Museovirasto tiedottaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella suunnittelualueella sijaitsee kaksi muinaismuistolailla rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä. Kohteet ovat Biskopsböle (Lapinkylä) Åby historiallisen ajan kyläpaikka, joka ensimmäisen kerran mainitaan vuodelta 1543 peräisin olevassa maakirjassa sekä Lappböle (Lapinkylä) Åby, historiallisen ajan tielinja, joka on merkitty 1730-luvulla laaditulle kartalle. Lisäksi kaava-alue rajautuu pohjoisosastaan hyvin säilyneeseen kivikautiseen asuinpaikkaan Niku. Kohteelle ei vielä ole tehty kenttähavaintoihin perustuvaa rajausta. Kaava-alueella on aiemmin sijainnut myös kivikautinen asuinpaikka, joka on ilmeisesti tuhoutunut aiemman maankäytön yhteydessä. Se on poistettu muinaisjäännösrekisteristä suojelukohteena. Koska muinaisjäännökset merkitään asemakaavoihin niiden todellisen laajuuden mukaan aluemerkinällä, tulee kaava-alueella toteuttaa jatkosuunnittelua varten arkeologinen tarkkuusinventointi. Tutkimuksessa tulee selvittää paikalla sijaitsevien muinaisjäännösten kunto ja laajuus. Lisäksi on tarkastettava, ulottuuko Nikun kivikautinen asuinpaikka suunnittelualueella saakka. Suunnittelutyössä tulee myös huomioida se, että muinaismuistolailla rauhoitetun muinaisjäännöksen päälle ei tule osoittaa muuttuvaa maankäyttöä. Kaavassa ei näin ollen tulisi olla muinaismuistolain rauhoittamia alueita, joiden rauhoitusmerkintä on ristiriidassa alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa. Mikäli muinaisjäännösalueelle kuitenkin osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä, tulee kaavaselostuksessa olla maininta, että museoviranomaiseen on oltava yhteydessä heti rakennushankkeen suunnittelutyön alussa ja tutkimusten kustannukset lankeavat rakennushankkeen toteuttajan kustannettavaksi.

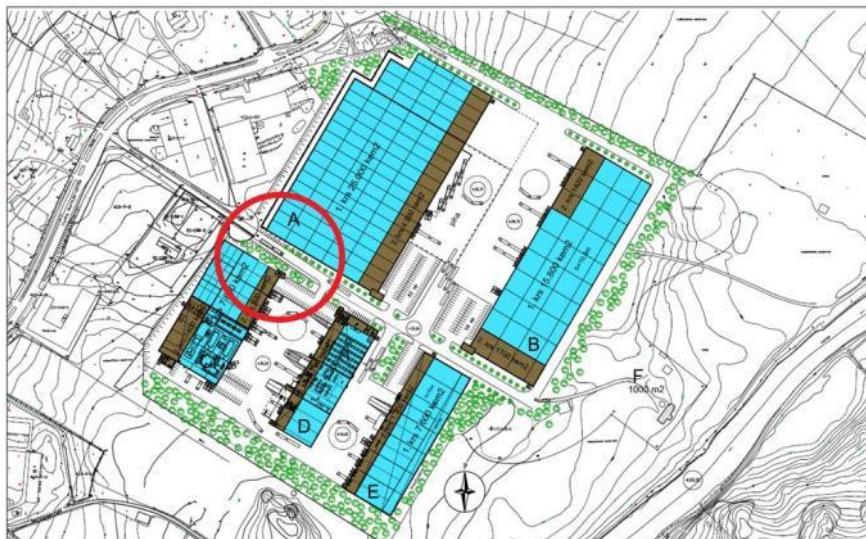
Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Vantaan kaupunginmuseon arkeologi on kesällä 2015 tehnyt alueelle tarkkuusinventoinnin. Aiemman maankäytön yhteydessä tuhoutuneiden muinaisjäännösten suojelumääräykset poistetaan kaavakartalta. Alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset suojellaan kaavassa.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos esittää mielipiteenään, että alueelle rakennettavien rakennusten koko tulee todennäköisesti edellyttämään rakennusten varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla tulee olemaan korkeat vesilähdevaatumukset. Tämä tulisi huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden. Alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakennusten, liikenneväylien ja toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa tulisi huomioida mahdollisten onnettomuuksien, kuten esim. tulipalojen sammutusvesien hallinta kiinteistöllä tai nestemäisten ainekuljetusten ajoneuvo-onnettomuuksien aiheuttama vaara pohjavedelle.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Mielipiteessä mainitut asiat huomioidaan rakennusluvan yhteydessä.

Vantaan Energia esittää mielipiteessään, että kaavamuutoksessa huomioidaan alueella sijaitseva Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitekaapeli. Suunnittelualueelle tarvitaan lisäksi uusi muuntamotila. Kaukolämpöverkon osalta ei ole huomioitavaa.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Kaupunkisuunnittelu kyseli Vantaan Energialta onko muuntamotilalle tarpeen osoittaa kaavassa paikka. Muuntamon sijaintia ei tässä tapauksessa ole järkevää osoittaa kaavassa, kun ei ole tietoa tuleeko siitä kuluttajamuuntamo (kj-liittyjä). Muuntamon tulisi sijaita kuitenkin alla olevaan kuvaan ympäröidyllä alueella, joka ei edellytä mainintaa asemakaavassa. Vantaan Energia tuo 20kV:n kaapelit Åbyntien päähän, mistä ne voidaan viedä lähistöllä olevaan muuntamoon.



HSY ilmoittaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

HSL toteaa mielipiteessään, että suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan aikaisessa tilanteessa kohtalaiset. Alueen kautta kulkee arkisin ruuhka-aikoina linja 616 Kivistöstä Hakaniemeen. Lisäksi noin 700 metrin päässä sijaitsevan Vantaanpuiston läpi kulkee useita linjoja Kivistön, Martinlaakson sekä Helsingin suuntaan. Vehkalan asema sijaitsee noin 1,8 kilometrin päässä, josta kulkee kevyen liikenteen yhteys suunnittelualueelle. Vehkalan aseman kautta kulkee myös osa alueen linjoista. Kivistön asema sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta, mutta asemalta ei ole sujuvaa kevyen liikenteen reittiä alueelle. HSL toteaa, että Åbyn nykyisten tonttien kehittäminen on perusteltua alueen sijaitessa Kehäradan vaikutusalueella. Alueen laajamittaisemman kehittämisen yhteydessä tulisi arvioida myös vaikutuksia joukkoliikenteen kysyntään ja tarjonnan muutostarpeisiin.

4.4. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei tehty kaavatyön edetessä tarkistuksia. Tavoitteena on muuttaa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue toimitilarakennusten korttelialueeksi sekä kehittää lähivirkistysalueen virkistyskäyttöä.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada sovitettua rakentaminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Suunnittelussa on haettu toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua.

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 ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

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

Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

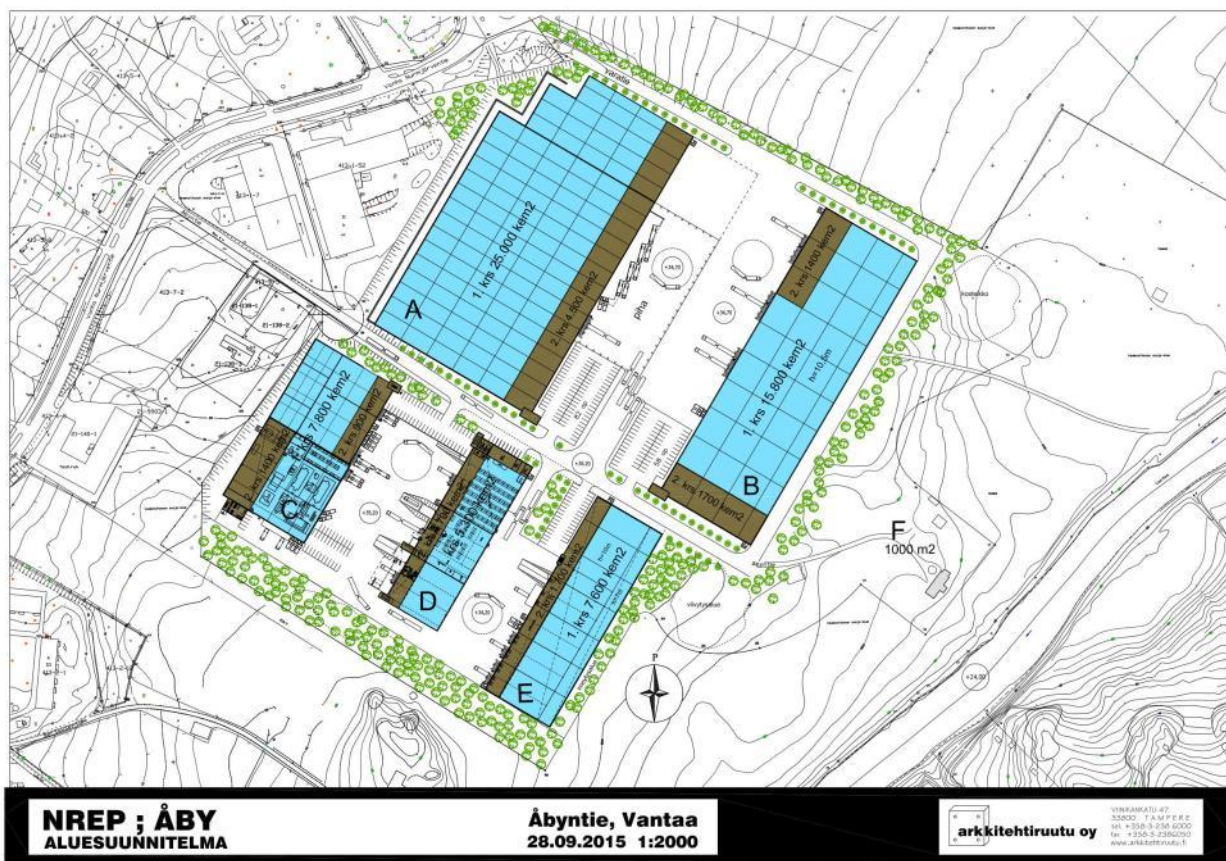
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin arkkitehtitoimisto Arkkitehtiruutu Oy:n tekemiä luonnoksia sekä niiden perusteella FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n tekemää maisemallista suunnitelmaa. Maisemallinen suunnitelma on sivulla 31.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu Arkkitehtiruutu Oy:n tekemään alueidenkäyttösuunnitelmaan. Suunnitelmassa on saatu maisemallisessa suunnitelmassa esitetyt seikat huomioitua siten, että suurimittakaavainen rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löydetty keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Tontin koillisnurkassa, Vantaanpuiston tien kulmauksessa rakennus on painettu nykyistä maanpintaa alemmaksi. Itse rakennuksesta näkyy tämän ratkaisun seurauksena lähinnä koillisuunnan julkisivu. Rakentamisen määrä on kaavassa edellytetty jaettavaksi pienempiin osiin, luonnoksen mukaisesti. Suunnitelmassa on haettu toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua.



4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.11.2016. Kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 14.12.2016 – 12.01.2017 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Muistutukset

Nähtävillä oloaikana ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja niitä saatiin 4 kpl.

Annetut lausunnot ja vastineet lyhyesti (tarkemmin lausuntojen koonnissa):

Uudenmaan ELY-keskus

Kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta on hyvä, että kaavassa määrätään rakennusten enimmäiskorkeudesta, massoittelemasta, värikysestä sekä rakennusmateriaaleista ja kattomuodosta. Määräykset alueen istutuksista sekä reunavyöhykkeen käsittelystä ovat niin ikään tärkeitä verraten mittavan rakentamisen sopeuttamisessa maisemaan.

Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta. Kaupunginmuseo on esittänyt, että kaavatyössä tulisi huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot uudisrakentamisen osalta sen sopeuttamisessa valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Lisäksi museo on aiemmin esittänyt suojeltavaksi Vantaanpuistontieltä vanhalle sotilasvirkatalolle johtavaa tielinjauksen (osana virkatalolta rantaan ulottuvaa, muinaismuistolailla suojeltua tieosuutta). Tie sittemmin todettu tuhoutuneeksi lukuun ottamatta suojellulta kyläontilta lähtevää tien alkuosaa, joten koko tien suojeluun ei ole perusteita. Tien alkuosa on muinaismuistolain alainen kiinteä muinaisjäänös (mj. rek. nro 1000010742), joka tulee näin ollen merkitä kaavaan sm-merkinnällä ja – määräyksillä st-merkinnän sijaan.

Arkeologiset tutkimukset on otettu kaavaehdotuksessa hyvin huomioon ja ratkaisut vastaavat tehtyjen tutkimusten tuloksia.

Alueen maisemalliset arvot on huomioitu asemakaavassa muun muassa siten, että kaavoitettavan tontin käyttötarkoitusta on muutettu ja rakennusoikeutta sekä kerroshkorkeutta on laskettu. Uudisrakentamisen massoittelemasta, muotoon ja värimaailmaan on annettu ohjeita kaavamääräyksissä. Uudisrakentamisalueen reunalle on määrätty istutettavan suojavyöhyke, joka erottaa alueen arvokkaasta kulttuurimaisemasta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vantaan Energia Oy

Ei huomautettavaa. Alueelle on mahdollista toimittaa kaukolämpö.

Vastineet

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa mainittu kiinteä muinaisjäänöstielineaus merkitään kaavaan alueen osana, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm). Alue vastaa tielinjauksen osuudella muinaisjäänösrekisterin aluerajausta (mj. rek. nro 1000010742). Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen tielinjauksen loppuosalla säilyy suojeltavan tien merkintä (st).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialueen T tontti 21-139-3 toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tonttiin liitetään 9130 m² ennestään asemakaavattomia alueita. Tontin ja lähivirkistysalueen välistä rajaa selkeytetään maanvaihoilla. Tällöin 9063 m² korttelialuetta muuttuu lähivirkistysalueeksi ja 7742 m² lähivirkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi. Tonttijaon muutoksen jälkeen tontin uusi numero on 21-139-4. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 74 800 k-m², joka on 21 200 k-m² vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Åbynranta -nimiselle lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureitti. Alueella sijaitsevat muinaismuistojäännökset suojellaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 21,85 hehtaaria.

Toimitilarakennusten korttelialue KTY, 15,9 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on yhteensä 74 800 k-m² viidellä rakennusallalla. Tehokkuusluku $e=0,47$ Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot 1 ap / 50 k-m²

Teollisuus 1 ap / 100 k-m²

Varastot 1 ap / 150 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot 1 pp / 100 k-m²

Teollisuus ja varastot 0,4 pp / työntekijä

Lähivirkistysalue VL, 5,9 hehtaarin alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen on saatu sovitettua mahdollisimman hyvin jokirannan maisemaan, sekä löydetty keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Rakennettavaksi tarkoitettu tontti on reunustettu mahdollisimman luonnolliseksi tarkoitettulla monikerroksisella kasvillisuusvyöhykkeellä, jonka tarkoitus on pehmentää suurten rakennusmassojen luomaa yleisvaikutelmaa. Rakennusmassat saavat paikoin pilkottaa kasvillisuuden lomasta. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vantaanjoen ja rakentamiseen tarkoitettun tontin välissä olevan Åbynranta – nimisen lähivirkistysalueen ja sillä sijaitsevien kulttuurihistoriallisten piirteiden säilyttämisestä ja palauttamisesta on annettu määräyksiä.

Vanhan Bertaksen tilakeskuksen puolella on asemakaavoittamaton maakaistale osoitettu kokonaisuudessaan istutettavaksi tontinosaksi, joka muodostaa suojavyöhykkeen vanhan ja uuden rakentamisen väliin.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialue muodostuu tontista 21-139-3 ja siihen liitettävistä ennestään asemakaavattomista alueista sekä lähivirkistysalueesta korttelialueeksi muutettavista alueista. Tontin pinta-ala on 159 085 m². Tonttijaon muutoksessa tontin uudeksi numeroksi tulee 21-139-4.

Korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Rakennusoikeus 74 800 k-m² on jaettu viidelle rakennusosalalle. Rakennuksien suurin sallittu kerroksien lukumäärä on kaksi, ja rakennusten julkisivujen korkeus saa olla enintään 15 metriä. Rakennuksien julkisivujen jaksottamisesta, materiaaleista ja värytyksestä on annettu määräyksiä. Korttelialueen reunamille on osoitettu alueita, joille on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Tälle vyöhykkeelle on osoitettu hulevesioja sekä kosteikkoalueita hulevesien viivyttämistä varten, koska rakennusten väliset alueet tulevat olemaan pääosin asfaltoituja huoltoajon ja pysäköinnin alueita. Korttelialueelle on osoitettu myös paikallishistoriallisesti merkittävän tieosuuden suojelumerkintä. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää. Osa tieosuudesta on osoitettu muinaismuistoalueeksi, jonka kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

5.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Åbynranta –nimiselle lähivirkistysalueelle on annettu määräyksiä, joilla alueen kulttuurihistoriallisia piirteitä tulee säilyttää ja palauttaa. Alueella sijaitseva muinaismuistolailla rauhoitettu muinaisjäänös suojellaan. Suojellun alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Lähivirkistysalueelle osoitetaan myös Vantaanpuistontieltä joen rantamaisemaan johtava ohjeellinen ulkoilureitti.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakentamiseen tarkoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Rakentamattomana alue säilyisi metsittyvänä jättömaana. Alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Asemakaavalla ennestään rakennettu ja välillä tyhjillään ollut teollisuusalue muodostetaan kaupunkikuvaltaan laadukkaaksi työpaikka-alueeksi. Pääkäyttötarkoituksen muutos sekä julkisivuja koskevat tarkemmat määräykset edistävät laadukkaan kaupunkikuvan muodostumista.

Työpaikat

Marja-Vantaan osayleiskaavassa kaavoitettu alue on suurimmalta osaltaan osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Osayleiskaavatyön yhteydessä T-alueille syntyvien työpaikkojen määrää arvioitaessa on käytetty laskentaperusteena 1 työpaikka / 100 k-m². Tätä laskentaperustetta käyttäessä kaavoitettavalle alueelle syntyisi noin 750 työpaikkaa. Asemakaavan muutoksessa alue muutetaan KTY-alueeksi, jolle voi sijoittua toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden

yhdistelmiä. Aikaisemmin Marja-Vantaan osayleiskaavan alueelle kaavoitetuissa KTY-alueissa on käytetty työpaikkojen laskentaperusteena 1 työpaikka / 80 k-m². Tällä laskentaperusteella alueelle syntyisi noin 940 työpaikkaa. Arvio voi osoittautua epätarkaksi. Jos kaava-alue toteutuu esimerkiksi toimistotyövaltaisena, voi yritysten henkilöstömäärä olla toiminnan luonteesta johtuen arviota suurempi. Asemakaava mahdollistaa hyvin erityyppisten toimintojen sijoittumisen alueelle, joten työpaikkojen tarkempi arviointi on hankalaa. Toiminta ei kuitenkaan saa aiheuttaa häiriötä ympäristölle.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen rakentuminen ei edellytä kaupungilta katujen ja kunnallistekniikan linjojen rakentamista. Lähivirkistysalueelle osoitetun ulkoilureitin rakentaminen aiheuttaa jonkun verran kustannuksia kaupungille, mutta tässä vaiheessa niistä ei ole tietoa. Kaavamuutoksessa korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi toimitilarakennusten korttelialueeksi. Aikaisemmassa kaavassa osoitettu rakennusoikeus kuitenkin pienenee huomattavasti, jolloin maanomistajalle ei koidu käyttötarkoituksen muuttumisesta merkittävää hyötyä. Vantaankoskentie ja Åbyntien liittymää tullaan parantamaan liikenneturvallisuuden edistämiseksi. Kustannusarviota ei vielä ole käytettävissä, mutta kyseessä on tavallista kadunrakentamista.

Virkistys

Åbynranta – nimiselle lähivirkistysalueelle osoitetun ohjeellisen ulkoilureitin rakentaminen lisää alueen virkistymismahdollisuuksia Vantaanjoen maisemallisesti arvokkaassa ympäristössä. Rakennukset sijoittuvat vanhalle asemakaavoitetulle korttelialueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alueen rakentuminen lisää liikennettä arviolta noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä noin 10 % arvioidaan olevan raskasta liikennettä. Vantaanpuistontien liittymien toimivuustarkastelun mukaan kaava-alueen liikenteen kulkiessa pääosin Åbyntien kautta, lisääntyvä liikenne jakautuu tasaisemmin Vantaanpuistontielle, Kivistönkorventielle ja Piispankyläntielle. Osan liikenteestä on mahdollista ohjata myös Kivistönkorventien ja Piispankyläntien risteysalueelta kaava-alueen koillisosalla sijaitsevan liittymän kautta. Kuitenkin pääosin Åbyntien liittymää käytettäessä riski Kivistönkorventien ja Piispankyläntien liittymäalueen ruuhkautumisesta pienenee. Toimivuustarkastelun perusteella Vantaanpuistontien liikenne on sekä aamun että illan huipputunteina sujuvaa.

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vesihuolto

Åbyntiellä ja -kujalla on valmis vesihuoltoverkosto, johon kaavan tontti voidaan liittää. Näin ollen kaavasta ei aiheudu vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia

Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet

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

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma sekä maisemasuunnitelma. Suunnitelmien mukaisesti tontin eteläosassa oleva nykyinen ojan putkitus poistetaan

ja tontin eteläpuolella kulkevan avo-ojan vedet johdetaan tontille tuleviin kosteikkoihin. Kosteikoista vedet johdetaan nykyisiä avo-ojia hyödyntäen Vantaanjokeen. Kaava-alueen pohjoisosaan on syytä rakentaa uusi avo-oja Vantaanjokeen, jotta tontin pohjoisosa saadaan kuivatettua. Myös nykyiset ojat viheralueella kaipaavat perkausta. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan toimistotilojen ja muiden vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen ja sen purkamisen jälkeinen ympäristö palautuu rakennetuksi työpaikka-alueeksi. Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakentamiselle osoitetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Virkistysalueen ja rakentamisen välisen rajan tarkennettu rajausta turvaa hyväkuntoisen puuston elinvoimaisuutta. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan merkittävästi nykyisestä. Tämä lisää hulevesien määrällisen hallinnan tärkeyttä. Alueen sijaitessa pohjavesialueella, tulee määrällisen hallinnan lisäksi keskittyä myös laadulliseen hallintaan. Kaavan yhteydessä laaditussa hulevesien hallintasuunnitelmassa on esitetty, että vesiä käsitellään kosteikoissa ennen johtamista Vantaanjokeen, jolloin hulevesien laatua saadaan parannettua.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Kaavamääräyksellä aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä tai tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

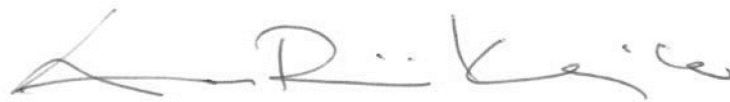
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki: <u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Anna-Riitta Kujala Lea Varpanen Kai Zukale Outi Colliander Laura Muukka	aluearkkitehti (alk. 21.11.2016) kaavoituspäällikkö asemakaavainsinööri suunnitteluavustaja maisema-arkkitehti
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Elina Kettunen Jaana Virtanen	suunnitteluinsinööri liikenneinsinööri
<u>Kaupunginmuseo</u>	Andreas Koivisto Anne Vuojolainen	arkeologi rakennustutkija
<u>Yrityspalvelut</u>	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Nordic Real Estate Partners	Petri Valkama	
Arkkitehtiruutu Oy	Riku Aramo	
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy	Taina Tuominen	

Vantaalla 13.2.2017



Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti



Kai Zukale
asemakaavainsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.09.2016
Kaavan nimip	211900 Äbyn entisen elementtitehtaan tontti		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	21.04.2015	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092211900	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen inta-ala [ha]	21,8556	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,9130
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	20,9426

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

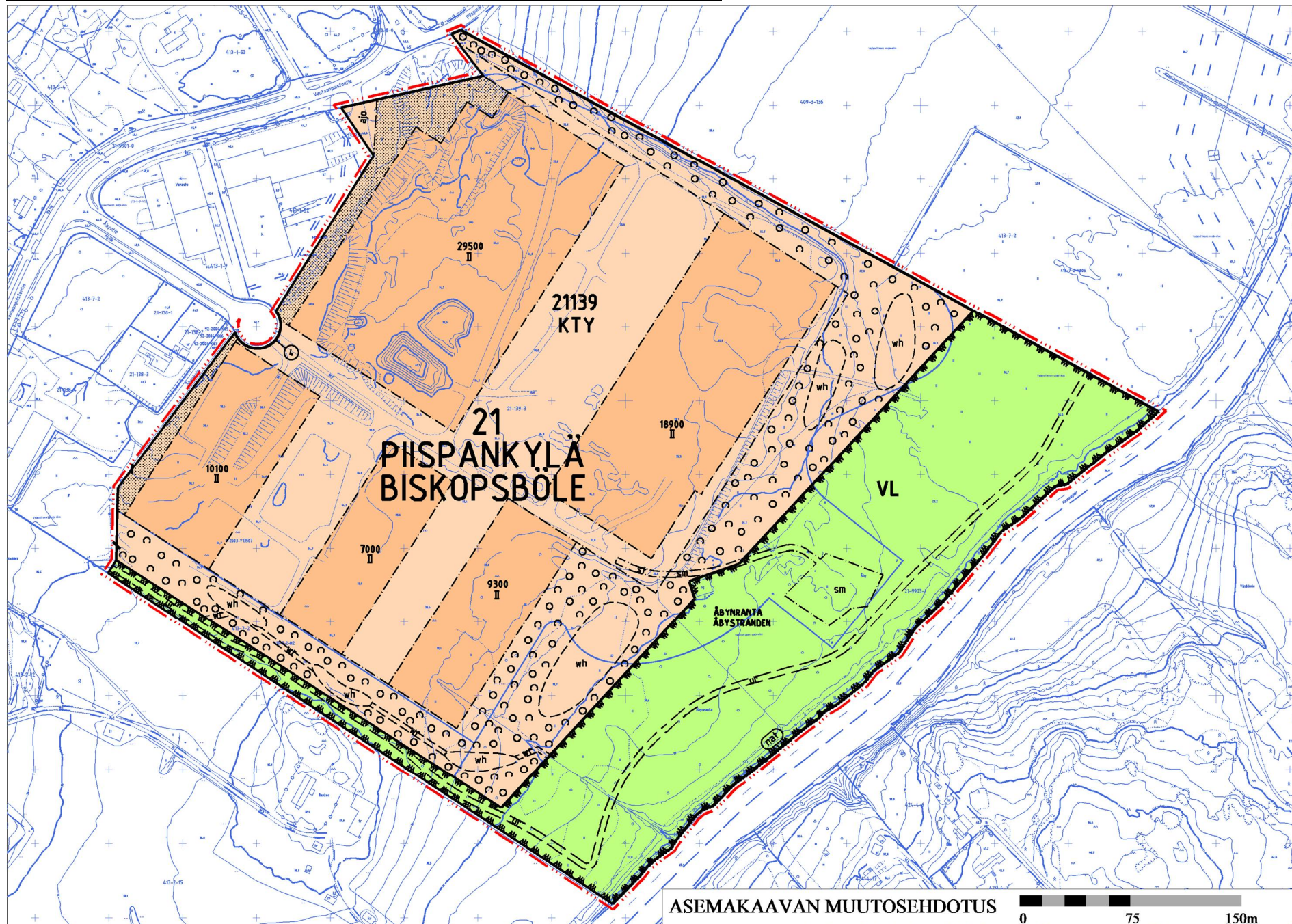
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,8556	100,0	74800	0,34	0,9130	-21200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,9085	72,8	74800	0,47	15,9085	74800
T yhteensä	0,0000		0		-15,1277	-96000
V yhteensä	5,9471	27,2	0		0,1322	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

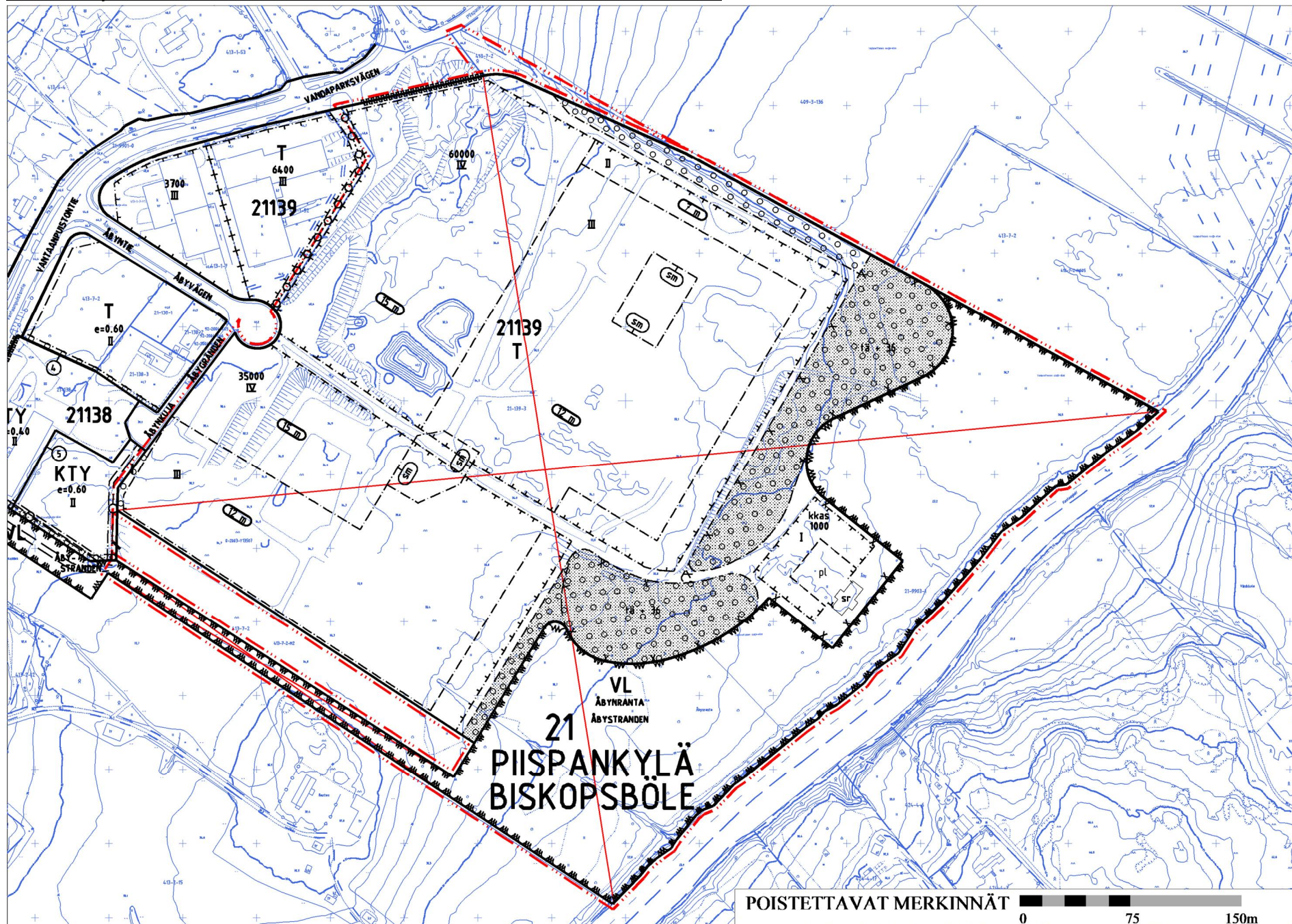
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,8556	100,0	74800	0,34	0,9130	-21200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,9085	72,8	74800	0,47	15,9085	74800
KTY	15,9085	100,0	74800	0,47	15,9085	74800
T yhteensä	0,0000		0		-15,1277	-96000
T	0,0000		0		-15,1277	-96000
V yhteensä	5,9471	27,2	0		0,1322	0
VL	5,9471	100,0	0		0,1322	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

211900

Päiväys
Datum

13.2.2017

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer687492, 687493
688492, 688493Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 21, Piispankylä**ÅBYN ENTISEN
ELEMENTTITEHTAAN
TONTTI**

Asemakaava

Osa korttelia 21139.

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 21139 sekä virkistysalue.

Tonttijako

Osa korttelia 21139.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 21139.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 21, Biskopsböle**ÅBY F.D.
ELEMENTFABRIKS TOMT**

Detaljplan

Del av kvarteret 21139.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 21139
samt rekreationsområde.

Tomtindelning

Del av kvarteret 21139.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 21139.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Rakennusten julkisivukorkeus saa olla enintään 15 metriä.

Rakennuksen julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värejä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten on näytettävä tasakattoisilta.

Ilmastointilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun. Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä tai tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ulkoilureiteille tai naapurikiinteistön suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikaa muuta haittaa ympäristölle.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Alueet on pidettävä huolittelussa kunnossa.

Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke, ei saa aidata lähivirkistysalueen puolelta osalta Vantaanjoen varressa.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

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

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas kontorshus samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar, eller kombinationer av dessa.

Byggnadernas fasadhöjd får vara högst 15 meter.

Byggnadens fasader skall delas in i mindre partier.

Jordnära färger ska användas i byggnadernas fasader.

Byggnadernas fasader skall göras av högklassiga material och ett enhetligt byggsätt skall iaktas.

Byggnader skall se ut som om de hade plantak.

Ventilationsanläggningar och andra tekniska anordningar ska integreras i den övriga byggnadsplaneringen. Solpaneler och andra energisparande eller -producerande lösningar ska gynnas.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friluftslederna eller grannfastighets gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

De byggnader, förråd, skärmtak eller konstruktioner som avskärmar upplagringen utomhus måste till sina material och sitt byggnadssätt utgå från en arkitektonisk helhet.

De tomtdelar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som inte används för trafik eller parkering. Områdena ska hållas i ett vårdat skick.

Områdesdel där en tät randzon bestående av träd och buskar ska skapas, får ej förses med inhägnad mot området för närrekreation utmed Vanda å.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

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

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren äänen-eristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot 1 ap/ 50 k-m²

Teollisuus 1 ap/ 100 k-m²

Varastot 1 ap/ 150 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot 1 pp/ 100 k-m²

Teollisuus ja varastot 0,4 pp/ työntekijä



Lähivirkistysalue.

Alueen kulttuurihistoriallisia piirteitä tulee säilyttää ja palauttaa. Maiseman avoimuutta palautetaan osittain siten, että yksittäisiä puita, puuryhmiä ja metsäsaarekkeitä säilytetään. Äbyn tilan ympäristön kehittämisessä ja hoidossa tulee ottaa huomioon vanha puutarhakasvilisuus, rakennusten jäänteet ja vanha tielinja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kortteleiden välinen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



Kadun, tien, katukaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



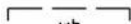
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



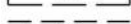
Rakennusala.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ohjeellinen hulevesialue.



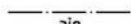
Ohjeellinen hulevesireitti.



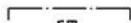
Istutettava alueen osa.



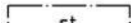
Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.



Ajoyhteys.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Muinaismuistoalue. Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettu muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto/neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Suojeltava tie.

Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

TONTTIAJAKO

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

Området är beläget på ett viktigt grundvattensområde. Verksamheten på området får inte medföra fara för grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Dagvatten ska i första hand hanteras inom kvartersområdet.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i kontors- och motsvarande arbetslokaler ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.

Minimiantalet bilplatser:

Kontors 1 bp/ 50 m²-vy

Industri 1 bp/ 100 m²-vy

Lager 1 bp/ 150 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:

Kontor 1 cp/100 m²-vy

Industri och lager 0,4 cp/anställd

Område för närrekreation.

Områdets kulturhistoriska särdrag ska bevaras och återställas. Landskapets öppna karaktär återställs delvis, så att solitära träd, trädgrupper och skogsdungar bevaras. I utvecklingen och skötseln av området kring Äby gård ska den gamla trädgårdens växtlighet, byggnadslämningarna och den gamla vägdragningen beaktas.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns mellan kvarter.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Riktgivande friluftsled.

Riktgivande dagvattenområde.

Riktgivande dagvattenled.

Del av område som bör planteras.

Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.

Körförbindelse.

Del av område inom vilken i lagen om formminnen avsett formminnesområde är beläget.

Formminnesområde. På området finns ett formminne skyddat enligt formminneslagen. På basis av formminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. För åtgärder och planer som gäller området ska begäras utlåtande av museimyndighet eller föras förhandlingar med museimyndigheten.

Väg som skall skyddas.

Områdesdel där det finns ett vägavsnitt av lokalhistorisk betydelse. Vägens nuvarande dragning och karaktär ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska den lokala museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

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.

Mättningsavdelningen

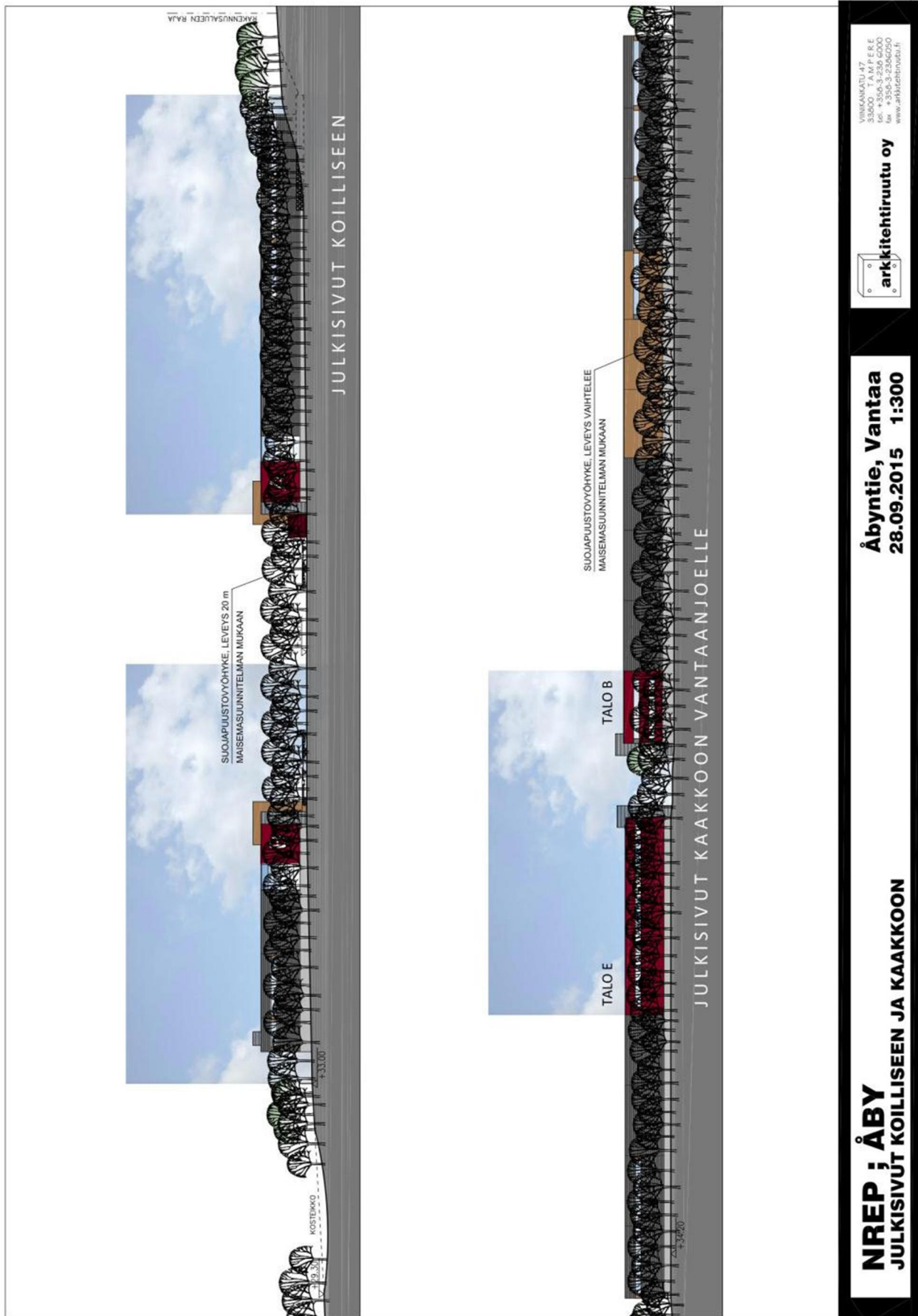
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

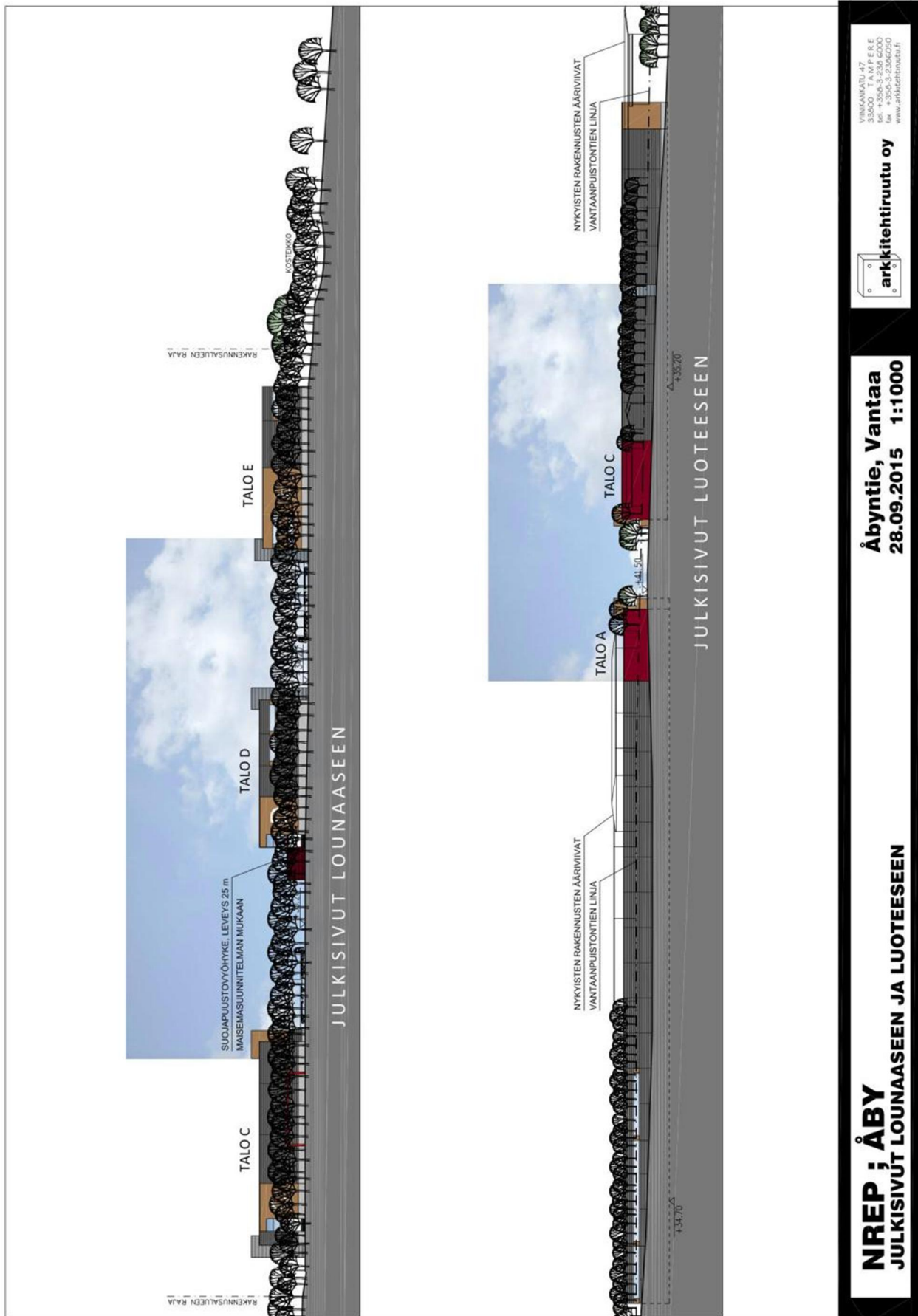
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__









Vantaan kaupunki
copyright

Elina Kettunen
tulosteen laatija

22.8.2016
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

211900 Åbyn vanha elementtitehdas



ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:4000

mittakaava



Kaupunkisuunnittelu / Kai Zukale

Åbyn entisen elementtitehtaan 1/1
tontti asemakaava ja
asemakaavanmuutosehdotus

211900

Lausunnot ja vastineet

13.2.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 211900**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin neljä 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1/ täydennetty lausunto määräajan jälkeen Vantaan kaupunginmuseo		Kaavakarttaa tarkistetaan tielinjauksen osalta siten, että osa suojelluksi tieksi (st) merkittyä aluetta muutetaan alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm).
NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus		
NRO 3 Vantaan Energia OY		
NRO 4 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut		

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja
rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911



**NRO 1/täydennetty lausunto määräajan jälkeen
Vantaan kaupunginmuseo lausunnon täydentäminen**

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta 211900, Åbyn entisen elementtitehtaan tontti. Suunnittelualue sijaitsee Vantaanpuistontien ja Vantaanjoen välisellä alueella, osoitteessa Åbyntie 5. Asemakaavan tarkoituksena on muuttaa tontin asemakaavaa siten, että tontille sijoittuva rakentaminen ja siellä tapahtuvat toiminnot soveltuvat paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta. Kaupunginmuseo on antanut ehdotuksesta lausunnon 10.1.2017, joka korvataan tällä lausunnolla. Edellisessä museon lausunnossa oli kaava-alueen historiallisesta tiestä ja sen merkitsemisestä asemakaavaan annettu päivittämätöntä tietoa.

Kaupunginmuseo on antanut mielipiteensä asemakaavasta rakennusperinnön osalta sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa 21.5.2015. Lisäksi museon rakennustutkija on osallistunut kaavahankkeen puitteissa käytyihin kokouksiin.

Kaupunginmuseo on esittänyt, että kaavatyössä tulisi huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot uudisrakentamisen osalta sen sopeuttamisessa valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Lisäksi museo on aiemmin esittänyt suojeltavaksi Vantaanpuistontieltä vanhalle sotilasvirkatalon tontille johtavaa tielinjauksen (osana virkatalolta rantaan ulottuvaa, muinaismuistolailla suojeltua tieosuutta). Tie on sittemmin todettu tuhoutuneeksi lukuunottamatta suojellulta kylätontilta lähtevää tien alkuosaa, joten koko tien suojeluun ei ole perusteita. Kylätontilta Åbyntielle johtavan tielinjauksen alkuosa on kuitenkin muinaismuistolain alainen, kiinteä muinaisjäännös (Lappböle (Lapinkylä) - Åby (mj. rek. nro 1000010742)) ja tulee näin ollen merkitä kaavaan merkinnällä sm (ei siis st).

Alueen maisemalliset arvot on huomioitu asemakaavassa muun muassa siten, että kaavoitettavan tontin käyttötarkoitusta on muutettu ja rakennusoikeutta sekä kerroskorkeutta on laskettu. Uudisrakentamisen massoitteluun, muotoon ja värimaailmaan on annettu ohjeita kaavamääräyksessä. Uudisrakentamisalueen reunalle on määrätty istutettavan suojavyöhyke, joka erottaa alueen arvokkaasta kulttuurimaisemasta.

Museovirasto on lausunut kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman arkeologisesta osuudesta 13.5.2015. Siinä todettiin, että kaava-alueella sijaitsee kaksi muinaisjäännöskohdetta, historiallisen ajan kyläpaikka Biskopsböle (Lapinkylä) (mj. rek. nro 1000001749), historiallisen ajan tielinja Lappböle (Lapinkylä) - Åby (mj. rek. nro 1000010742), joiden lisäksi kaava-alueen koillispuolella, aivan sen reunalla on hyvin säilynyt kivikautinen asuinpaikka Niku (mj. rek. nro 92010024). Lausunnossaan Museovirasto edellytti, että tontilla suoritetaan arkeologinen tarkkuusinventointi selvittämään alueella sijaitsevien muinaisjäännösten tarkan rajauksen.

Arkeologinen tarkkuusinventointi suoritettiin Vantaan kaupunginmuseon toimesta kesällä 2015. Tarkkuusinventoinnin aikana tehdyt havainnot tarkensivat kyläpaikan Biskopsböle (Lapinkylä) (mj. rek. nro 1000001749) rajoja. Lisäksi tarkkuusinventoinnin aikana todettiin, että alueella aiemmin olleet kivikautiset asuinpaikat Åby (mj. rek. nro 92010025) ja Åberg (mj. rek. nro 92010026) ovat täysin tuhoutuneet, eikä myöskään kivikautinen asuinpaikka Niku (mj. rek. nro 92010024) ole säilynyt kaava-alueella, mikäli se sinne asti on joskus ulottunut.

Arkeologiset tutkimukset on otettu kaavaehdotuksessa hyvin huomioon ja ne vastaavat tehtyjen tutkimusten tuloksia. Huomautettavaa ei ole muusta kuin muinaisjäännöstien Lappböle (Lapinkylä) - Åby (mj. rek. nro 1000010742) merkitsemistä sm-merkinnällä ja -määräyksellä.

Vastine:

Lausunnossa mainittu kiinteä muinaisjäännöstielinjaus merkitään kaavaan alueen osana, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm). Alue vastaa tielinjauksen osuudella muinaisjäännösrekisterin aluerajausta (mj. rek. nro 1000010742). Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen tielinjauksen loppuosalla säilyy suojeltavan tien merkintä (st).

Tarkistukset:

Kaavakarttaa tarkistetaan tielinjauksen osalta siten, että osa suojelluksi tieksi (st) merkittyä aluetta muutetaan alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm).



NRO 2
Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Åbyn entisen elementtitehtaan tontin asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 211900).

Kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta on hyvä, että kaavassa määrätään rakennusten enimmäiskorkeudesta, massoitteista, värityksestä sekä rakennusmateriaaleista ja kattomuodosta. Määräykset alueen istutuksista sekä reunavyöhykkeen käsittelystä ovat niin ikään tärkeitä verraten mittavan rakentamisen sopeuttamisessa maisemaan.

Vastine:

*

Tarkistukset:

*



NRO 3
Vantaan Energia Oy

Lausunto:

Sähköverkko

Ei huomautettavaa.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa. Alueelle on mahdollista toimittaa kaukolämpö.

Vastine:

*

Tarkistukset:

*



NRO 4

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Åbyn entisen elementtitehtaan
tontti asemakaava ja
asemakaavanmuutosehdotus

1/1

211900

Lausunnot ja vastineet

Lausunto:

Asemakaava-alue sijaitsee Piispankylän kaupunginosassa Vantaanpuiston-
tien ja Vantaanjoen välisellä alueella. Teollisuus- ja varastorakennusten kort-
telialueen asemakaavaa muutetaan siten, että tontille sijoittuva rakentaminen
ja toiminnot soveltuvat paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alu-
eelle.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan
seuraavaa:**

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muu-
tosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine:

*

Tarkistukset:

*

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja
rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Tarvonen Erja

Lähetettäjä: Jukka Leino <jukka.leino@projectlaw.fi>
Lähetetty: 10. helmikuuta 2017 13:51
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio: Kähärä Sirkka-Liisa; Tarvonen Erja
Aihe: Muistutus koskien asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 211900 Piispankylä / kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017
Liitteet: 3006 Muistutus - mielipide Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10.2.2017.pdf
Tärkeys: Suuri

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Lähetämme ohessa Jaakko Haltian ja Matti Haltian muistutuskirjelmän koskien asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 211900 Piispankylä, Åbyn entisen elementtitehtaan tontti. Kirjelmä tulee toimittaa viipymättä kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajalle ja jäsenille, jotta se voidaan ottaa huomioon lautakunnan kokouksessa 13.2.2017, jossa saamiemme tietojen mukaan käsitellään ko. asemakaavaa.

Helsingissä, 10.2.2017

Jukka Leino
asianajaja, varatuomari
Jaakko Haltian ja Matti Haltian asiamiehenä

AA, VT Jukka Leino
Asianajotoimisto Project Law Oy
Museokatu 8 A 8 (5. krs), 00100 Helsinki
Puh. (09) 2522 2240 GSM 0400-616 838
Fax: (09) 446 431 e-mail: jukka.leino@projectlaw.fi

Confidentiality notice and disclaimer:

This e-mail and any attachments may be privileged and/or confidential and are intended to be reviewed only by the individual or organization that this message has been addressed to. Any unauthorized review, dissemination, copying or distribution of the information contained herein is prohibited. If you are not the intended recipient and have received this e-mail in error, please notify the sender immediately and delete this message from your system.

Please note that internet correspondence is not secure and we accept no liability for any possible tampering, viruses or other forms of data corruption and/or unauthorized amendment and interception. It is the responsibility of the recipient to scan this e-mail and any attachments for viruses. We accept no liability for any errors, omissions or delays that arise as a result of e-mail transmission.

KIIREELLINEN KÄSITELTÄVÄKSI ENNEN KOKOUSTA 13.2.2017

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä
Sihteeri Erja Tarvonen
Kirjaamo
Asematie 7
01300 VANTAA

kirjaamo@vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNGILLE**Asia**

Naapuritilan omistajan muistutus / mielipide Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 211900, Piispankylä, Åbyn entisen elementtitehtaan tontti.

Muistutuksen / mielipiteen esittäjät

Jaakko Haltia ja Matti Haltia
Bertaksentie 8
01730 Vantaa

(jäljempänä: ”Muistutuksen esittäjät”)

Asian käsittelyn aikataulusta

Allekirjoittaneet Muistutuksen esittäjät naapuritilan omistajina huomasivat sattumalta, että em. asemakaava on tulossa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn. Olemme jättäneet ko. kaavasta kirjallisen mielipiteen 19.5.2015. Olimme yllättyneitä siitä, että nykyisen kaavojen käsittelyjärjestyksen mukaan nyt käsiteltävänä olevaa kaavaehdotusta ja sen nähtävillä oloa ei ole mitenkään ilmoitettu meille naapureina ja mielipiteen esittäjinä.

Koska nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa ei ole otettu huomioon em. kirjallisessa mielipiteessämme esitettyjä huomautuksia, meidän on välttämätöntä saattaa ne tällä kirjelmällä kaupunkisuunnittelulautakunnan tietoon ennen asian käsittelyä. Pyydämme kunnioittaen, että nämä jo pääosin aiemmin esittämämme näkökohdat otettaisiin huomioon kaavan käsittelyssä jäljempänä esitetyn mukaisesti.

Kannanotto otsikkoasiassa

Muistutuksen esittäjät omistavat Vantaan Piispankylässä sijaitsevan Bertas-nimisen tilan (rek.no. 92-413-2-15). Omistamamme tilan viereiselle Åbyn entisen elementtitehtaan tontille on vireillä Asia-kohdassa sanottu Asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka johdosta haluamme esittää muistutuksena seuraavaa:

Kysymyksessä oleva kaavoituksen kohteena oleva alue sijaitsee, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassakin oli todettu, maisemallisesti arvokkaalla joenvarsivyöhykkeellä, joka on valtakunnallisestikin merkittävää Vantaanjoen maisema-aluetta. Allekirjoittaneiden kiinteistönomistajien käsityksen mukaan tämä tosiasia on otettava alueen kaavoituksen pohjaksi.

Voimassa oleva vanhentunut asemakaava

Nyt kaavoitustyön kohteena oleva alue on osayleiskaavassa ja aluetta koskevassa ns. ”postimerkkikaavassa” kaavoitettu vuonna 1991 erittäin raskaalla rakennusoikeudella elementtiteollisuuden käyttöön. Tuolloin kyseessä oli mitä ilmeisimmin lyhytnäköisin elinkeinopoliittisin perustein ko. tontin omistaneen Rakennuskunta Hakan ajama hanke, missä kaupunki kaavoitti tontinomistajan toiveiden mukaan tontille elementtitehtaan. Kyseinen kaavoitusratkaisu on ollut jo tuolloin erittäin huonosti valmisteltu ja perusteltu, kun otetaan huomioon sen sijainti Vantaanjoen kulttuuriympäristössä ja viheralueella. Nyt käsiteltävänä oleva kaavaehdotus perustuu selkeästi aiempaan, edellä sanotulla tavalla väärin perustein vahvistettuun asemakaavaan.

Allekirjoittaneet muistutuksen tekijät haluavat nyt kiinnittää huomiota siihen, että nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrää on edelleen selvästi lisätty siitä ehdotuksesta, joka oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman 21.4.2015 liitteenä. Esittämäämme mielipidettä, jossa vastustimme raskasta rakentamista ko. alueelle, ei ole mitenkään otettu huomioon kaavan valmistelussa. Päinvastoin rakentamisen volyymin on selvästi lisätty, jolloin myös rakennusten massiiviseen kokoon liittyvät maisemalliset ja toiminnalliset haitat lisääntyvät.

Hyvien kaavoitus- ja suunnitteluperiaatteiden mukaisesti pitäisi olla selvää, että kyseiselle alueelle keskelle kulttuurimaisemaa ja Vantaanjoen ranta-aluetta sekä pohjavesialuetta ei tule sallia tämän laatuista raskasta varastorakentamista, josta aiheutuu paitsi maisemallisia, myös liikenteellisiä ja ympäristöhaittoja alueen hulevesien, öljypäästöjen ym. muodossa.

Em. tontille kaavoitettu ja sillä käynnistetty elementtitehdas on jo vuosia sitten lopettanut toimintansa. Muuta tuotannollista toimintaa ei alueelle ole syntynyt. Voimassa oleva alueen asemakaava ja myös sen mukainen osayleiskaava ovat näin ollen vanhentuneet ja niitä on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla arvioitava uudestaan.

Nyt käsiteltävänä oleva kaavamuutos kuitenkin perustuu em. tavalla vanhentuneeseen asemakaavaan ja sen perusteet olisi pitänyt arvioida uudestaan mielipiteessämme 19.5.2015 esitetyllä tavalla. Ei ole mitään perustetta sille, että nyt laaditaan uusi voimassaolevan asemakaavan virheellisiä lähtökohtia toistava ja ongelmia edelleen kasvattava uusi kaava. Kaavamerkinnän muutos merkinnästä T merkinnäksi KTY ei muuta sitä tosiasiaa, että alue tulee todennäköisesti rakennettavaksi pääosin varasto- ja teollisuuskäyttöön. Ei ole mitään perusteita olettaa, että nyt esillä oleva uusi kaava tulisi toteutumaan, koska edellinen asemakaava on jäänyt toteutumatta ja sen koko lähtökohta on vanhentuneena muutettava.

Kaavoituksen pohjana on käytettävä 2006 maakuntakaavaa, jossa alue on selkeästi osa valtakunnallisesti merkittävää Vantaanjoen maisema-aluetta. Se tosiasia, että alueelle aikanaan rakennetun elementtitehtaan tuotanto ja rakennukset ovat siltä poistuneet, tekee mahdolliseksi sen palauttamisen takaisin osaksi joenvarsivyöhykkeen lähi-virkistysaluetta, jolla lisäksi sijaitsee historiallisia muinaisjäännöksiä.

Alueen kaavoituksen laajempi arviointi

Edellä sanotuista tavoin nyt esillä olevan alueen kaavoitusta ei tule valmistella ns. ”postimerkkikaavana” vanhentuneen kaavan pohjalta, vaan osana alueen maankäytön suunnittelun kokonaisarviointia. Nyt esillä olevan alueen kaavoitusta ei tule viedä eteenpäin ilman, että samalla otetaan huomioon ympäröivien kiinteistöjen ja koko alueen maankäytön suunnittelu.

Allekirjoittaneiden tila on pääosin rakentamaton ja sillä sijaitsee vanhoja maatalous- ja asuinrakennuksia. Vaadimme, että nyt esillä olevan asemakaavoituksen sijasta tarkasteluun otetaan laajempi, kaavoituksellisesti riittävän kokonaisuuden muodostava alue, johon kuuluu myös allekirjoittaneiden omistama tila. Ei ole olemassa mitään perustetta sille, että tilamme ja tontin 21-139-3 välinen raja muodostaisi kaava-alueiden rajan kaavoituksella maatalouskäyttöön osoitetun tilamme ja raskaasti rakennetun teollisuus- ja varastoalueen välille. Käsityksemme mukaan koko alue on otettava uudelleenkaavoituksen kohteeksi siten, että alueelle soveltuva rakennusoikeus kohdistetaan tasapuolisesti eri kiinteistöille. Vanhentunut ja toteutumatta jäänyt asemakaava ei anna perustetta poiketa maanomistajien tasavertaisen kohtelun periaatteesta.

Alueen laajempaa kaavoitustarkastelua edellyttää myös se, että vain tällä tavoin voidaan järjestää Vantaanjoen joenvarsivyöhykkeen säilyminen yhtenäisenä virkistysalueena. Rakennusoikeuden kohdistaminen tasapuolisesti eri kiinteistöille mahdollistaa myös niiden suunnittelun liikenteellisesti järkevästi olemassa olevan tien varteen siten, että vältetään liikenne- ja päästöongelmien kasautuminen.

Esitetyn kaavamuutoksen sisällöstä

Edellä sanotulla tavalla edellyttämme laajemman alueen tarkastelua, johon myös allekirjoittaneiden tila sisällytetään. Tämän vaatimuksen laajemmasta suunnittelualueesta olemme esittäneet eri yhteyksissä Vantaan kaupungille jo aikaisemmin sekä myös mielipiteessämme 19.5.2015, mutta se on jätetty ottamatta huomioon.

Nyt esillä olevan kaavamuutoksen sisällön osalta käsityksemme on, että nyt esitetty erittäin iso varastokokonaisuus on liian raskas rakentamisratkaisu alueelle. Edellä sanotulla tavalla rakentamisen volyymia on täysin perusteettomasti ja ilmeisesti vain ko. kiinteistön omistajan taloudellisten intressien johdosta olennaisesti lisätty verrattuna vuonna 2015 esillä olleeseen kaavaluonnokseen.

Esitetty raskas rakentaminen lisää maisemallisia haittoja koko ympäristön ja omistamamme maatalouskiinteistön kannalta. Edelleen raskas rakentaminen lisää alueen tiestön liikenteellisiä ongelmia, joiden ratkaisuksi ei käsillä olevassa kaavaehdotuksessa ole esitetty mitään uutta, vaikka ongelmat pahenevat rakentamisen volyymin edelleen kasvaessa.

Nyt esitetty erittäin raskas rakentaminen tuottaa ympäristöongelmia pakokaasu- ym. päästöjen muodossa. Laajat rakennusmassat ja niiden piha-alueena toimiva laaja asfaltoitu alue tuottaa merkittävän hulevesiongelman, jota kaavaluonnoksessa on ilmeisesti pyritty ratkaisemaan huleveden saostusaltailla, jotka johtavat ko. vedet kohti kiinteistöämme. Saostusaltaiden rakentaminen rajamme tuntumaan sysää niiden haitat kiinteistöimme kärsittäviksi. Altaat on tästäkin syystä sijoitettava loitommas talouskeskuksestamme.

Joka tapauksessa hulevedet ja sen mukana muut alueen päästöt johdetaan Vantaanjokeen, mikä ratkaisu lisää joen kuormitusta. Ratkaisu vaarantaa myös niiden harvinaisten ja uhanalaisten vuollejokisimpukoiden kohtalon, jotka äskettäin siirrettiin ympäristöviranomaisten toimesta suurin kustannuksin turvaan tilamme kohdalle Vantaanjoessa.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tulisi keskittää kaavoitettavan kiinteistön pohjoisreunalle siten, että sen maisemalliset ja toiminnalliset haitat omistamallemme kiinteistölle voitaisiin minimoida. Myös tätä olemme esittäneet jo mielipiteessämme 19.5.2015 eikä sitä ole huomioitu. Istutusvyöhykettä kiinteistöimme ja siihen rajautuvan ulkoilureitin ja nyt kaavoitettavien rakennusten välillä tulee olennaisesti leventää em. haittojen vähentämiseksi.

Kaavamuutoksen mukainen varastojen rakentaminen ja siitä johtuva rekkaliikenne, tulee aiheuttamaan huomattavaa häiriötä tilallemme. Rakennusoikeuden määrää tulisi olennaisesti vähentää. Rakennusmassat ja liikennealueet tulisi keskittää pohjoisemman tontinosaan, koska nyt esitetty ratkaisu tuottaa kohtuutonta haittaa ja häiriötä tilallemme ja myös käytännössä rajoittaa sen tulevaa maankäytön suunnittelua ja rakentamista.

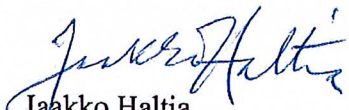
Nyt esitetty kaavaratkaisu johtaisi väistämättä lisääntyvän raskaan liikenteen myötä Vantaanpuistontien ruuhkautumiseen ja liikenneongelmiin, minkä vuoksi rakentamisen volyymia tulisi voimakkaasti pienentää. Tätä puoltavat myös liikenteestä syntyvät päästöongelmat ja melu- ym. muut haitat.

Yhteenveto

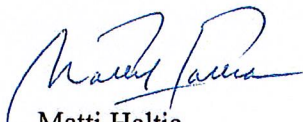
Yhteenvetona toteamme, että nyt esitetty asemakaava loukkaa myös hyvän kaavoituksen periaatetta, joka edellyttää riittävän laajan alueen tarkastelua etenkin, kun kyseessä on valtakunnallisestikin arvokas Vantaanjoen ranta-alue, jonka virkistys- ja ympäristösuojelulliset arvot tulisi pitää kaavoituksen lähtökohtana. Esitetty ”postimerkkikaava” loukkaa myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta ja asettaa omistamamme tilan täysin eriarvoiseen asemaan nyt esitetyn kaava-alueen kanssa. Kaavoituksen kohteeksi tulee ottaa laajempi kokonaisuus, johon sisältyy myös allekirjoittaneiden omistama tila. Näin ollen vaadimme, että esitetty asemakaava jätetään vahvistamatta ja koko alue otetaan uudelleen kaavalliseen maankäytön tarkasteluun.

Edelleen painotamme sitä, että kaavan valmistelussa ei miltei osin ole otettu huomioon 19.5.2015 esitettyjä perusteltuja kannanottojamme. Päinvastoin, haittoja tuottavaa rakentamisen volyymia on olennaisesti lisätty. Näin ollen toissijaisesti vaadimme, että asemakaava palautetaan uudelleen valmisteluun ja siihen tehdään olennaisia, edellä esitettyjä korjauksia perustuen sekä allekirjoittaneiden oikeutettuihin etuihin naapurikiinteistön omistajina että alueen yleisen käytön ja kaavoituksen periaatteisiin.

Vantaalla, 10.2.2017



Jaakko Haltia
hovioikeuden laamanni (eläkk.)



Matti Haltia
professori



8 § **Asemakaavamuutos 002300 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 24 Lapinkylä / Runkokuja 2 / TLA**

VD/260/10.02.04.01/2016
TLA/A-RK/SSA/ET

Asemakaavaa muutetaan niin, että tonttiin 92-24-17-1 liitetään noin 443 m² kaupungin omistamaa puistoa. Kaavamuutos nostaa rakennusoikeuden määrää 66 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 24017, kaupunginosassa 24, Lapinkylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa Koivupää (nro 240300) korttelin 24017 osaa sekä Luhtapuisto-nimisen lähivirkistysalueen osaa.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 24017 kaupunginosassa 24, Lapinkylä

Alue sijaitsee Koivupään pientaloalueella noin 2 kilometrin etäisyydellä Kivistön keskustasta.

Kaavan hakija

Kiira Vannesluoma, Vesa Vannesluoma ja Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus

Alueen maat ovat yksityisten maanomistajien ja Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyo on tehty kaupungin työnä.

Osayleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osittain pientaloalueella ja osittain lähivirkistysalueella. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2 (Lden 55 - 60 dB), joka rajoittaa uuden asutuksen sijoittamista alueelle.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen myötä tontin pinta-ala kasvaa 443 m² ja rakennusoikeus nousee yhteensä 66 k-m². Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille uusi asuinrakennus ja purkaa olemassa oleva rakennus uuden valmistuttua. Lentomelun takia asuntojen määrää ei saa lisätä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.6.2016

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 4 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 66 k-m².

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta ennen kaavan ensimmäistä käsittelyä.

Muutuskustannukset maksavat hakijat Kiira Vannesluoma ja Vesa Vannesluoma ja vahvistettavaksi tullaan esittämään maksuluokka 1A (3 000 euroa), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 3 930 euroa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.9.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002300 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 24 Lapinkylä / Runkokuja.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistaa maksuluokka 1A ja todeta, että hakijat Kiira Vannesluoma ja Vesa Vannesluoma maksavat muutostekannukset (3 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 3 930 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.10 - 17.11.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta Kaupunginvaltuusto päätti 12.9.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 kappaletta ja saatiin 1 kappale.

Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan, että ehdotuksen kaavaratkaisussa on huomioitu riittävällä tasolla suunnittelualueen sijainti kovan lentomelun alueella.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan on tehty pieniä teknisiä korjauksia. Lisäksi lentomelua vastaan suojautumista koskevaa määräystä on tarkistettu. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi ja esim. selostuksen tekstiä on tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuutukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.2.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002300 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 24 Lapinkylä / Runkokuja 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

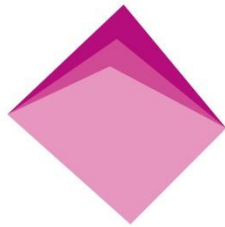
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.2.2017
- Lausunnot ja vastineet 13.2.2017 / 002300

Täytäntöönpano: Ote kaupunginvaltuutukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

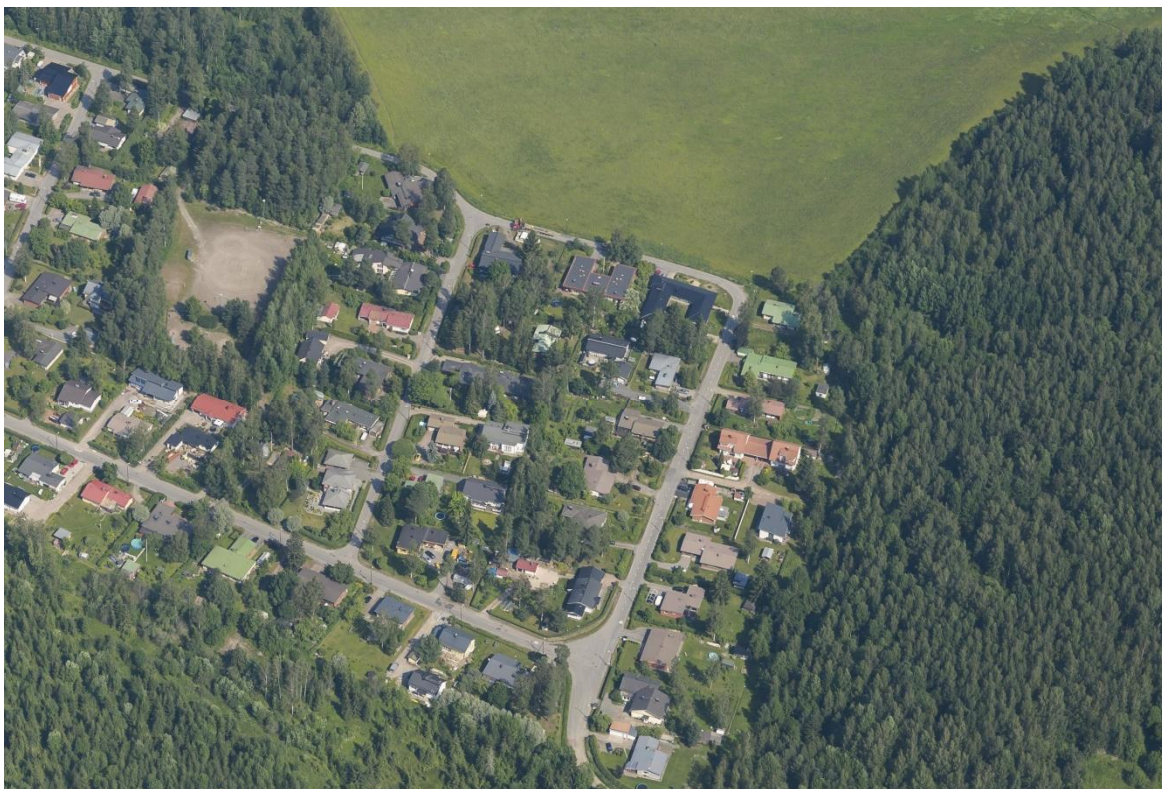
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 8392 9306
asemakaavasuunnittelija Sonja Sahlsten, puh. 8392 5025
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Kivistö

002300 RUNKOKUJA 2

LAPINKYLÄ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.2.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002300. Kaavoitus on tullut vireille 16.6.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Asemakaavan muutos koskee

Vantaan kaupungin 24. kaupunginosaa, Lapinkylä,
osa korttelia 24017.

(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 24017 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijaon muutos:

Tonttijaon muutos koskee

osaa korttelista 24017 kaupunginosassa 24, Lapinkylä.

Asemakaavaa muutetaan niin, että tonttiin 92-24-17-1 liitetään noin 443 m² kaupungin omistamaa puistoa. Kaavamuutos nostaa rakennusoikeuden määrää 66 k-m².

Kaavaan liittyy sitoumus maakaupoista.

Kaavan laatija:

Sonja Sahlsten, asemakaavasunnittelija, Vantaan kaupunki; sonja.sahlsten@vantaa.fi, puh. 09 8392 5025.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Lapinkylän kaupunginosassa, Koivupääntien (nykyinen Kaskitie) ja Runkokujan risteyksessä, osoitteessa Runkokuja 2. Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa nro 240300 (lainvoimainen 18.10.2000).

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Kivistön keskustasta koilliseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tontin 92-24-17-1 omistajien ja Vantaan kaupungin yrityspalveluiden jättämä kaavamuutos-hakemus on kirjattu saapuneeksi 12.1.2016.
- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002300.
- Kaavoitus tuli vireille 16.6.2016.
- Mielenpitoa pyydettiin 15.8.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 4 kappaletta.
- Asemakaavan muutosehdotus päätettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 12.9.2016 asettaa nähtäville 19.10. – 17.11.2016
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 16.11.2016 mennessä ja niitä saatiin 1 kappale.

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat.....	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
2.2	Suunnittelutilanne	6
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8
3.1	Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	8
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
3.3	Asemakaavan tavoitteet	9
3.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	9
4	Asemakaavan kuvaus.....	9
4.1	Kaavan rakenne	9
4.2	Aluevaraukset.....	10
4.3	Kaavan vaikutukset.....	10
4.4	Ympäristön häiriötekijät	11
5	Asemakaavan toteutus	11
6	Kaavatyöhön osallistuneet.....	12
7	Asemakaavan seurantalomake	13
8	Asemakaavakartta ja -määräykset	15
9	Muu suunnitelma-aineisto.....	18

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma 18.8.2016

1 TIIVISTELMÄ

Tontin 92-24-17-1 omistajat hakivat yhdessä Vantaan kaupungin Yrityspalveluiden kanssa asemakaavan muuttamista korttelissa 24017 sekä Luhtapuisto-nimisellä lähivirkistysalueella 12.1.2016.

Asemakaavaa on esitetty muutettavaksi niin, että tonttiin 92-24-17-1 liitettäisiin noin 443 m² kaupungin omistamaa puistoa Luhtapuisto-nimisestä lähivirkistysalueesta.

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 240300 (lainvoimainen 18.10.2000), jossa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL). AO-korttelissa tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. AO-korttelissa sijaitsevan tontin pinta-ala on noin 1 343 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on noin 201 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1966 valmistunut 123 k-m² kokoinen purkukuntoinen omakotitalo. Liitettävällä puistoalueella on oja. Lähivirkistysalueen omistaa Vantaan kaupunki.

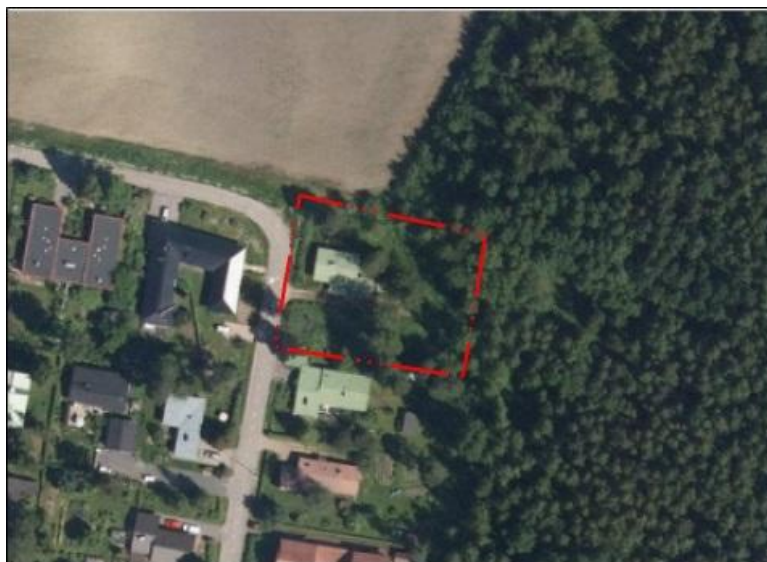
Asemakaavamuutoksen myötä tontin pinta-ala kasvaa ja rakennusoikeus nousee yhteensä 66 k-m². Asemakaavamuutosalue sijaitsee Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m2, minkä vuoksi asuntojen määrää ei saa nostaa. Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille uusi asuinrakennus ja purkaa olemassa oleva rakennus uuden valmistuttua.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Lapinkylän kaupunginosassa osoitteessa Runkokuja 2. Etelässä ja pohjoisessa alue rajautuu pientalokortteleihin. Alue rajautuu lännessä Runkokujaan, idässä Luhtapuisto-nimiseen lähivirkistysalueeseen ja etelässä erillispientalokortteleihin. Alueen pohjoispuolella on toteuttamaton kadun osa ja kaavoittamatonta peltoa.



2.1.2 Luonnon ympäristö

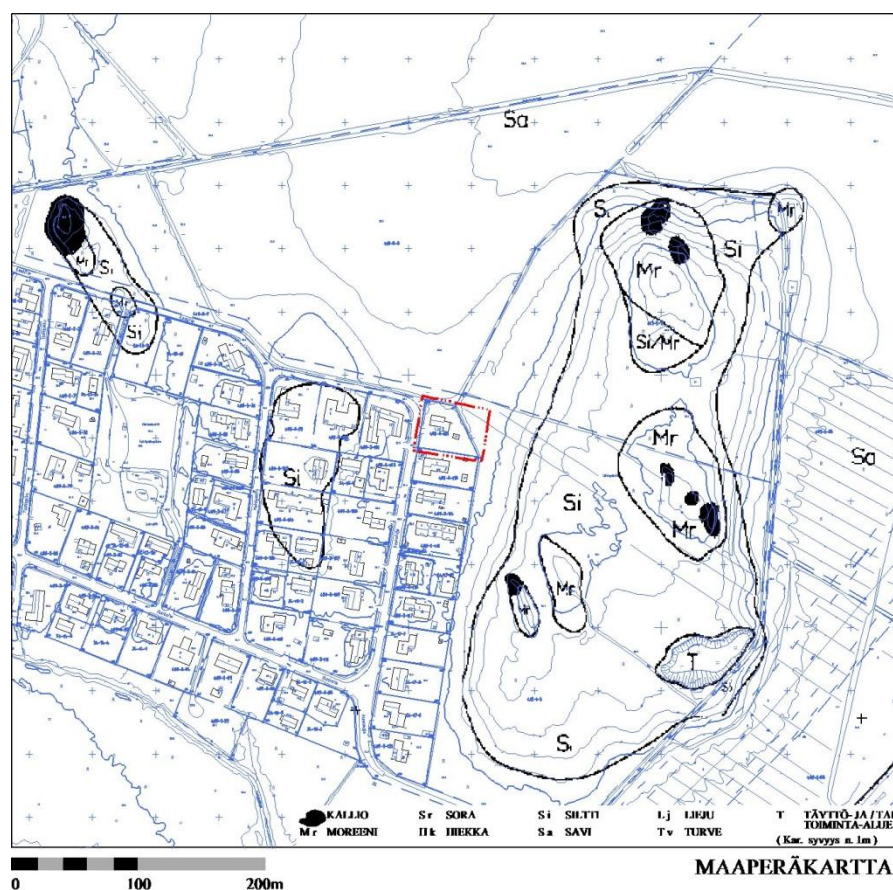
Erillispientalojen korttelin tonttiin rajautuva puisto on enimmäkseen luonnonmukaista metsää. Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan hyvin tasainen ollen keskimäärin noin + 29 metrin tasossa. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevassa Luhtapuistossa maanpinta alkaa nousta ja nousee korkeimmillaan noin tasoon + 37 m.

Kaavamuutosalue kuuluu Grönbackanojan valuma-alueeseen. Grönbackanoja virtaa alueen pohjoispuolella olevien peltojen läpi purkaen vedet Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee mereen Helsingissä Vanhankaupunginlahdella.

Kaavamuutosalue on nykyään pääosin vettä läpäisevää pintaa. Vettä läpäisemätöntä pintaa ovat ainoastaan kattopinnat ja puoliläpäiseviä pintoja sorapäällysteiset kulkutiet. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueen maaperä on savea.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen tontilla 92-24-17-1 sijaitsee vuonna 1966 valmistunut 123 k-m²:n suuruinen omakotitalo. Kaavamuutosalue rajautuu lännessä Runkokujaan. Suurin osa lähialueen rakennuksista sijoittuu tontin Runkokujan puoleiselle osalle, mutta kadun varren rakennusten sijoittumisessa ei ole havaittavissa selkeää yhdenmukaisuutta. Alueella on sekä 1- että 2-kerroksisia asuintaloja. Katutila on melko väljä ja vihreä. Suurin osa tonteista on kadunpuolelta rajattu matalin pensasaidoin. suunnittelualueen jälkeen Runkokuja vaihtuu Koivupääntieksi (voimassa olevan asemakaavan mukainen nimi, nykyisin käytössä nimi Kaskitie), joka on luonteeltaan asuinkorttelin puo-

lelta korkeamman ja tiheämmän kasvillisuuden takia umpinaisempi ja toiselta puolelta katu rajautuu avoimeen peltomaisemaan. Kaavamuutosalue rajautuu idässä metsäiseen lähivirkistysalueeseen. Pohjoisessa alue rajautuu tällä hetkellä avoimeen peltomaisemaan. Alueen pohjoispuolelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katualue, jolle Koivupääntie (nykyisin Kaskitie) jatkuisi Luhtapuistoon asti.

Virkistys

Suunnittelualueesta osa kuuluu noin 10,8 hehtaarin kokoiseen Luhtapuisto-nimiseen lähivirkistysalueeseen. Osayleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti kulkemaan suunnittelualan pohjoispuolelta Luhtapuiston poikki, mutta sitä ei ole toteutettu. Suunnittelualueelta ei tällä hetkellä ole rakennettua yhteyttä puistoon. Luhtapuistoon pääsee tällä hetkellä Runkokujan eteläpäästä. Luhtapuistoon on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilumajan paikka.

Liikenne

Liikennöinti kaavamuutosalueen tontille tapahtuu Runkokujan puolelta. Suunnittelualan pohjoispuolelle kaavoitettua Koivupääntien (nykyinen Kaskitie) jatketta ei ole toteutettu. Suunnitteluala sijaitsee Koivupään pientaloalueen itäisimmällä reunalla aivan alueen perällä ja sieltä pääsee vain Koivupääntien kautta muualle Kivistöön. Runkokuja on vähäliikenteinen tonttikatu.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +91 m ja ylin painetaso noin +101 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan etelän suuntaan Runkotien jätevedenpumppaamolle, josta jätevedet johdetaan Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Piispankyläntien jätevedenpumppaamolta jätevedet johdetaan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa. Jätevedet päätyvät lopulta puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Alueella ei ole hulevesiviemäröintiä vaan kuivatus hoidetaan avo-ojilla. Avo-ojissa vedet johdetaan koillisen suuntaan päättyen Grönbackanojaan ja sieltä edelleen Vantaanjokeen.

Kaukolämpö- ja sähköverkko

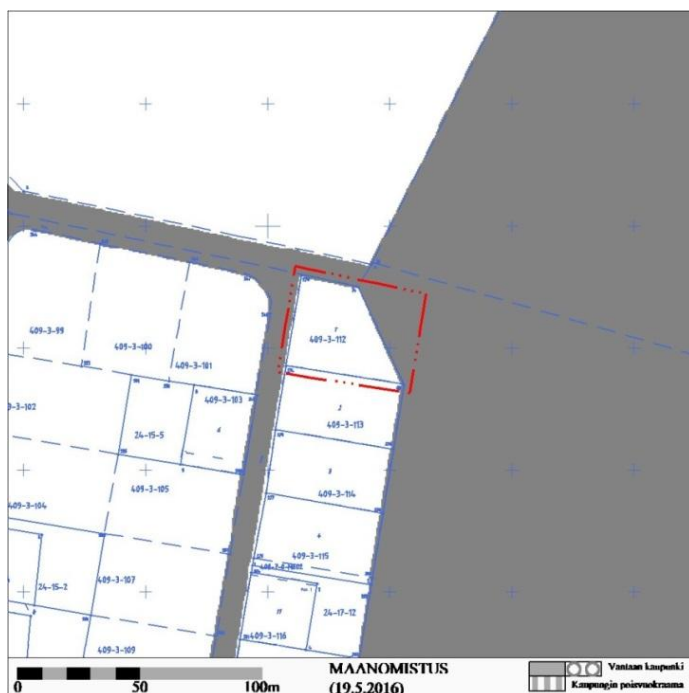
Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Alue kuuluu sähköverkkojen piiriin.

Ympäristöhäiriöt

Suunnitteluala sijaitsee oikeusvaikutteisen Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomeluviyöhykkeellä m², Lden 55 – 60 dB. Tämä rajoittaa alueen rakentamista muun muassa niin, ettei asuntojen määrää ei saa lisätä. Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan uusien lentomeluennusteiden mukaisessa tilanteessa lentomelun määrä säilyy nykyisellä tasolla.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen VL-alueen omistaa Vantaan kaupunki. Tontti nro 92-24-17-1 on yksityisessä omistuksessa.



Maanomistustilanne. Harmaalla on merkitty Vantaan kaupungin omistamat alueet.

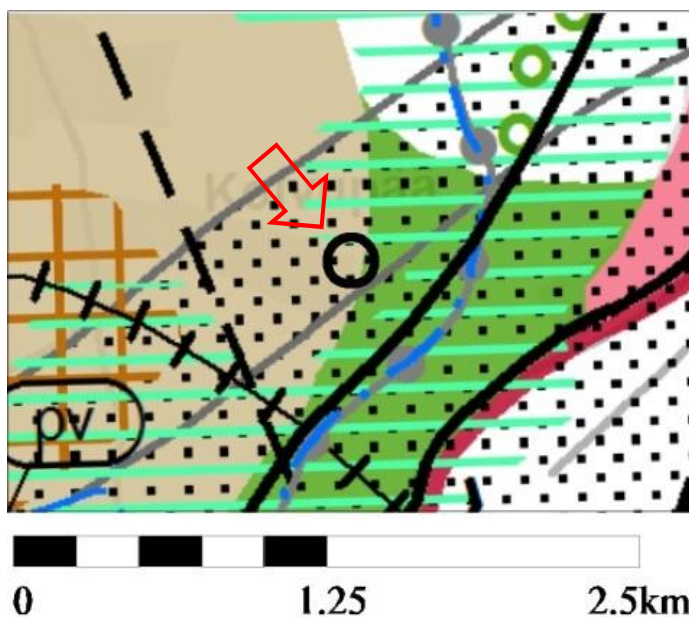
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Hanke ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

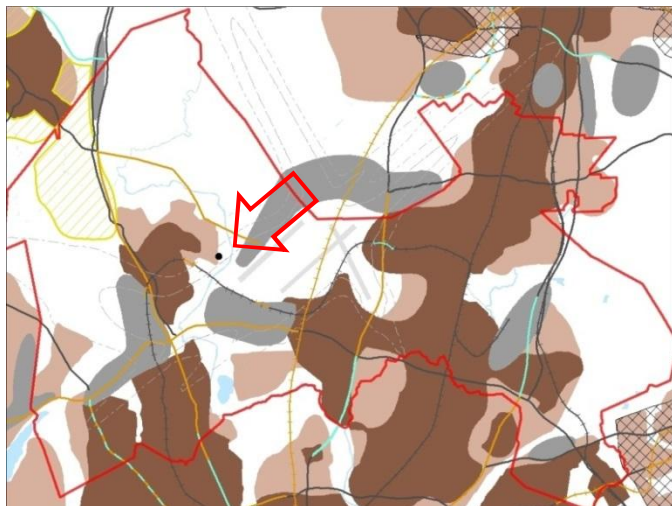


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi alue sijaitsee lentomelualueella 1 (Lden 55 – 60 dBA).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

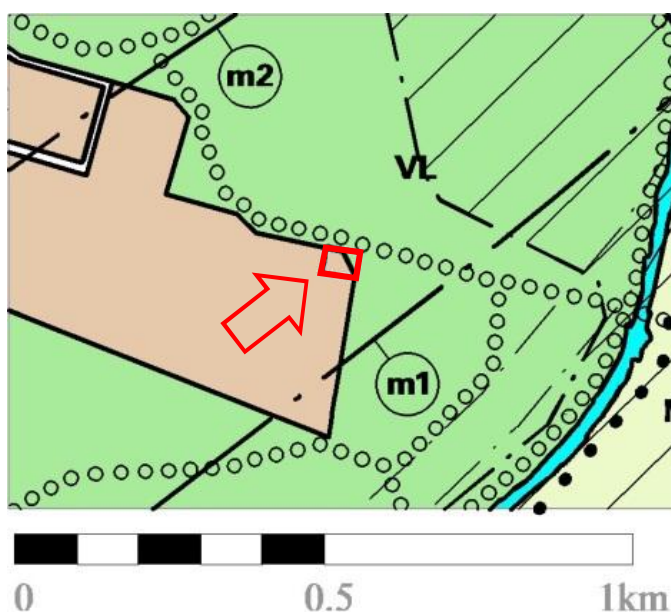
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.



MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Hanke sijaitsee vyöhykkeellä, joka on määritelty kuntien muiksi kehittämisalueiksi. Tavoitteena on, että mahdollisimman suuri osa siitä asuntotuotannosta, jota ei ohjata ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle, ohjattaisiin näille alueille. Hanke on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.

Osayleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Marja-Vantaan osayleiskaava, Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008.

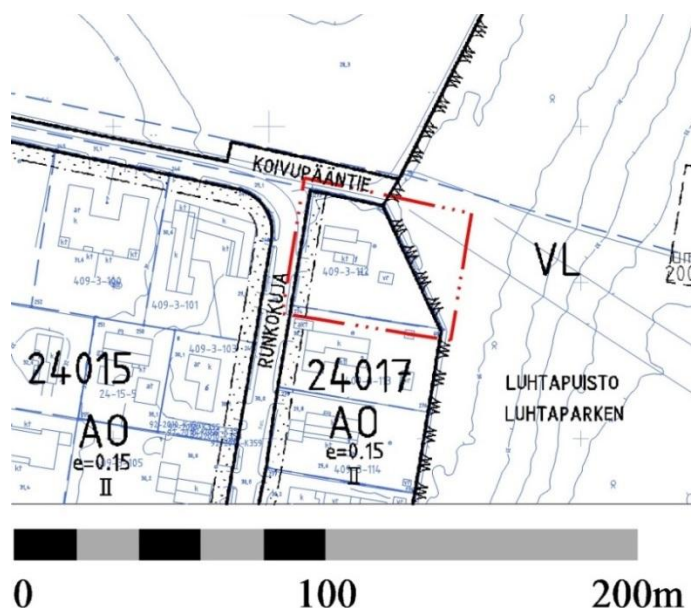


Osayleiskaavassa alue sijaitsee osittain pientaloalueella (A3) ja osittain lähivirkistysalueella (VL). Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2 (Lden 55 – 60 dB), joka rajoittaa muun muassa uuden asutuksen sijoittamista alueelle. Olemassa olevan asutuksen säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen ovat kuitenkin mahdollista. Asuntojen lukumäärä ei saa kasvaa. Myöskään Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan uusien lentomeluennusteiden mukaisessa tilanteessa melumäärä ei nouse tällä alueella. Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa oleva asemakaava nro 240300 (lainvoimainen 18.10.2000), jossa alue on erillispientalojen korttelialue (AO) sekä lähivirkistysalue (VL). AO-kortteleita koskevat seuraavat määräykset: "Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristys lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB. Asuntoa kohti saa rakentaa talousteräksin suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 60 neliometriä. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto."

Voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysalue muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi.



Ote voimassa olevasta asema-kaavasta. Muutosalue on merkitty punaisella viivalla ja se koskee osaa korttelista 24017 sekä osaa lähivirkistysalueesta (VL). Kortteli 24017 on erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tontin 92-24-17-1 omistajien ja Vantaan kaupungin yrityspalveluiden jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.1.2016. Kaavamuutos otettiin Kivistön asemakaavayksikön työohjelmaan ja kaavoitus tuli vireille 16.6.2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Uudenmaan liitto, HSY, Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kirjeitse ja sähköpostitse saatiin 4 mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseolla, Vantaan Energialla, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:llä ja Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry:llä ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry kuitenkin halusi muistuttaa, ettei tämän luvan antaminen automaattisesti antaisi oikeutta muille tonttien omistajille vastaaviin laajennuksiin vetoamalla yhdenmukaiseen kohteluun.

Vastaus Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry:lle: Kaupunkisuunnittelu harkitsee tapauskohtaisesti kaavamuutosten lähtökohtia.

Nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavan muutosehdotus päätettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 12.9.2016 asettaa nähtäville 19.10. – 17.11.2016. Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 16.11.2016 mennessä.

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen

Ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Lausuntoja saatiin määräaikaan mennessä 1 kappale.

Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnoissaan, että ehdotuksen kaavaratkaisussa on huomioitu riittävällä tasolla suunnittelualueen sijainti kovan lentomelun alueella. ELY-keskus pitää hyvänä, että vanha asuinrakennus korvataan uudella, jolloin ääneneritys voidaan suunnitella ja toteuttaa korkeatasoisesti ja siten merkittävästi lisätä asuinviihtyvyyttä.

Saadun lausunnon pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.

Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Lentomelua vastaan suojautumista koskevaa määräystä on tarkistettu. Kaavakarttaan on tehty pieniä piirustusteknisiä korjauksia. Selostusta on täydennetty nähtävillä olon jälkeisen vuorovaikutuksen ja osallistumisen sekä tarkistetun määräyksen osalta.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyön edetessä tarpeen tehdä tarkistuksia.

Hakijoiden tavoitteena on laajentaa tonttia noin 443 m² ja korvata nykyinen huonokuntoinen asuinrakennus uudisrakennuksella.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämiin ratkaisuihin ja maanomistajan ja kaavoittajien väliin neuvotteluihin. Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, alue pysyy nykytilassaan.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Korttelin käyttötarkoitus ja tehokkuus pysyy samana. Pinta-alan kasvun vuoksi rakennusoikeus nousee. Tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella tontin 92-24-17-1 uudeksi numeroksi tulee 92-24-17-13.

4.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, pinta-ala 1 786 m². Tontin tehokkuus on 0.15, rakennusoikeutta on yhteensä 268 k-m². Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen pientalon. Lisäksi asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun rakennusoikeuden lisäksi yhteensä 60 m². Autopaikkoja on toteutettava vähintään 2 / asunto.

4.2 ALUEVARAUKSET

4.2.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialue

Tontille saa rakentaa yksiasuntoisen pientalon.

Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 60 neliötä.

Kaava-alue on lentomelualue (LDEN 55 – 60 dB). Kaava-alue on lentomelualue (LDEN 55 – 60 dB). Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Tonttikohmainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnitelmaa. Kiinteistönomistaja saa siirtää korttelialueella sijaitsevan ojan. Ojan virtaamaa ei saa missään vaiheessa estää.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Yhden tontin laajentaminen ja lisääntyvän rakennusoikeuden myötä suuremman asuinrakennuksen toteuttaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa suuremman asuinrakennuksen toteuttamisen vanhan tilalle. Lentomelun takia asuntojen määrää ei saa lisätä. Uusi isompi asuinrakennus sopeutuu ympäristöön.

Uusi rakentaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan lähinnä Runkokujan ja Koivupääntien (nykyinen Kaskitie) suuntiin. Uusi rakentaminen tulee sijoittumaan aiempaa syvemmälle tontin takaosaan, joten rakennus tulee näkymään aiempaa vähemmän kadulle. Runkokujan vehreää ilmettä ylläpidetään säilyttämällä Runkokujan puolinen istutettu alue tontin reunassa.

Virkistys

Luhtapuiston virkistysalue pienenee vähäisesti. Muu virkistysalue säilyy. Suunnittelualueen pohjoispuolelta kulkee voimassa olevassa osayleiskaavassa ohjeellinen ulkoilureitti Koivupääntieltä Luhtapuiston poikki edelleen Vantaanjoelle. Kaavamuutos ei estä tämän yhteyden toteuttamista.

Liikenne

Kaavamuutos ei lisää ajoneuvoliikennettä nykyisestä.

Vesihuolto

Runkokujalla on rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri vuonna 1997. Kuivatus on hoidettu avo-ojin. Alue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu yleiselle vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Tontin laajentuessa itään, jää nykyinen viheralueella kulkeva oja tontille. Ojan siirtäminen tontin rajalle jää kiinteistönomistajan vastuulle. Veden virtausta ojassa ei saa estää rakentamistöiden aikana vaan uusi uoma on kaivettava ennen kuin vanha uoma voidaan poistaa käytöstä.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, joka on asuintilojen osalta torjuttavissa rakenteellisesti. Melulta suojattujen piha- ja ulko-oleskelutilojen toteuttaminen edellyttää katettuja tiloja.

4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen myötä metsäistä virkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi.

Puistossa sijaitsevan avo-ojan siirtäminen on tontin omistajan kustannuksella mahdollista tonttiin liitettävällä osalla. Siirtämisestä on sovittava Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa.

Kaavamuutoksella ei ole pitkäaikaisvaikutuksia Grönbackanojaan, sillä lopputilanne tulee vesitalouden näkökulmasta vastaamaan pitkälti nykytilannetta eli läpäisemättömän pinnan määrän ei odoteta lisääntyvän merkittävästi nykyistä. Rakentamisvaiheessa vastaanottavissa ojissa voi kiintoaine- ja ravinnekuormitus hetkellisesti lisääntyä maan auki kaivuun johdosta.

4.3.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta suunniteltu uusi rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelu on käsitelty kohdassa 4.3.2. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

6 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Lea Varpanen	kaavoituspäällikkö (30.9.2016 asti)
	Anna-Riitta Kujala	aluearkkitehti (1.10.2016 lähtien)
	Sonja Sahlsten	asemakaavasuunnittelija
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Kai Zukale	asemakaavainsinööri
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus:	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti
	Jukka Hietamies	projekti-insinööri
Yrityspalvelut:	Jorma Hopponen	maankäyttöteknikko
	Taina Andersson	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus/Kivistön asemakaavayksikkö

Vantaalla, 13. päivänä helmikuuta 2016



Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti



Sonja Sahlsten
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	02.09.2016
Kaavan nimi	002300 Lapinkylä 24 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1786	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1786

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	0,1786	100,0	268	0,15	0,0000	66
A yhteensä	0,1786	100,0	268	0,15	0,0443	66
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0443	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

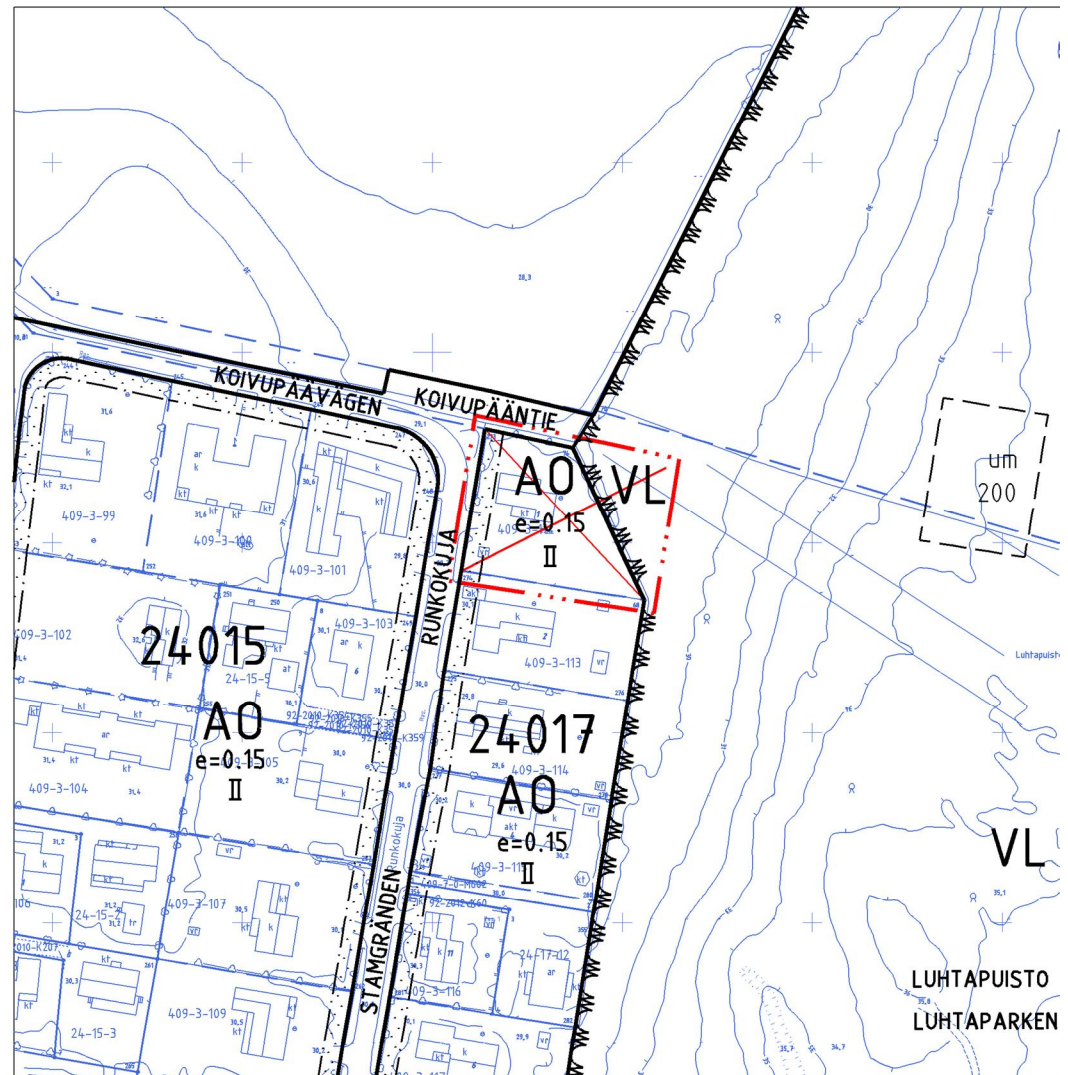
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,1786	100,0	268	0,15	0,0000	66
A yhteensä	0,1786	100,0	268	0,15	0,0443	66
AO	0,1786	100,0	268	0,15	0,0443	66
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0443	0
V	0,0000		0		-0,0443	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002300

Päiväys
Datum

13.2.2017

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

689493

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos**RUNKOKUJA 2**

Kaupunginosa 24, Lapinkylä

Osa korttelia 24017.

(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia
24017 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijako

Osa korttelia 24017.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 24017.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen**STAMGRÄNDEN 2**

Stadsdel 24, Lappböle

Del av kvarteret 24017.

(Del av kvarteret 24017 samt rekreati-
onsområde i den plan som upphävs.)

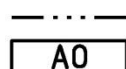
Tomtindelning

Del av kvarteret 24017.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 24017.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

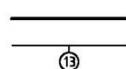
Erillispientalojen korttelialue.

Tontille saa rakentaa vain yksiasuntoisen pientalon.

Kaava-alue on lentomelualue (LDEN 55 - 60 dB).
Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L lentomelua
vastaan on oltava vähintään 35 dB.Asuntoa kohti saa rakentaa talousteräsuurin sallitun
kerrosalan lisäksi enintään 60 neliömetriä.Kiinteistönomistaja saa siirtää korttelialueella sijaitsevan
ojan paikkaa. Ojan virtaamaa ei saa missään vaiheessa
estää.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 ap/ asunto



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



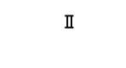
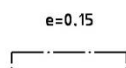
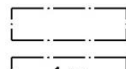
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

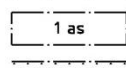
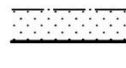
Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-
sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-
alaan.

Rakennusala.

Rakennusallalla oleva merkintä osoittaa, kuinka mon-
ta asuntoa rakennusallalle saa rakentaa.

Istutettava alueen osa.

TONTTIJAKOTämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laa-
dittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin
osoitettu.**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På tomten får ett småhus med en bostad byggas.

Planområdet är flygbullerområde (LDEN 55 - 60 dB).
Ljudisoleringen mot Δ L mot flygbuller i ytsikt till bostä-
der ska vara minst 35 dB.Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje bostad
byggas ekonomitrymmen om högst 60 kvadratmeter.Fastighetsägaren får flytta placeringen av diken inom ett
kvartersområde. Dikenas vattenföring får inte i något
skede hindras.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 2 bp/ bostad

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar
i byggnader, byggnad eller del därav.Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan
och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Beteckningen på byggnadsytan visar hur många bo-
städer som får byggas på byggnadsytan.

Del av område som bör planteras.

TOMTINDELNINGFör kvarteren på denna detaljplans område skall en se-
parat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar
annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen ^{2 / 2}

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

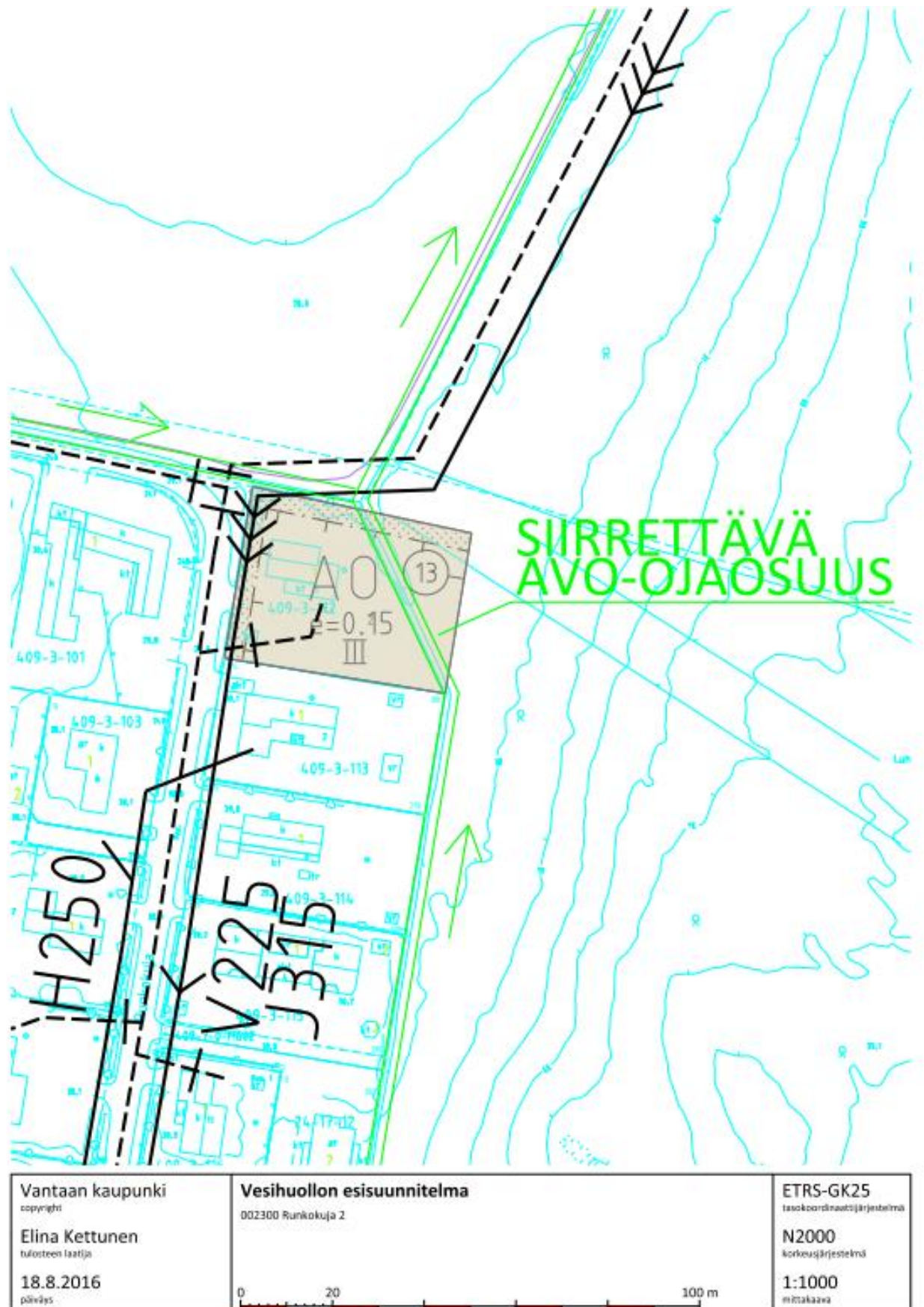
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinaatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma



Kaupunkisuunnittelu / SSA

13.2.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutoksesta **002300/ Runkokuja 2**. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 1 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Keimolan omakotiyhdistys	Ei Lausuntoa	-
NRO 2 Uudenmaan Ely-keskus	Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan, että ehdotuksen kaavaratkaisussa on huomioitu riittävällä tasolla suunnittelualueen sijainti kovan lentomelun alueella.	Ei tarkistuksia.

NRO 2
Uudenmaan Ely-keskus

Lausunto:

Viite: Lausuntopyyntö 31.8.2016

**Lausunto, asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako (kaava nro 002300),
Lapinkylä, Runkokuja 2**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Runkokuja 2 asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002300) Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 16.11.2016 mennessä.

Tavoitteena on rakentaa tontille uusi asuinrakennus ja purkaa olemassa oleva rakennus uuden valmistuttua. Kaavamääräyksissä on selkeästi tuotu esille, että alue on lentomelualue L_{DEN} 55-60 dB. Lisäksi on määrätty esitettäväksi melunsuojaussuunnitelma rakennuslupavaiheessa. Korvaamalla vanha asuinrakennus uudella rakennuksella, jossa mm. ääneneristys on suunniteltu ja toteutettu korkeatasoisesti voidaan merkittävästi lisätä asuinviihtyvyyttä.

Vastine:

Kaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa tontin laajentaminen ja vanhan rakennuksen korvaaminen uudella. Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan, että ehdotuksen kaavaratkaisussa on huomioitu riittävällä tasolla suunnittelualueen sijainti kovan lentomelun alueella. ELY-keskus pitää hyvänä, että vanha asuinrakennus korvataan uudella, jolloin ääneneristys voidaan suunnitella ja toteuttaa korkeatasoisesti ja siten merkittävästi lisätä asuinviihtyvyyttä.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.



9 § **Asemakaavamuutos 002271 ja tonttijaon muutos / 23. Kivistö / Marmoritie 5 / TLA**

VD/4314/10.02.04.01/2015
TLA/ARK/SSA/SRU/ET

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 92-23-17-4 jakaminen kahdeksi tontiksi ja tonttien tehokkuuden nostaminen. Kaavamuutos nostaa rakennusoikeuden määrää 287 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 23017, kaupunginosassa 23, Kivistö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa Kivistö 1 (nro 230100) korttelin 23017 osaa.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 23017 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön vanhalla pientaloalueella noin 800 metrin etäisyydellä Kivistön keskustasta.

Kaavan hakija

Ensio Hytönen ja Kirsti Hytönen

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Osayleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa pientaloalueella. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50 – 55 dB). Tämä ei vaikuta alueen rakentamiseen. Uudetkaan Finavian lentomeluennusteet eivät aseta asuntorakentamiselle esteitä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen myötä noin 2 205 m²:n suuruinen pientalotontti jaetaan kahdeksi tontiksi. Olemassa oleva rakennus jää suuremmalle tontille, jonka tehokkuutta nostetaan lukuun e=0.30, jolloin tontin rakennusoikeus on noin 403 k-m². Muutos mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen laajentamisen noin 43 k-m². Pienemmän tontin tehokkuutta nostetaan lukuun e=0.25, jolloin tontin rakennusoikeus on noin 215 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.6.2016

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 3 kappaletta eikä niissä ollut huomautettavaa kaavamuutokseen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY muistutti mielipiteessään, että tonttien omistajan / lohkoajan on huomioitava, kuinka lohkotu tontti on liitettävissä yleiseen vesihuoltoon ja kuinka lohkotun tontin kuivatus järjestetään.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (287 k-m²) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (1 kpl).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutuskustannukset maksaa hakijat Ensio Hytönen ja Kirsti Hytönen ja vahvistettavaksi tullaan esittämään maksuluokka 1B (3 500 euroa), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 4 430 euroa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 002271, Kivistö 23 / Marmoritie 5.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistaa maksuluokka 1B ja todetaan, että hakijat Ensio Hytönen ja Kirsti Hytönen maksavat muutostokustannukset (3 500 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 4 430 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.11. – 8.12.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.10.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 kappaletta ja saatiin 1 kappale.

HSY toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Saadun lausunnon pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.

Tehdyt tarkistukset

Ehdotukseen ei ole tehty tarkistuksia nähtävillä olon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002271 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 23 Kivistö / Marmoritie 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.10.2016
- Lausunnot ja vastineet 13.2.2017 / 002271

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 8392 9306,
asemakaavasuunnittelija Sonja Sahlsten, p. 8392 5025
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelu / SSA

13.2.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002271**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 1 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Keimolan omakotiyhdistys	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 2 Elisa Oyj	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 3 Vantaan Energia Oy	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 4 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	HSY toteaa, että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.	Ei tarkistuksia.

NRO 4**HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut****Lausunto:**

**Asemakaavamuutos nro 002271, Marmoritie 5
23. kaupunginosa, Kivistö**

Tontin 92-23-17-4 omistajat esittävät asemakaavaa muutettavaksi siten, että tontti jaettaisiin kahdeksi tontiksi ja näiden rakennusoikeutta nostettaisiin. Kaavaselostuksessa todetaan kaavamuutoksen vaikutuksista vesihuoltoon mm. seuraavaa:

"Marmoritiellä on rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri vuonna 1988. Kuivaus on hoidettu avo-ojin. Alue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkoston, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu yleiselle vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia. Uuden asuinrakennuksen vesihuoltoa varten varataan kaavaan johtorasite Marmoritien puoleisen tontin pohjoisreunaan. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että nykyinen rakennus voidaan jatkossakin kuivattaa Keimolantien varren ojiin."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

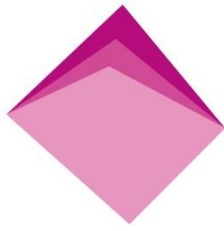
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine:

HSY toteaa, että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Näin ollen kaavamuutosehdotukseen ei ole tarpeen tehdä muutoksia.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.



**Vantaa
Kivistö**

002271 MARMORITIE 5

KIVISTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.10.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002271. Kaavoitus on tullut vireille 16.6.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Asemakaavan muutos koskee Vantaan kaupungin 23. kaupunginosaa, Kivistö, osa korttelia 23017.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 23017.)

Tonttijaon muutos:

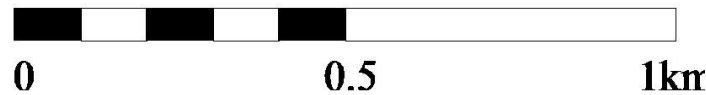
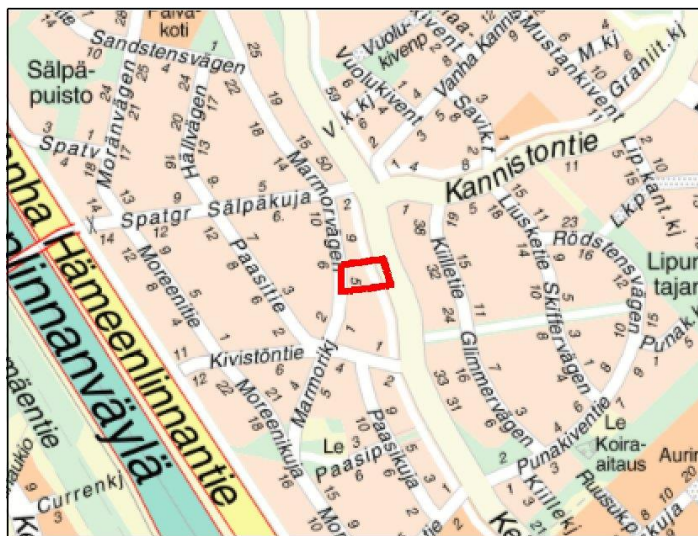
Tonttijaon muutos koskee korttelin 23017 tonttia 4.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 92-23-17-4 jakaminen kahdeksi tontiksi ja tonttien tehokkuuden nostaminen. Kaavamuutos nostaa rakennusoikeuden määrää 288 k-m².

Kaavan laatija:

Sonja Sahlsten, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; sonja.sahlsten@vantaa.fi, puh. 09 8392 5025.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen keskiosissa osoitteessa Marmoritie 5. Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa nro 230100, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 4.6.1984.

Alue rajautuu idässä Keimolan-tiehen ja lännessä Marmoritiehen. Etelässä ja pohjoisessa alue rajautuu pientalokortteleihin. Kivistön keskusta ja asemalle on matkaa noin 800 metriä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tontin 92-23-17-4 omistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.5.2015. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002271.
- Kaavoitus tuli vireille 16.6.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 15.8.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 3 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
2	Lähtökohdat	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
2.2	Suunnittelutilanne	6
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	9
3.1	Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	9
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	9
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	10
4	Asemakaavan kuvaus.....	11
4.1	Kaavan rakenne	11
4.2	Aluevaraukset.....	11
4.3	Kaavan vaikutukset.....	11
4.4	Ympäristön häiriötekijät.....	13
5	Asemakaavan toteutus	13
6	Kaavatyöhön osallistuneet.....	13
7	Asemakaavan seurantalomake.....	14
8	Asemakaavakartta ja –määräykset.....	16
9	Muu suunnitelma-aineisto	19

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma 18.8.2016

1 TIIVISTELMÄ

Tontin 92-23-17-4 omistajat hakivat asemakaavan muuttamista 4.5.2015.

Kaavamuutosalueen tontti 92-23-17-4 on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (lainvoimainen 4.6.1984), jossa alue on asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2 206 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on noin 331 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1996 valmistunut 360 k-m² kokoinen erillispientalo.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että noin 2 206 m²:n suuruinen osa asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Muutettava alue jaetaan kahdeksi tontiksi niin, että tontti, jolle olemassa oleva rakennus jää, on pinta-alaltaan noin 1 343 m² ja toinen tontti on pinta-alaltaan noin 862 m². Suuremman tontin rakennusoikeutta nostetaan tehokkuuteen 0.30, jolloin sille osoitetaan yhteensä rakennusoikeutta noin 403 k-m² (rakennusoikeus kasvaa noin 73 k-m²). Pienemmän tontin rakennusoikeutta nostetaan tehokkuuteen 0.25, jolloin sille osoitetaan yhteensä rakennusoikeutta noin 215 k-m². Kokonaisuudessa korttelin rakennusoikeuden määrä nousee noin 288 k-m².

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen keskiosissa osoitteessa Marmoritie 5. Kivistön keskustaan ja asemalle on matkaa noin 800 metriä. Etelässä ja pohjoisessa alue rajautuu pientalokortteleihin ja idässä ja lännessä katualueeseen.



2.1.2 Luonnon ympäristö

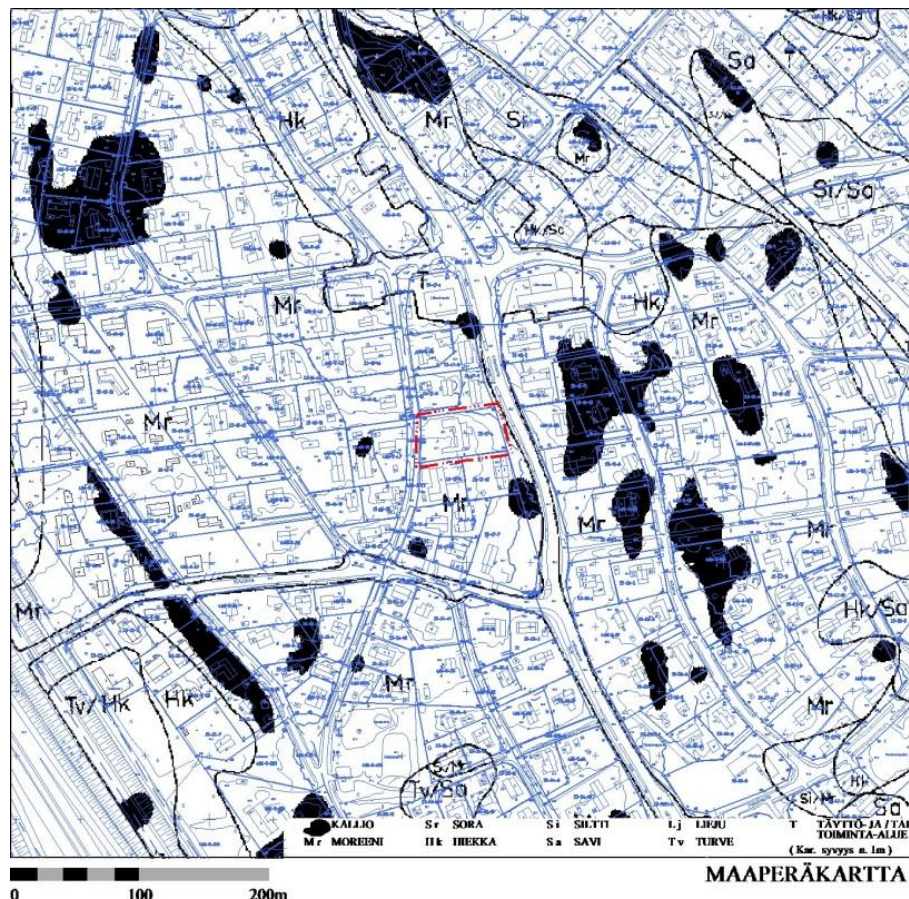
Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.

Suunnittelualue viettää loivasti koilliseen. Maaston korot vaihtelevat alueen lounaisnurkan +63,7 metrin ja koillisnurkan +59,0 metrin välillä.

Kaavamuutosalue kuuluu Pekinojan valuma-alueeseen. Kaava-alueen vedet johdetaan avo-ojien ja hulevesiviemäriverkoston kautta Kannistonojaan, josta vedet päätyvät Kanniston pohjoispuolella virtaavaan Pekinojaan. Pekinojasta vedet päätyvät Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee mereen Helsingissä Vanhankaupunginlahdella.

Kaavamuutosalue on nykyään pääosin vettä läpäisevää pintaa. Vettä läpäisemätöntä pintaa ovat ainoastaan kattopinnat ja kulkutiet. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueen maaperä on moreenia.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Vanhan Kivistön pientaloalue on pääosin rakentunut 1950-luvulla ja sen jälkeen. 1980-luvulla laaditun asemakaavan jälkeen rakentaminen taas vilkastui ja alueen täydennysrakentaminen on alkanut tontteja jakamalla. Alueen rakennuskanta on hyvin kerroksellista ja vaihtelevaa.

Marmoritie on kapeahko tonttikatu, jolla ei ole yhtenäistä ilmettä. Osa tonteista rajautuu Marmoritiehen erilaisin aidoin tai istutuksin, osa on täysin rajaamatta. Yleisilme on vihreä. Myös rakennusten sijoittelu vaihtelee, osa rakennuksista sijaitsee lähellä katua, osa selkeästi kauempana, jolloin piha-alueet sijoittuvat kadun ja rakennuksen väliin. Keimolantie (entinen Vanha Nurmijärventie) on osa historiallista tieosuutta Vanha Kaarelantie – Vanha Nurmijärventie, joka on vanha rakennuskulttuurikohde. Keimolantie mutkittelee loivasti ja sillä on jonkin verran korkeuseroja. Osa rakennuksista on sijoitettu melko kauas tiestä, kun taas osa rakennuksista on täydennysrakentamisen myötä sijoitettu hyvinkin lähelle tietä. Suunnittelualueen kohdalla katualue on hyvin leveä

ja kevyen liikenteen väylän ja tontin rajan väliin jää noin 3 – 10 metriä leveä kasvillisuuskaistale. Osa tonteista on aidattu tai rajattu kasvillisuudella Keimolantien puolelta. Suunnittelualueen naapuritonteilla rakennukset on sijoitettu keskenään samansuuntaisesti, mutta ne eivät ole tien mutkaisuuden takia tiensuuntaisesti.

Liikenne

Liikennöinti kaavamuuotosalueen tonteille tapahtuu Marmoritien puolelta. Keimolantielle ei ole mahdollista lisätä tonttiliittymiä. Keimolantie on alueen pääkatu. Keimolantien varressa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka suunnittelualueen kohdalla on tien länsipuolella eli suunnittelualueen puolella. Keimolantien bussilinjoilla pääsee Kehäradalla sijaitsevalle Kivistön asemalle. Keimolantiella on kevyen liikenteen väylä. Keimolantie on myös erikoiskuljetusten reitti niin kauan kunnes Keimolanmäentie valmistuu. Marmoritie on vähäliikenteinen tonttikatu.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +88 m ja ylin painetaso noin +100 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärinti

Alueen jätevedet johdetaan koilliseen Miekkatien jätevedenpumppaamolle, josta ne johdetaan etelään suuntaan Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Piispankyläntien jätevedenpumppaamolta jätevedet johdetaan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa. Jätevedet päätyvät lopulta puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärinti

Alueella ei ole hulevesiviemärintiä vaan kuivatus hoidetaan avo-ojilla. Keimolantien avo-ojassa hulevedet johtuvat pohjoisen suuntaan päätyen Kannistontien hulevesiviemäriin.

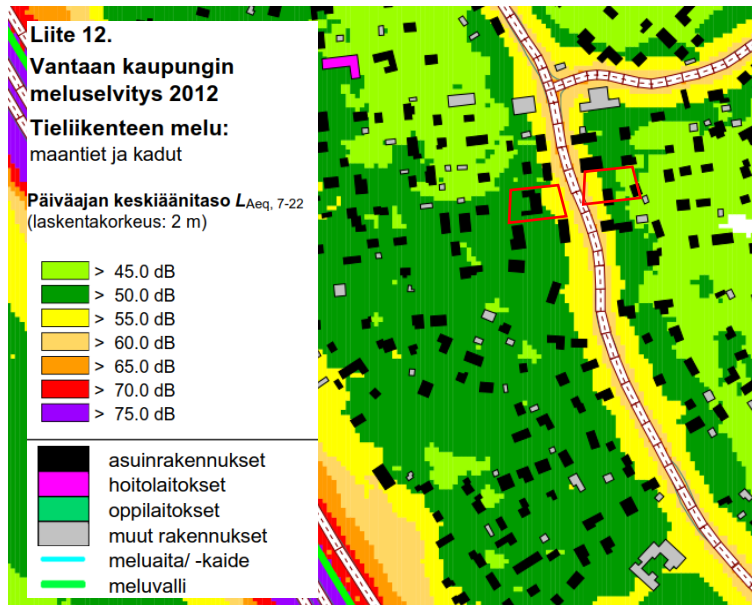
Kaukolämpö- ja sähköverkko

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Alue kuuluu sähköverkkojen piiriin.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa lentomeluvyöhykkeellä m³, Lden 50 – 55 dB. Tämä melutaso ei vaikuta rakentamiseen. Myöskään Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan uusien lentomeluennusteiden mukaisessa tilanteessa lentomelumäärä ei nouse tällä alueella.

Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012 mukaan päiväajan kello 7–22 (kahden metrin laskentakorkeudella) suunnittelualueella tieliikenteen aiheuttama melutaso on välillä 50 – 60 dB. Uusi tontti on Keimolantien puolella ja käytännössä kokonaan yli 55 desibelin melualueella. Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaan ulkona päivällä melutaso ei saa olla yli 55 desibeliä. Keimolantien maantieliikenteen aiheuttama melutaso on hallittavissa rakennusten sijoittelulla, aidoilla ja rakenteellisella meluntorjunnalla.



Ote Marmoritie 5:n kohdalta Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012 päiväajan kello 7–22 melukartasta kahden metrin laskentakorkeudella ja vuoden 2011 liikennetiedoilla.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen itäpuolella kulkeva Keimolantie on suunnittelualueen kohdalla Vantaan kaupungin omistamaa maata.



Maanomistustilanne. Harmaalla on merkitty Vantaan kaupungin omistamat alueet.

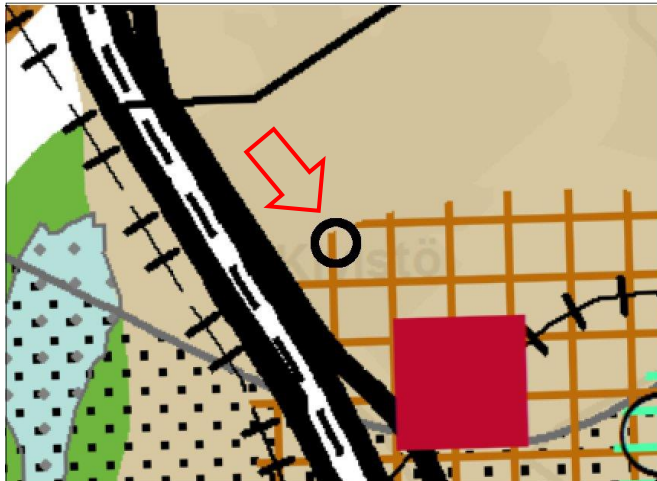
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Hanke ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava



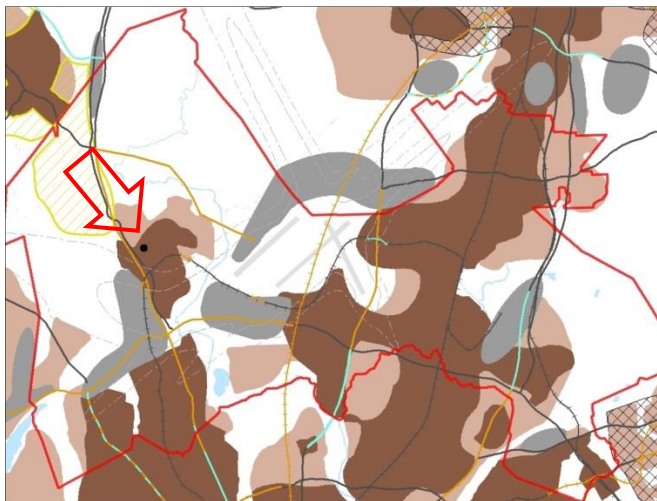
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualaue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

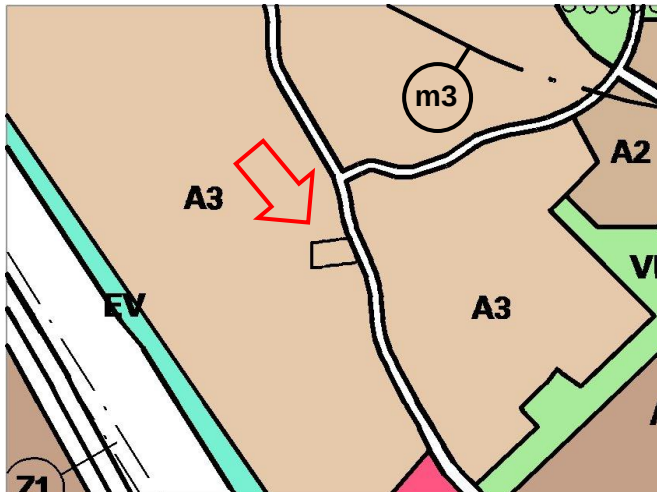
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.



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). Hanke sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.

Osayleiskaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa Marja-Vantaan osayleiskaava, Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008.



Osayleiskaavassa alue sijaitsee pientaloalueella A3. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (Iden 50 – 55 dB). Tämä ei vaikuta alueen rakentamiseen. Myöskään Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan uusien lentomelunusteiden mukaisessa tilanteessa melumäärä ei nouse tällä alueella. Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (lainvoimainen 4.6.1984), jossa alue on asuinpienalojen korttelialue (AP-2), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. Nykyinen tehokkuus sallii suunnittelualueelle rakentamista yhteensä 331 $\text{k}\cdot\text{m}^2$. AP-2 -kortteleita koskevat seuraavat määräykset: "Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m^2 . Korttelialueilla ei asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristyskyky lentoliikenteen aiheuttamaa melua vastaan saa alittaa 29 dB." Lisäksi määräysten mukaan autopaikkoja on oltava 1,5 asuntoa kohti.



Muut päätökset ja suunnitelmat

Vanhan Kivistön alueen täydennysrakentamisesta on tehty laaja selvitys opinnäytetyönä vuonna 2013 (Leea Riittinen: Vanha Kivistö – Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelma). Selvityksessä tutkittiin koko vanhan Kivistön pientaloalueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja periaatteita. Selvityksessä kaavamuutoksen kohteena oleva tontti todettiin alueen tehokkaimmin rakennetuksi alueeksi eikä sille osoitettu uutta rakentamista.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tontin 92-23-17-4 omistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.5.2015. Kaavamuutos otettiin Kivistön asemakaavayksikön työohjelmaan ylimääräisenä työnä ja kaavoitus tuli vireille 16.6.2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Uudenmaan liitto, HSY, Finavia

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kirjeitse ja sähköpostitse saatiin 3 mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseolla ja Vantaan Energialla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY muistutti mielipiteessään, että tonttien omistajan / lohkoajan on huomioitava, kuinka lohkotu tontti on liitettävissä yleiseen vesihuoltoon ja kuinka lohkotun tontin kuivatus järjestetään.

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyon edetessä tarpeen tehdä tarkistuksia.

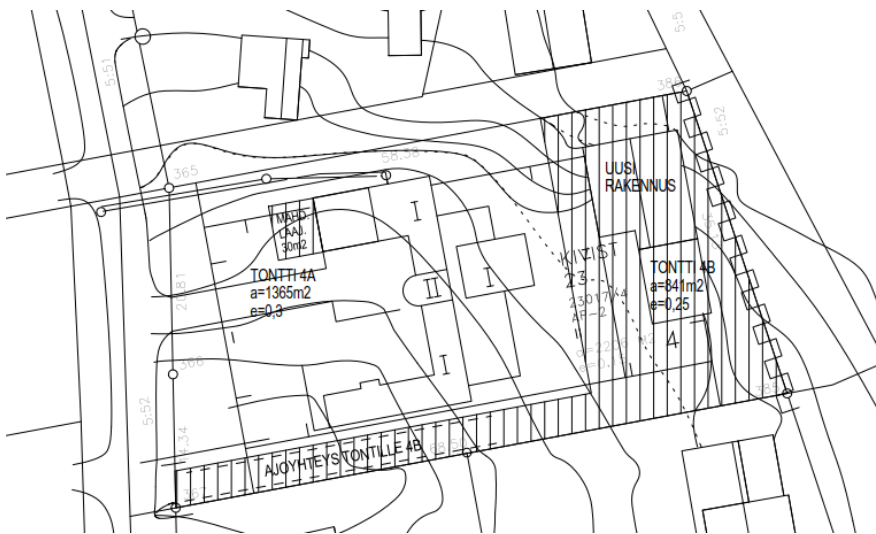
Hakijan tavoitteena on asemakaavan muutoksella mahdollistaa tontin 92-23-17-4 jakaminen kahdeksi tontiksi ja tonttien rakennusoikeuden nostaminen. Kaupungin tavoitteena on sijoittaa uusi asuinrakennus niin, että se estää maantieliikenteen aiheuttaman melun leviämisen piha-alueille.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Hakijan esittämässä ratkaisussa kaava-alue jaetaan kahteen tonttiin niin, että olemassa oleva rakennus jää 1 365 m²:n kokoiselle osalle ja uusi rakennus sijoittuu 841 m²:n kokoiselle tontille vanhan rakennuksen itäpuolelle. Kulku uudelle rakennukselle on kirvesvartta pitkin vanhan rakennuksen eteläpuolelta Marmoritien puolelta.

Asemakaavaratkaisu perustuu muutoin hakijan esittämään ratkaisuun, paitsi uuden tontin ajoyhteyden osalta ratkaisua on hieman tarkennettu. Asemakaavaratkaisussa ajoyhteyttä on levennetty Marmoritien puoleisesta päästä niin, että ajo tontille saadaan sujuvasti järjestettyä ilman, että ehdotetun ajoyhteyden eteläreunan kohdalla katualueella sijaitsevia jakokaappeja tarvitsee siirtää. Tämän myötä kaavojen tonttien koot muuttuivat ehdotetusta niin, että suurempi tontti (jolle olemassa oleva rakennus jää) on kooltaan noin 1 343 m² ja pienempi noin 862 m².



Asemapiirros hakemusvaiheen luonnoksesta



Havainnekuva asemakaavaratkaisusta

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla jaetaan asuinpientalojen korttelialueeseen kuuluva tontti 92-23-17-4 kahdeksi tontiksi ja nostetaan niiden tehokkuutta. Korttelin käyttötarkoitus pysyy samana. Tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella tontin 92-23-17-4 uusiksi tonttinumeroiksi tulee 92-23-17-20 ja 92-23-17-21.

4.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialue, pinta-ala 2 206 m². Rakennusoikeus on yhteensä 619 k-m². Korttelissa on kaksi tonttia, joista suuremman tehokkuusluku $e=0.30$ (rakennusoikeus 403 k-m²) ja pienemmän $e=0.25$ (rakennusoikeus 215 k-m²). Lisäksi asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun rakennusoikeuden lisäksi yhteensä 30 m².

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Autopaikkoja on toteutettava vähintään 1,5 / asunto ja toimistoille 1 / 50 k-m².

4.2 ALUEVARAUKSET

4.2.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialue

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Rakennuksia voi liittää toisiin kevyin rakennelmin.

Keimolantien puoleisten asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava, että kaikki rakennukset pihoineen voidaan kuivattaa Keimolantien varren ojiin.

Ajo tonteille tapahtuu Marmoritieltä.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Yhden tontin jakaminen kahdeksi ja rakennusoikeuden lisääminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja on siten kaavataloudellisesti perusteltua.

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan lähinnä Keimolantien suuntaan. Uusi rakennus tulee sijoittumaan edellistä lähemmäksi Keimolantietä ja näkyy osittain kasvillisuuden lävitse tiellä kulki-

joille. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Rakennus suositellaan sijoitettavaksi samaan koordinaatistoon viereisten rakennusten kanssa, jotta se tukisi ja täydentäisi Keimolantien näkyvien rakennusten linjaa. Keimolantien vehreää ilmettä ylläpidetään säilyttämällä Keimolantien puolinen istutettu alue tontin reunassa.

Yhdyskuntarakenne

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

Asuminen

Kaava mahdollistaa yhden uuden erillispientalon toteuttamisen entisestään tiiviille pientaloalueelle. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähivirkistysalueiden käyttöä. Uusi rakentaminen sijoittuu vanhalle pientalokorttelin alueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta. Lisäksi Keimolantietä kulkee bussilinjoja Kivistön keskustaan. Yhteydet Kivistön keskustaan ja Keimolantien kautta Hämeenlinnanväylälle ovat sujuvat. Liikenneverkon kapasiteetti kestää kaavan mukaisen pienimuotoisen tiivistämisen.

Vesihuolto

Marmoritiellä on rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri vuonna 1988. Kuivatus on hoidettu avo-ojin. Alue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu yleiselle vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia. Uuden asuinrakennuksen vesihuoltoa varten varataan kaavaan johtorasite Marmoritien puoleisen tontin pohjoisreunaan. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että nykyinen rakennus voidaan jatkossakin kuivattaa Keimolantien varren ojiin.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA.

Tieliikenteen aiheuttaman melun leviäminen tontille voidaan estää rakennusten sijoittamisella.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Rakentamisvaiheessa vastaanottavissa ojissa voi kiintoaine- ja ravinnekuormitus hetkellisesti lisääntyä maan auki kaivuun johdosta. Virtaamat tulevat hieman kasvamaan nykyisestä, koska vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee täydennysrakentamisen myötä kasvamaan. Kaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutusta Pekinojaan, koska alueen pinta-ala suhteessa Pekinojan valuma-

alueeseen on hyvin pieni ja kohde sijaitsee valuma-alueen reunamilla, jolloin sekä määrälliset että laadulliset muutokset ehtivät tasaantua ennen vesien päätymistä Pekinojaan.

4.3.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta suunniteltu uusi rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja lentomelu on käsitelty kohdassa 4.3.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

6 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Anna-Riitta Kujala

Lea Varpanen

Sonja Sahlsten

Outi Colliander

Kai Zukale

Kuntatekniikan keskus :

Elina Kettunen

Jaana Virtanen

Pirjo Suni

aluearkkitehti

kehittämispäällikkö

asemakaavasuunnittelija

suunnitteluavustaja

kaavoitusinsinööri

vesihuollon suunnittelu

liikenneinsinööri

liikenneinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus/Kivistön asemakaavayksikkö

Vantaalla, 10. päivänä lokakuuta 2016



Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti



Sonja Sahlsten
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.09.2016
Kaavan nimi	002271 Kivistö 23 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.06.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002271
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2206	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2206

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

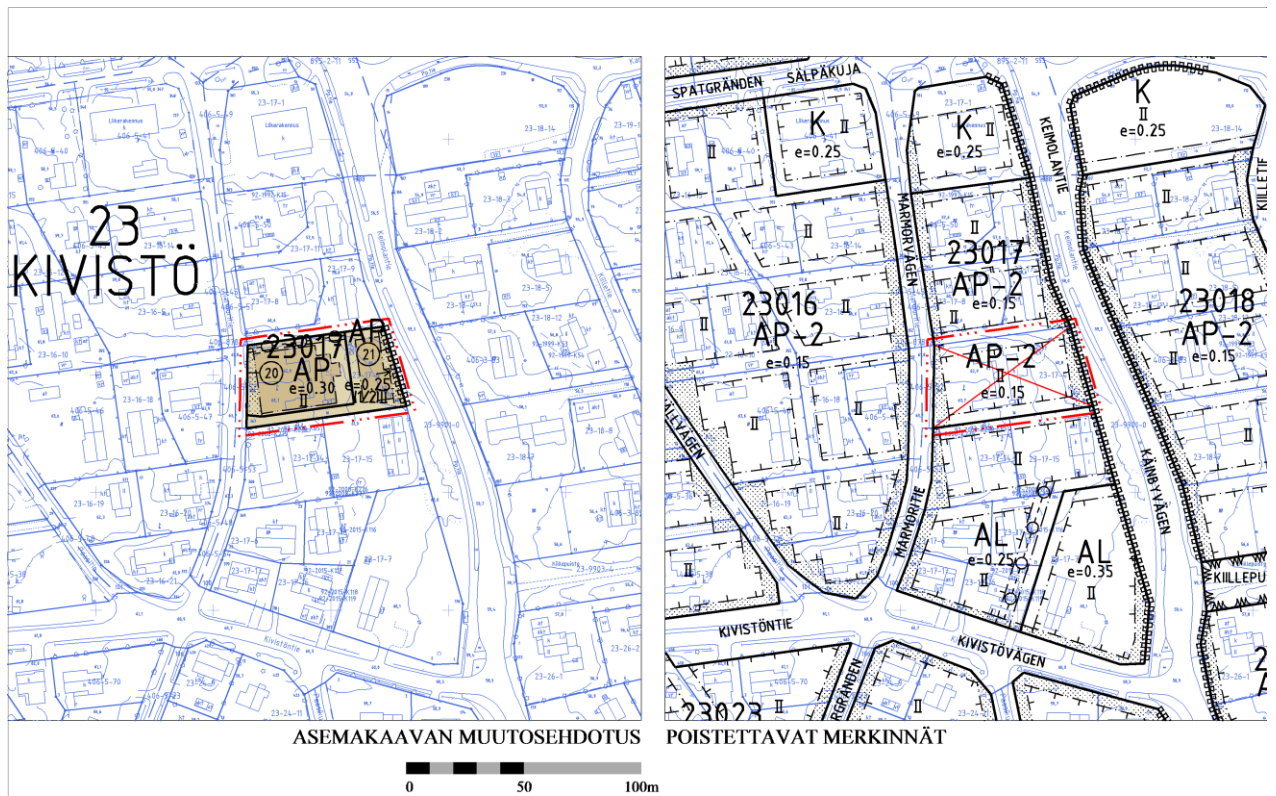
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2206	100,0	619	0,28	0,0000	288
A yhteensä	0,2206	100,0	619	0,28	0,0000	288
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2206	100,0	619	0,28	0,0000	288
A yhteensä	0,2206	100,0	619	0,28	0,0000	288
AP	0,2206	100,0	619	0,28	0,0000	288
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002271

Päiväys
Datum

10.10.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

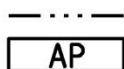
689491

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos**MARMORITIE 5**Kaupunginosa 23, Kivistö
Osa korttelia 23017.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 23017.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen**MARMORVÄGEN 5**Stadsdel 23, Kivistö
Del av kvarteret 23017.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 23017.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinpientalojen korttelialue.

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiin kevyin rakennelmin.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Keimolantien puoleisten asuntojen ulkokuoren äänen-eristävyyden Δ L lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren äänen-eristävyyden Δ L lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Oleskeluun tarkoitettu piha-alueet on suojattava liikennemelua vastaan rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuvilla rakenteilla siten, ettei melutaso ylitä 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava, että kaikki rakennukset pihoihin voidaan kuivattaa Keimolantien varren ojiin.

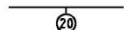
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1,5 autopaikka/asunto
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosa numero.



Kaupunginosa nimi.



Korttelin numero.



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



Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

Varje byggnad får inrymma högst två bostäder. Byggnaderna kan sammanfogas med lätta konstruktioner.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Ljudisoleringen Δ L mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till bostäder på Käinbyvägens sida ska vara minst 35 dB.Ljudisoleringen Δ L mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB.

Gårdsområden avsedda för vistelse måste skyddas från trafikbuller genom konstruktioner som passar ihop med byggnadens arkitektur så att bullernivån inte överskrider 55 dB dagtid och 45 dB nattetid.

I den mer detaljerade planeringen måste det beaktas att alla byggnader samt gårdsplaner ska kunna torrläggas via diken som löper längs med Käinbyvägen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1,5 bilplatser/bostad
Kontor 1 bilplats/50 m²-vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

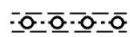
Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i vånings-ytan.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall fänga.

Del av område som bör planteras.



Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för underjordisk^{2 / 2} ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei 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.

Mätningsavdelningen

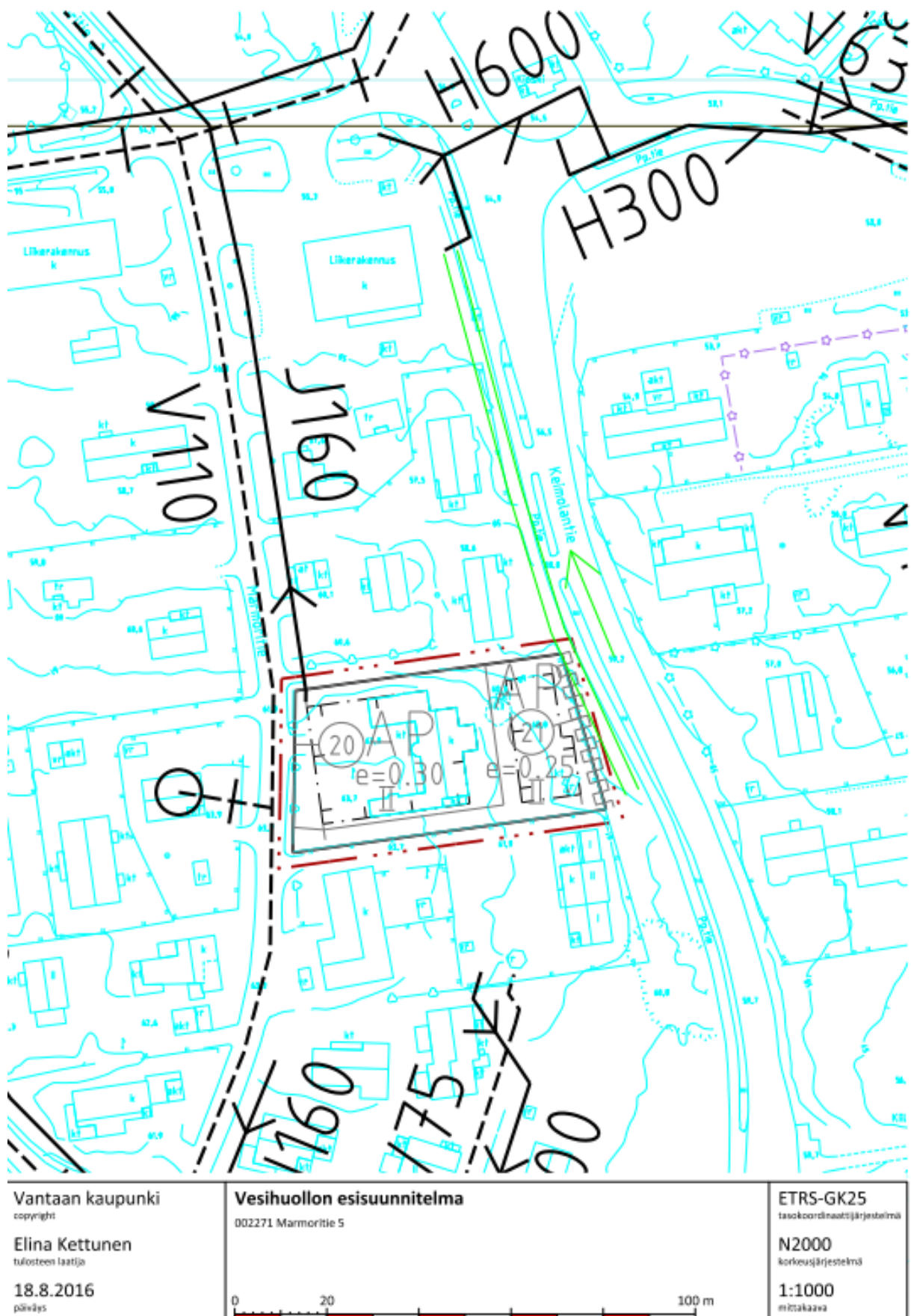
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma





10 § Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli / TLA

VD/8500/10.02.04.01/2014
TLA/ATI/NIS/SRU/ET

Muutos mahdollistaa Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastorakennuksen purun ja korttelin rakentamisen tehokkaaksi keskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu uuden kirkon ja seurakunnan tilojen lisäksi liike- ja toimistotilaa sekä asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 35 500 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on noin 30 000 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61204 ja katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61204.

Alue on osa Tikkurilan kirkon korttelia, kaupunginosan ytimessä, vastapäätä kaupungintaloa.

Kaavan hakija

Kaavamuutosta on hakenut Vantaan seurakuntayhtymä.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen LP-alueen Unikkotien varressa sekä Asematien ja Unikkotien katualueet omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 61-204-2 (kirkko ja seurakunnan virastotalo) omistaa Vantaan seurakuntayhtymä. Tontin nro 61-204-3 omistaa Kiinteistö Oy Bethania (Vantaan seurakuntayhtymä).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto K2S Nordic Real Estate Partners (Nrep) Oy:n ja Rakennuttajatoimisto HTJ Oy konsulttina sekä Verstas Arkkitehdit Vantaan seurakuntayhtymän palkkaamana konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaava

Tikkurilan kirkon korttelia on suunniteltu moneen kertaan. Edellinen kaavamuutos on vuodelta 2011 ja silloin nykyinen kirkkorakennus sai suojelumerkinnän. Rakennuksen kylkeen oli kaavailtu uutta kirkkosalia arkkitehtuurikilpailun voittotyönä. Kaavan vahvistumisen jälkeen kirkon rakenteissa on havaittu niin vakavia kosteus- ja sisäilmaongelmia, että seurakunta on laittanut rakennuksen käyttökieltoon. Rakennevaurioita ja niiden vaatimien korjausten vaikutuksia rakennuksen suojeluarvoihin on tutkittu ja päädytty esittämään nykyisen kirkkorakennuksen purkamista. Kortteliin järjestettiin vuonna 2015 suunnittelu- ja yhteistyökilpailu, jonka voitti työryhmä Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. Arkkitehtitoimisto K2S:n tekemien suunnitelmien pohjalta lähdettiin tekemään asemakaavaa.

Kaavatyö viedään nähtäville ensin kaavaluonnoksena (arviolta maaliskuussa 2017), jolloin saadaan selville kaikkien viranomaisten kanta suojellun kirkkorakennuksen purkamiseen.

Kaupunkisuunnittelun kanta on, että paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko kävelykadun ja torin reunaan.

Kirkon lisäksi puretaan myös seurakunnan toimistorakennus ja Bethanian toimistotalo.

Käyttötarkoitus muuttuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) sekä palvelurakennusten korttelialueesta (P) kokonaan keskustatoimintojen alueeksi (C). Kirkko ja seurakunta saavat kortteliin uudet tilat, mutta niiden lisäksi rakennetaan asuntoja, toimistoja ja katutasoon liiketilaa.

Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan, keskeiseen solmupisteeseen ja entistä lähemmäksi uutta toria. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella käytännössä kokonaan ja Unikkotien puolella osittain. Seurakunnan toimistotilat tulevat Asematien varteen ylempiin kerroksiin.



Rakennusalue seuraa katualueen reunaa. Massoittelu on kuitenkin viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän-viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksännessä kerroksessa asuintila on kaksikerroksisten kattoasuntojen ylempi kerros.

Kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet on varmistettu kaavamääräyksin. Näitä ovat mm. kirkon ja kivijalkaliikkeiden sijainti, viistoihin lapekattoihin perustuva kappalemainen massoittelu sekä viherkatot.

Rakennusoikeus nousee nykyisestä 12 400 kerrosneliömetristä siten, että rakennusoikeutta tulee yhteensä noin 35 500 kerrosneliömetriä, josta kirkkorakennukselle varataan 2 000 kerrosneliömetriä. Asumisen osuus on 30 000 kerrosneliömetriä ja loput 3 500 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, $e=3,12$. Kaava-alueen koko on 1,17 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.12.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 29 kpl. Valtaosa kannatti nykyisen kirkon purkamista ja uuden rakentamista merkittäväksi osaksi kaupunkikuvaa.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 15.1.2016

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (30 000 k-m², n. 300 asuntoa).

Sopimus

Vantaan kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän 20.10.2014 tekemä yhteistoimintasopimus koskee Tikkurilan kirkon korttelin kehittämistä. Asemakaavamuutokseen ei liity luonnosvaiheessa toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 13.2.2017 päivätty asemakaavamuutosluonnos 002254, 61. Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian jättämistä pöydälle.

Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Marja Kyyrö ja Göran Härmälä poistuivat yhteisöjäviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.2.2017

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5



Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002254 TIKKURILA

TIKKURILAN KIRKON KORTTELI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.2.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002254. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

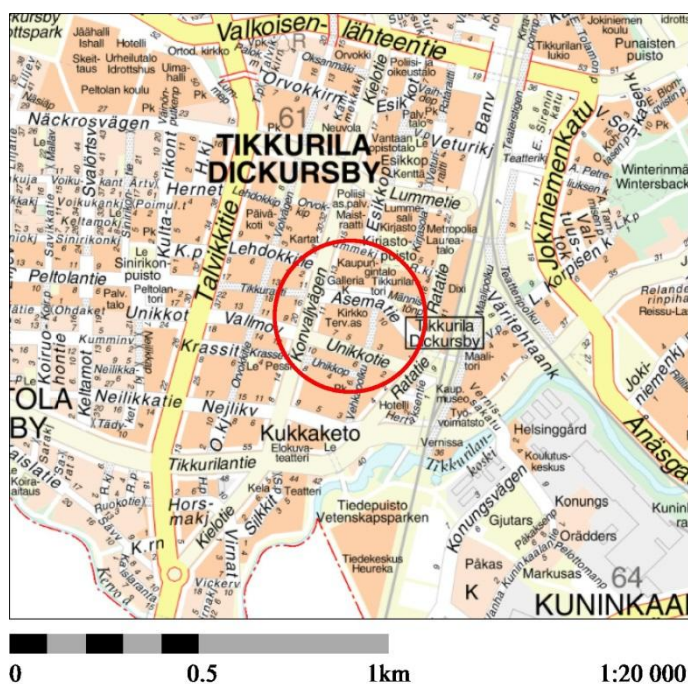
osa korttelista 61204 ja katualuetta kaupunginosassa 61, Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61204, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Muutos mahdollistaa Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastorakennuksen purun ja korttelin rakentamisen tehokkaaksi keskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu uuden kirkon ja seurakunnan tilojen lisäksi liike- ja toimistotilaa sekä asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 35 500 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on noin 30 000 kerrosneliömetriä.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; etuni-mi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 8392 8044.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on osa Tikkurilan kirkon korttelia, kaupunginosan ytimessä, vastapäätä kaupungintaloa. Tikkurilan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa pohjoisessa Asematie ja etelässä Unikkotie. Idässä alue rajautuu Vehkapolkuun ja lännessä Tikkurila terveyskeskukseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan seurakuntien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002254.
- Kaavoitus tuli vireille 15.12.2015.
- Tarjouskilpailun 6.11.2015–30.11.2015 tulokset nähtävillä 18.1.–29.1.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 29.1.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 29 kappaletta.
- Kumppaniksi valittiin Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep Oy) (Kh 7.3.2016)
- Kiinteistö Oy Bethania jätti kiinteistöään koskevan kaavamuutoshakemuksen 22.12.2016.
- Kaavatyötä esiteltiin asukastilaisuudessa 23.1.2017.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot	2
1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4. Asemakaavan kuvaus	26
5. Asemakaavan toteutus.....	32
6. Kaavatyöhön osallistuneet	33
7. Asemakaavan seurantalomake	34
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	36
9. Muut suunnitelmat	40

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Lausunto Tikkurilan kirkon korjattavuudesta, 1.9.2016, Vahanen Oy.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-
TERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-
raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.
- Tikkurilan kirkko ja seurakuntakeskus. Rakennusinventointi. 4.6.2008, Versta Ark-
kitehdit Oy.
- Haitta-ainetutkimus, 21.4.2010, Vahanen Oy
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, 30.4.2010, Vahanen Oy
- Rakennuksen soveltuvuus julkiseen käyttöön, 30.4.2010, Vahanen Oy
- Julkisivujen kuntotutkimus, 11.5.2010, Vahanen Oy
- Kuntotutkimus peruskorjauksen hankesuunnittelua varten, 31.5.2010, Vahanen Oy
- Työpaikkaselvitys Diacor Oy, 13.9.2010
- Tikkurilan seurakunta, Riskien arviointi, joulukuu 2011
- Suunnitelmien LVIA-tekniinen riskiarvio, Instakon Oy, 24.8.2012
- Suunnitelmien rakennusfysikaalinen tarkastus, Vahanen Oy, 5.9.2012
- Peruskorjauksen riskinarvio, Vahanen Oy, 6.9.2012
- Tikkurilan kirkon työsuojelutarkastus, Muistio 5.12.2012
- Mikrobimittaukset, Tikkurilan kirkko, sisäilman laatuun vaikuttavien tekijöiden ar-
viointi, IdeaStructura Oy, 27.5.2013

1. TIIVISTELMÄ

Tikkurilan kirkon kortteliä on suunniteltu moneen kertaan. Edellinen kaavamuutos on vuodelta 2011 ja silloin nykyinen kirkkorakennus sai suojelumerkinnän. Rakennuksen kylkeen oli kaavailtu uutta kirkkosalia arkkitehtuurikilpailun voittotyönä. Kaavan vahvistumisen jälkeen kirkon rakenteissa on havaittu niin vakavia kosteus- ja sisäilmaongelmia, että seurakunta on laittanut rakennuksen käyttökieltoon. Rakennevaurioita ja niiden vaatimien korjausten vaikutuksia rakennuksen suojeluarvoihin on tutkittu ja päädytty esittämään nykyisen kirkkorakennuksen purkamista.

Kortteliin järjestettiin vuonna 2015 suunnittelu- ja yhteistyökilpailu, jonka voitti työryhmä Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. Arkkitehtitoimisto K2S:n tekemien suunnitelmien pohjalta lähdettiin tekemään asemakaavaa.

Kaavatyö viedään nähtäville ensin kaavaluonnoksena (arviolta maaliskuussa 2017), jolloin saadaan selville kaikkien viranomaisten kanta suojellun kirkkorakennuksen purkamiseen. Kaupunkisuunnittelun kanta on, että paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko kävelykadun ja torin reunaan. Kirkon lisäksi puretaan myös seurakunnan toimistorakennus ja Bethanian toimistotalo.

Käyttötarkoitus muuttuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) sekä palvelurakennusten korttelialueesta (P) kokonaan keskustatoimintojen alueeksi (C). Kirkko ja seurakunta saavat kortteliin uudet tilat, mutta niiden lisäksi rakennetaan asuntoja, toimistoja ja katutasoon liiketilaa.

Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan, keskeiseen solmupisteeseen ja entistä lähemmäksi uutta toria. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella käytännössä kokonaan ja Unikkotien puolella osittain. Seurakunnan toimistotilat tulevat Asematien varteen ylempiin kerroksiin.



Rakennusalue seuraa katualueen reunaa. Massoittelu on kuitenkin viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän–viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa,

joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksännessä kerroksessa asuintila on kaksikerroksisten kattoasuntojen ylempi kerros.

Kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet on varmistettu kaavamääräyksiin. Näitä ovat mm. kirkon ja kivijalkaliikkeiden sijainti, viistoihin lapekattoihin perustuva kappalemainen massoittelu sekä viherkatot.

Rakennusoikeus nousee nykyisestä 12 400 kerrosneliömetristä siten, että rakennusoikeutta tulee yhteensä noin 35 500 kerrosneliömetriä, josta kirkkorakennukselle varataan 2 000 kerrosneliömetriä. Asumisen osuus on 30 000 kerrosneliömetriä ja loput 3 500 jää liike- ja toimitilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, $e=3,12$. Kaava-alueen koko on 1,17 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilo-metrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilan asemasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus ja se näkyy keskustan ilmeessä. Alueella on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Dixin matka- ja liikekeskus, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +16,5 ja 17,0 metrin välillä. Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä tulee ottaa huomioon kellaritilojen kohdalla. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Ympäristössä tehtyjen havaintojen perusteella saven alapuolisen pohjaveden keskimääräiseksi painetasoksi voidaan arvioida noin +14,5. Täyttömaakerroksessa esiintynee myös orsivettä.

- Korttelin 61204 maapohjan kerrosrakenne on:
- täytemaa 0-1 m
- kuivakuorisavi 0-1 m
- pehmeä savi 3-7 m
- siltti/hiekka 2-3 m
- moreeni 2-8 m.

Kalliopinta on noin tasovälillä +3,0....+6,0 eli noin 11-14 metrin syvyydellä maanpinnasta viettään itään.

Nykyisten rakennusten perustaminen

Korttelin 61204 nykyiset rakennukset ja naapurirakennukset on perustettu paaluilla moreenikerroksen varaan lukuun ottamatta Vehkapolun itäpuolella olevaa liike- ja toimistorakennusta, joka pohjoisosaltaan on perustettu maanvaraisesti hiekkakerroksen varaan. Kirkon puupaaluperustusta on lahoamisen vuoksi vahvistettu v. 1979 hoikilla Bjurström-teräspalkkipaaluilla. Teräspaalu on lyöty moreenikerrokseen kärjen syvyystason ollessa kirkon pohjoissivulla on noin +5....+7. Puupaalujen voidaan otaksua jääneen tätä tasoa ylemmäksi. Kuormien siirtymisestä kokonaisuudessaan puupaaluilta teräspaaluille ei ole varmuutta.

Asematie ja Vehkapolku sekä katualueilla oleva putkisto on perustettu maanvaraisesti.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2016 alussa 5 659 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta kääntyi nousuun pari vuotta sitten. Väkiluku on kasvanut vuodesta 2013 noin 700:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 41 530 henkeä, missä on kasvua vajaat 4 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanut, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmisuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Uusi tori, kävelykeskustan laajeneminen ja Tikkurilanpuiston rakentaminen tarjoavat lähivuosina paikkoja erilaisille tapahtumille ja yhdessäoloon. Uusi asuntorakentaminen tuo ympäristövuorokautista elämää ja sosiaalista kontrollia ydinkeskustaan.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajia.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin ja Dixiin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa. Se sijoittuu Asematien varrelle vastapäätä kaupungintaloa ja uutta toria. Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin uudesta liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle.

Kaava-alueen itäpuolella, Vehkapolun varrella on Tikkurin kauppakeskus. Länsipuolella on terveyskeskus. Asematien ja Kielotien kulmassa on apteekki ja ravintola.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukko-liikenneyhteydet ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä.

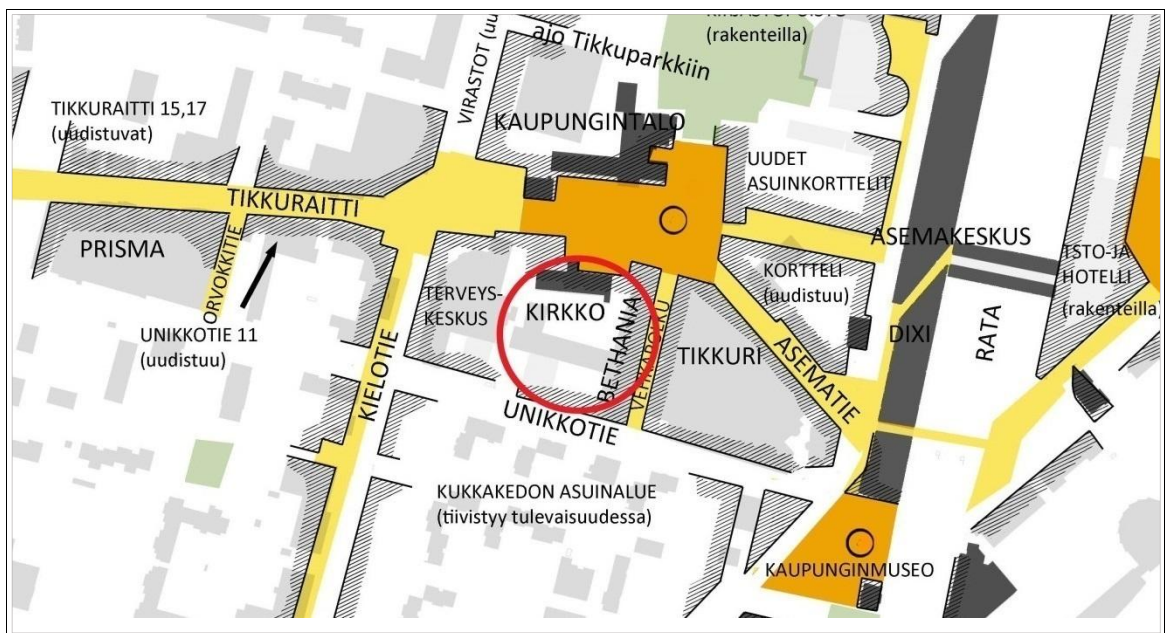
Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Rakentamisen nousukausi 1980-luvulla toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Ydinkeskusta on kuitenkin muuttunut muutaman viime vuoden aikana. Tori on siirretty uudelle paikalleen kaupungintalon eteen. Torin ja radan väliin on rakennettu kaksi uutta asuinkorttelia, joissa on noin 250 asuntoa. Pysäköinnille on tehty tilat maan alle Tikkuparkkiin ja pysäköintitaloon Ratakujalle. Liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe 12-kerroksisine huippuineen valmistui vuoden 2014 alussa ja toinen vaihe valmistuu keväällä 2017. Etelämpänä Kielotien varressa on työn alla kokonainen kortteli, johon tulee noin 400 uutta asuntoa. Isot työmaat käynnistyvät lähiaikoina myös entisen Anttilan tontilla ja Talvikkitien länsipuolella.

Kaupungintalon ja torin naapuriin käynnistyi Kirjastopuiston rakentaminen ja Asematie muutetaan lähivuosina koko matkaltaan kävelykaduksi. Kielotien varren virastotalot puretaan ja korvataan uusilla toimisto-asuinkortteilla. Kaavoitus- tai rakennuslupavaiheessa on lisäksi useita muita asumiseen keskittyviä hankkeita, jotka muokkaavat kaupunkikuvasta selkeästi keskustamaisen tiivistä ja korkeaa.

Kaavoitettavassa korttelissa yleisilme on tummasävyinen ja raskas. Arkkitehtuuriltaan kömpelöt toimistot ja terveyskeskuksen rakennus eivät elävöitä Asematien tai Kielotien katutilaa. Ne päinvastoin katkaisevat Asematien kaupallisen akselin, mikä on liikekeskustan toiminnan ongelma. Kielotien kulmassa on apteekki, ravintola ja pankki, kaikki irrallaan kadusta toimimattomien porras- ja luiskajärjestelyjen takana. Kirkon ja terveyskeskuksen välissä on ylimitoitettu ajoluiska kellariin. Muu vapaa tila korttelin alueella on osoitettu maantasopysäköintiin.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin

osaksi Helsinkiä. Muutos käynnisti Tikkurilan kasvun. Tältä ajalta, joka myös osui yksiin suomalaisen arkkitehtuurin yhden merkittävän kukoistuskauden kanssa, on säilynyt useampia merkittäviä rakennuksia. 1950-luvun rakentamista edustavat Asematien varressa tärkeimpinä kaupungintalo (valm. 1957, arkkit. Eija ja Olli Saijonmaa), kirkko (valm. 1957, arkkit. Leena ja Kalle Niukkanen) sekä Asematie 1 (ns. Kassatalo, valm. 1956, arkkit. Tuomas Väyrynen).

Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979 -inventointiraportissa on Tikkurilan kirkko, kaupungintalo ja sen sivurakennus (ent. kirjasto) arvotettu luokkaan A1, eli suojeltavaksi kohteeksi. Inventoinnissa todetaan, että niiden sisältämät arvot ovat niin ilmeiset, että suojelutarpeesta on voitu varmistua. Ne on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty suojelumerkinnöin.

Kaupungintalon kiinteistö on kaksiosainen; kaupungintalon vieressä on pergolalla kaupungintaloon yhdistetty sivurakennus, jossa on alun perin toiminut kirjasto. Myöhemmin sivurakennuksessa toimi lasten taidekeskus Pessi. Rakennukset perustuvat Helsingin maalaiskunnan virastotalon suunnittelukilpailuun vuonna 1954. Rakennuksiin tehtiin peruskorjaus ja samalla rakennettiin valtuustosalin ja ruokalan käsittävä uudisosa. Pessi muutettiin Galleria K:ksi. Rakennustyö valmistui vuonna 2012. Alkuperäiset rakennukset on suojeltu asemakaavalla.

Asematie 1:n kiinteistö, ns. Kassatalo kadun itäpäässä on luokiteltu kuuluvaksi suojeluluokkaan A2. Luokitus tarkoittaa potentiaalista suojelukohdetta, jonka suojelukelpoisuus ja -laajuus tulee selvittää tarkemmalla inventoinnilla. Tämäkin kiinteistö on kaksiosainen; matailan liikeosan takana on pergolan yhdistämänä asuintorni. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Tuomas Väyrynen. Tikkurilan ydinkeskusta 1 -asemakaavatyön yhteydessä Kassatalo pergoloineen todettiin säilyttämisen arvoiseksi, mutta kaava ei tullut kiinteistön osalta voimaan.

Seurakunnan virastotalo on valmistunut 1976. Kiinteistö Oy Bethanian rakennus on valmistunut v. 1989. Pysäköintilaitos on valmistunut 1989. Rakennukset on suunnitellut arkkitehtuuri-toimisto Pauli Halonen.

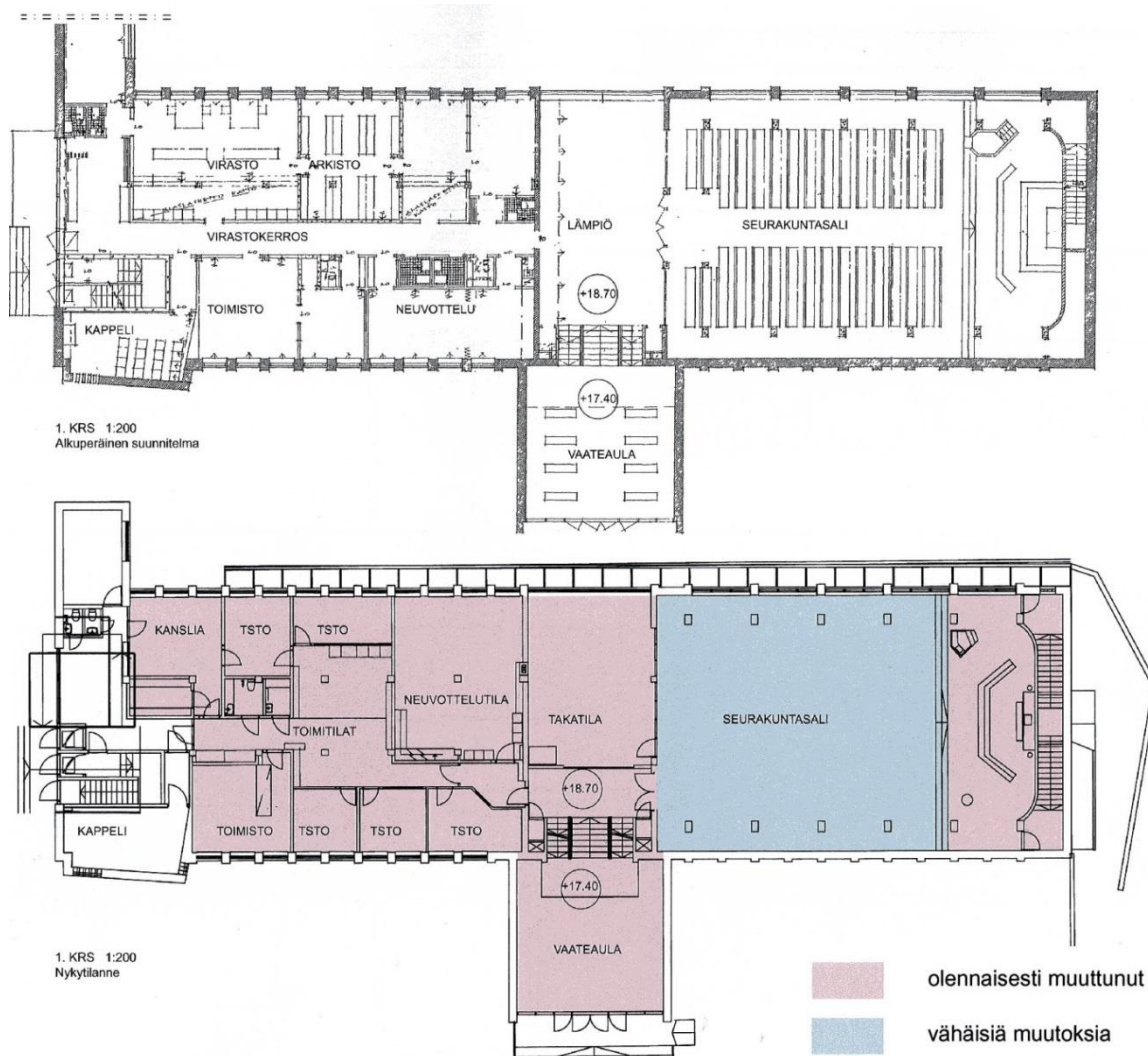
Tikkurilan kirkon suojeluarvot

Tikkurilan kirkko on alun perin suunniteltu seurakunnan työkeskukseksi, johon suunnittelun loppusuoralla sijoitettiin Tikkurilan kirkkosali. Sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Leena ja Kalle Niukkanen. Kirkko on valmistunut vuonna 1957 ja kellotapuli vuonna 1969. Kirkko on ulkoasultaan saman henkinen vastapäisen kaupungintalon kanssa.

Rakennuksessa on tehty korjaus- ja muutostöitä 1975-76 julkisivuissa ja kirkkosalissa sekä laajemmin 1979-81 mm. perustusten ja LVI-laitteistojen osalta. Työkeskuksen yhteyteen alun perin rakennettu toimisto- ja asuinsiipi on purettu marraskuussa 1987. Osa kirkon tiloista on laitettu käyttökieltoon vuonna 2014 ja rakennusta ei ole käytetty vuoden 2015 jälkeen.

Verstas Arkkitehdit Oy:n laatimassa Tikkurilan kirkko ja seurakuntakeskus, rakennusinventointi -raportissa ilmaistaan mm., että alkuperäistä, selkeää tilajakoa on rikottu, takapihan parveke poistettu ja tammisia rakennusosia on vaihdettu ajan hengen mukaisesti alumiinirakenteiksi.

Käynti eteistilasta kirkkosaliin on alun perin ollut selkeä ja avara. Nykyisin käynti eteisestä saliin kulkee pieneksi porrastasanteeksi kutistuneesta välitilasta. Salin alttariseinä on ollut pettävää ja lakattua vaneria. Nykyisin se on valkeaksi rapattu. Salin selkeiden pilari—palkkirakenteiden liittymiskohdat ovat jääneet myöhemmin tehtyjen kotelointien sisään. Kattoon upotetut valaisimet on vaihdettu riippuvalaisimiin.



Kuvapari alkuperäisestä suunnitelmasta ja nykytilanteesta (pohjapiirros, I krs).

Seurakunta järjesti 24.8.2016 katselmuksen kirkon sisätiloihin. Mukana oli seurakunnan edustajien lisäksi kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, Uudenmaan ELY-keskuksen, Vahanen Oy:n sekä NREP Oy:n ja HTJ:n edustajat. Kirkkoherra Janne Silvast esitteli tilat.

Yleisvaikutelmana oli, että seurakunnan tilat ovat ahtaat ja epäkäytännölliset. Sokkeloisten ja ahtaiden tilojen lisäksi tasonvaihtelut tekevät rakennuksesta liikuntarajoitteisille hankalan. Kirkkosalia lukuun ottamatta huonekorkeus on normaalia matalampi (noin 2.2 m), jolloin nykyaikaisen ilmanvaihdon järjestäminen remontoinnin yhteydessä on vaikeaa. Homeen haju oli kellaritiloissa tuntuva. Muuallakin sisäilma aiheutti välitöntä silmien ja kurkun kirvelyä.

Kosteusvauriot olivat paikoin nähtävissä ja mm. kirkkosalin ulkoseinästä tihkui sisälle näkyvää kasvustoa. Silvastin mukaan rakennuksessa työskennelleiden sisäilmasta aiheutuvat sairaudet ovat olleet niin vakavia, että niiden takia seurakunta päätyi laittamaan rakennuksen käyttökieltoon.

Rakennustekniikan asiantuntijoiden (Vahanen Oy ja Erkki Hassinen, Vantaan rakennusvalvonta) mukaan rakennuksen korjaaminen käyttökuntoiseksi edellyttäisi koko rakennuksen sisävaipan tiivistämistä ja kapselointia. Toimenpiteiden onnistuminen olisi silti epävarmaa, eikä kapseloinnin toimimisesta ole vielä pitkäaikaista kokemusta muuallakaan. Parhaimmillaankin hoidettaisiin vaurioituneiden rakennusosien ja rakenteiden aiheuttamia oireita, ei ongelmien syytä.

Rakennuksen arvokkaimman interiöörin, kirkkosalin sisäpuolinen tiivistys tarkoittaisi mahdollisesti tiilimuurauksen rappaamista piiloon, jolloin tilan alkuperäinen arkkitehtuuri muuttuisi merkittävästi.

Tikkurilan kirkon korjattavuusselvitys 1.9.2016

Vahanen Rakennusfysiikka Oy on tehnyt selvityksen Tikkurilan kirkon korjattavuudesta. Se pohjautuu katselmuskäyntiin kohteessa 23.2.2016 ja aiempiin tutkimuksiin kohteessa, koke-
muksiin vastaavista kohteista sekä tilaajan toimittamiin dokumentteihin.

Tikkurilan kirkon rakenteissa on todettu yli viisi vuotta sitten tehdyissä tutkimuksissa merkit-
tävää sisäilman laatua heikentäviä tekijöitä, joiden vuoksi kirkko on jouduttu poistamaan käy-
töstä. Kuluneiden vuosien aikana tyhjillään olleen kirkon kunto ei ole ainakaan parantunut. Jotta rakennuksen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä voidaan tulevaisuudessa jatkaa, tulee kohteessa tehdä raskaita, rakenteisiin kajoavia korjaustoimenpiteitä, jotka vaativat onnistuak-
seen erityistä ammattitaitoa suunnittelijoilta, työn toteuttajilta ja valvojilta. Koko rakennuk-
sessa olevat, sisäilman laatua heikentävät mikrobivauriot, kosteusvauriot sekä haitta-aineet edellyttävät kaikissa tiloissa vähintään pintarakenteiden korjauksia, mutta joidenkin rakentei-
den osalta on välttämätöntä uusida koko vaurioitunut rakenne, kuten vuotava vesikatto- ja ylä-
pohja. Lisäksi öljyhiilivetyvaurioitunut betonivälipohja on purettava.

Taulukossa on esitetty kirkon välttämättömät toimenpidetarpeet ja niiden vaikutus suojeluar-
voon. (Lausunto Tikkurilan kirkon korjattavuudesta, Vahanen Oy, 1.9.2016)

Rakennusosa	Toimenpidetarve
Vesikatto	Vesikattorakenteet puretaan ja uusitaan täysin
Öljyhiilivety-pilaantuneet välipohjat	Välipohja puretaan pilaantuneelta alueelta sekä sen lähialueelta pois ja rakennetaan uusi välipohja
Kirkkosalin lattiarakenteet	Asbestipitoinen lattiapinnoite puretaan tai se paikkakorjataan vaurioituneelta alueelta ja kapseloidaan (epoksointi)
Kirkkosalin seinärakenteet	Mikrobiepäpuhtauksien hallitsemiseksi seinät ylitasoitetaan ja maalataan kauttaaltaan
Kirkkosalin kattorakenteet	Vesikattorakenteet puretaan ja uusitaan täysin
Kirkkosalin ikkunat	On uusittu 1975-1976, huoltokorjaustarve
Julkisivun tiilirakenteet	Tiilimuurauksen kunto on selvitettävä ja tarvittaessa vaurioituneet tiilet on korvattava uusilla. Saumaukset uusitaan
Julkisivun betonirakenteet	Betonipilarit puretaan ja uusitaan.
Sokkelirakenteet	Vaurioitunut pesubetoninen pintakuori puretaan ja uusitaan.
Ryömintätila	Mikrobivaurioituneet rakenteet puretaan, maapohja kunnostetaan ja tuuletusta parannetaan
LVISRAU- teknisten järjestelmät	Uusimis- ja korjaustarve edellyttää välipohjien ja -seinien osittaista purkamista ja rakenteiden rei'ittämistä
Pääsisäänkäynnin lattiarakenteet	Asbestipitoinen lattiapinnoite puretaan tai se paikkakorjataan vaurioituneelta alueelta ja kapseloidaan (epoksointi)
Pääsisäänkäynnin ikkunat	On uusittu 1975-1976, huoltokorjaustarve.
Pääsisäänkäynnin esteettömyys	Pääsisäänkäynnin esteettömyyden rakentaminen edellyttää merkittäviä rakenteellisia muutoksia pääsisäänkäynnissä sekä portaikossa

Välttämättömien sisäilmakorjausten lisäksi rakenteisiin tulee tehdä muutoksia esteettömyys-
vaatimusten täyttymiseksi. Myös seurakuntien muuttuneet toimintatarpeet osaltaan vaativat
muutoksia tilajakoon.

Todettuja vaurioita voidaan poistaa ja haittatekijöiden esiintymistä sisäilmassa rajoittaa esite-
tyillä korjaustoimenpiteillä. Kaikki rakenteissa todetut vauriot ja puutteet tulee korjata, osit-

taiskorjauksia ei tule toteuttaa. Huolellisillakaan korjauksilla ei ole mahdollista poistaa kaikkia epäpuhtauksia, joten korjauksiin liittyy riski, että rakenteiden sisälle jäävät epäpuhtaudet voivat myöhemmin aiheuttaa sisäilmaongelmia. Ilmatiivistys- ja kapselointimenetelmillä voidaan vähentää sisäilman pitoisuuksia, mutta vähäisiä pitoisuuksia saattaa kulkeutua sisäilmaan, koska korjauksilla ei välttämättä voida käsitellä kaikkia monimutkaisia rakenneyksityiskohtia. Lisäksi ilmatiivistys- ja kapselointikorjausten toimivuudesta pitkällä aikavälillä ei ole riittävästi tutkimustietoa. Altistuneet saavat oireita herkästi, jos tilassa on edes pieniä epäpuhtauksia. Siksi on mahdollista, että äärimmäisen herkistyneet ihmiset eivät koe sisäilman laatua riittävän hyvänä korjausten jälkeenkään.

Rakenteissa on merkittäviä vaurioita ja kalliita, sekä erityistä ammattitaitoa suunnittelijoilta, työn toteuttajilta ja valvojilta vaativia korjaustarpeita, joihin liittyy mittava nykyisten rakennusosien purkutarve. Kokonaisuutta tarkastellen vanhan vaurioituneen rakennuksen korjaaminen kalliisti menetelmillä, joilla ei voida poistaa kaikkia rakenteiden sisältämiä riskejä, ei ole näkemyksemme mukaan taloudellisesti kannattava toimenpide.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalueen pohjoispuolella on paikoin todella kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat Heureka-alueella jonne Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalue on katuverkon ympäröimä. Pohjoisessa on Asematie, joka muuttuu lähivuosina kävelykaduksi. Korttelin ajoneuvoliittymät tulevat siis nykyiseen tapaan Unikkotien puolelta. Idässä kortteli rajautuu Vehkapolun kävelyraittiin ja lännessä Kielotiehen, joka on Talvikkitien ohella keskustan vilkkain pohjois-eteläsuuntainen katu. Kielotiellä kulki vuoden 2012 autoliikenteen laskentojen mukaan noin 16 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Kielotiellä kaupungintalon edustalla ja Unikkotiellä suunnittelualueen kohdalla. Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä. Asemalla pysähtyvät kaikki pääradan ja Kehäradan junat.

Unikkotie on joukkoliikennekatu, jolle on kaavailtu myös joukkoliikenteen runkoyhteyttä. Mahdollisesti pikaraitiotienä toteutettava yhteys kulkisi Tikkurilan keskustan läpi Tikkurilantien, Ratatien, Unikkotien ja Kielotien kautta.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kielotien yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet toimivat pääreitinä pohjois-eteläsuunnassa ja Asematie sekä sen jatke Tikkurilantiä- länsisuunnassa. Vehkapolku on osa valtakunnallista pyöräilyreittiä, joka johtaa pohjoisessa Keravan suuntaan ja etelässä jokirannan kautta Helsinkiin.

Vesihuolto

Kaava-alueella palvelee pohjoisreunalla Asematielle rakennettu vesihuoltoverkosto ja kaakkoiskulmassa Unikkotien ja Vehkapolun risteykseen asti rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN225 kulkee Asematien alla kaava-alueen pohjoisreunalla sekä DN200 Unikkotielle kaava-alueen kaakkoisreunalla. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vettä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistus-laitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan. Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekka-harjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus, HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus, LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäri DN250 kulkee vesijohdon yhteydessä Asematiellä ja Unikkotiellä. Viemärit laskevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johdetaan lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Hulevesiviemäri DN400 kulkee Asematiellä ja Unikkotiellä muun vesihuollon yhteydessä. Kaava-alueen hulevedet johtuvat pääasiassa Kielotien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen. Osa hulevesistä johtuu Vehkapolun kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vehkapolun, Unikkotien ja Kielotien kaualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Asematien ja Unikkotien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.

Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

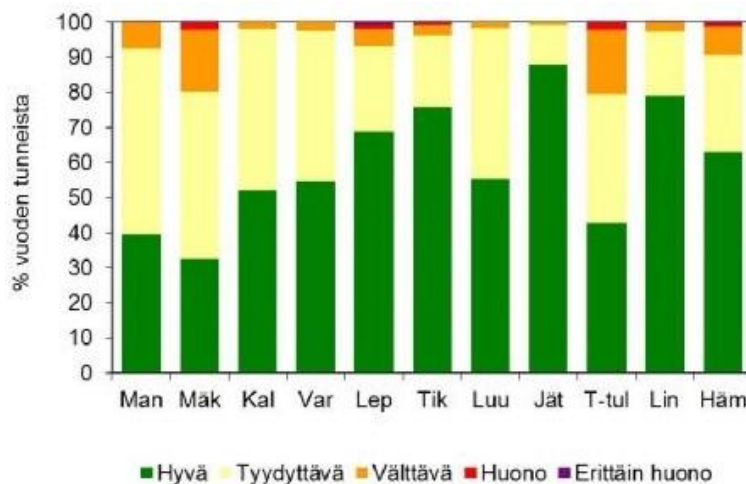
Vuodelle 2030 arvioidun ennusteen mukaan Kielotien liikenne aiheuttaa korttelin länsilaidalla 60-64 dB:n liikennemelua. Unikkotietä ei ole erikseen otettu huomioon. Yleiskaavassa 2007 Unikkotie on esitetty ohjeellisena joukkoliikenteen runkoyhteytenä, minkä vuoksi arvioidaan, että myös Unikkotie on tulevaisuudessa liikennemelultaan Kielotien kaltainen.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähialueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$), haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) pitoisuuksia.

Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiohjearvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä $12 - 25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion tausta-asemalla sekä Tikkurilassa. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ylittynyt, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi v. 2015 kuutena päivänä. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.



Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2015 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 75 % ajasta hyvä.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ($PM_{2.5}$) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä $4,7 - 9,5 \mu g/m^3$. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon $25 \mu g/m^3$ sekä myös WHO:n ohjearvon $10 \mu g/m^3$. WHO:n vuorokausiohjearvon $25 \mu g/m^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.

Haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä tarkoitetaan suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka esiintyvät pääosin kaasumaisessa muodossa. VOC-yhdisteitä ovat mm. monet hiilivedyt, alko- holi, ketonit, aldehydit, esterit ja eetterit. VOC-yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pientalojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Syöpävaaraa aiheuttavan bentseenin pitoisuudet ovat koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli $0,7 \mu g/m^3$, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon $5 \mu g/m^3$ alapuolella.¹

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuuloilmanottoa ja ottoapaikkana kattotasa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

Tikkurila Oy

Alue sijaitsee noin 600 m etäisyydellä Tikkurila Oyj:stä, joka on ns. Seveso-laitos. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääosin palavia nesteitä. Tikkurila Oyj on turvallisuus selvityksensä esittänyt suuronnettomuusskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Laajassa tehtaan tulipalossa lämpösäteily ulottuu enintään 80 m etäisyydelle ja vaikutukset jäävät tehdasalueen sisäpuolelle. Myrkyllisten palokaasujen leviäminen voi edellyttää mahdollisuutta suojautua sisälle. Tukes ei näe estettä kaavamutokselle (Tukes 18.1.2016).

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen LP-alueen Unikkotien varressa sekä Asematien ja Unikkotien katualueet omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 61-204-2 (kirkko ja seurakunnan virastotalo) omistaa Vantaan seurakuntayhtymä. Tontin nro 61-204-3 omistaa Kiinteistö Oy Bethania (Vantaan seurakuntayhtymä).

¹ <https://www.hsy.fi/sites/Esitteet/EsitteetKatalogi/Julkaisusarja/6-2016-Ilmanlaatu-pks-2015.pdf>

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

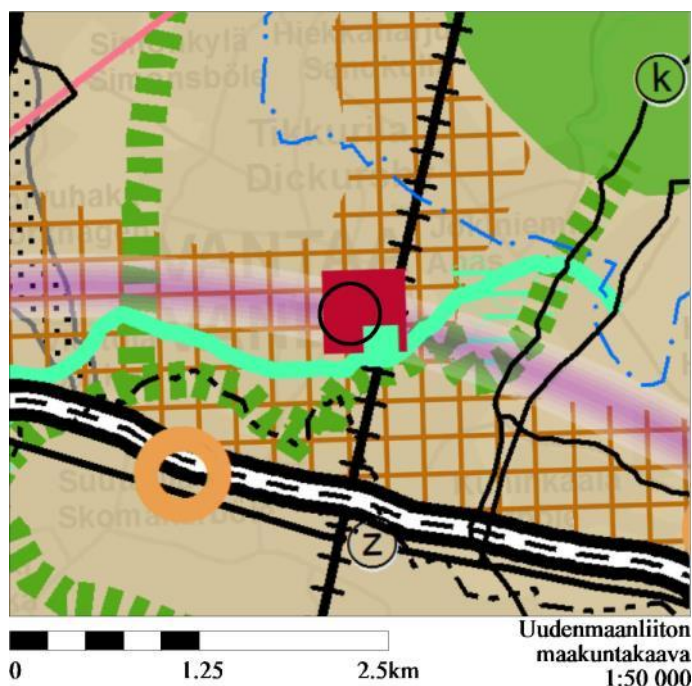
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 pääkeskukseksi 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 kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

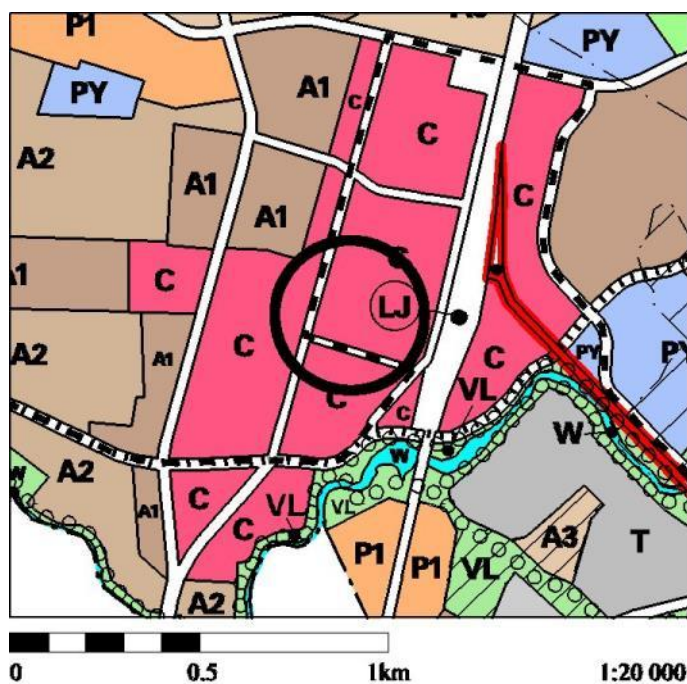
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä 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 (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Unikkotielle ja Kielotielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Tikkurilan keskustan kaavarunko



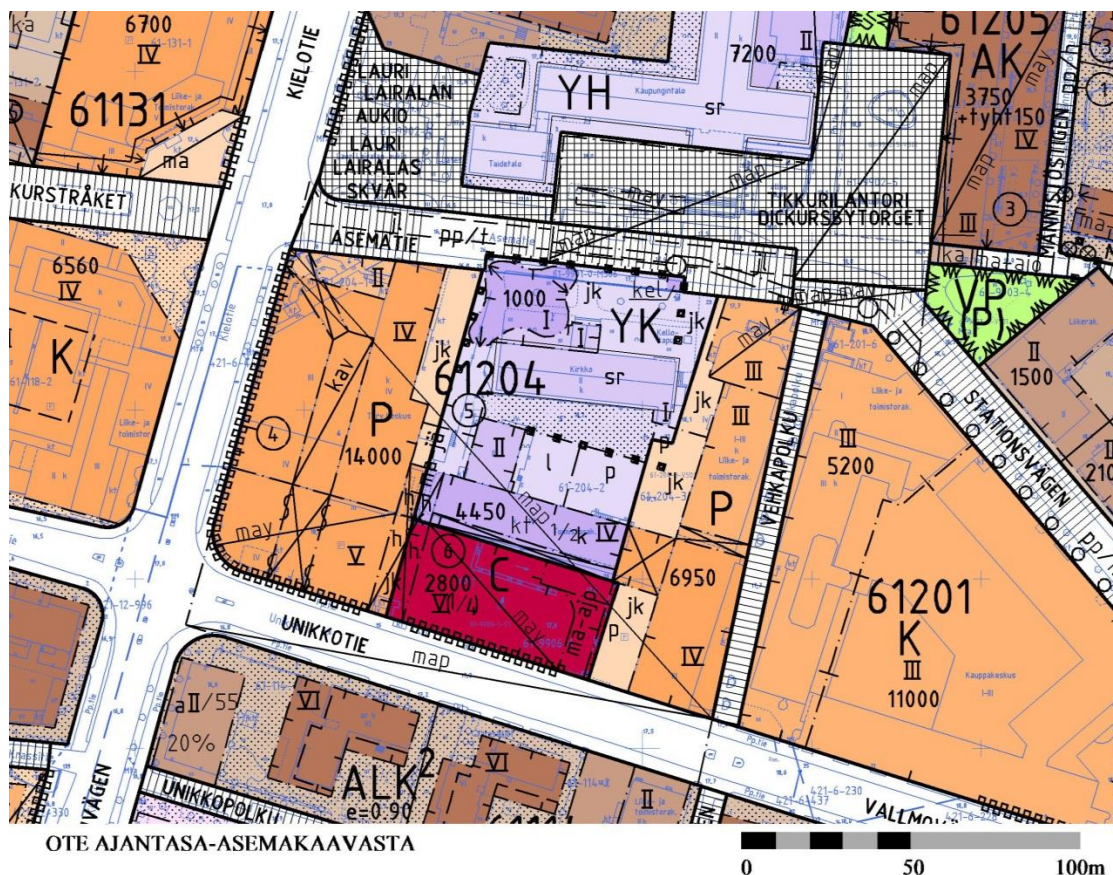
Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C. Tori, Asematie ja Vehkapolku ovat osa keskustan kävelyaluetta.

Korttelin Asematien puoleiset katujulkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi, Unikkotien ja Vehkapolun puoleiset kaupunkikuvallisesti vaativiksi julkisivuiksi.

Asematien varsi on kaupallisesti vahvaa julkisivua, jonka katujulkisivusta vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa. Vehkapolun ja Unikkotien puolella vastaava luku on 40 %.

Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.–5.6.2014 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt sen 19.1.2015.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 001964 (Kv 24.10.2011). Siinä terveystakeskusten ja Bethanian tontit on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Kirkon ja seurakuntien virastotalon tontti on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten toimintojen korttelialueeksi (YK). Kirkkorakennus ilman eteistilaa on suojeltu (sr-merkinnällä) ja uudelle kirkkosalille on osoitettu rakennusala kilpailuvoittotyön mukaisesti.

Unikkotien varteen on osoitettu keskustatoimintojen korttelialue, C, joka ei ole kuitenkaan toteutunut. Bethanian tontin kerrosluku on Asematien varressa III-kerrosta, todellisuudessa rakennus on siltä osin yksikerroksinen. Terveysaseman tontin kerrosluku on II-V, C-tontin V(1/4) ja kirkkotontin korkeimmillaan IV.

Yhteistoimintasopimus (Kh 20.10.2014)

Vantaan kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän tekemä yhteistoimintasopimus koskee Tikkurilan kirkon korttelin kehittämistä. Tarkoituksena on saada alueelle voimaan asemakaavamuutos, jonka mukaiset tontit myydään toteuttajalle tai kiinteistökehittäjälle. Se edellyttää seurakuntien virastotalon purkamista ja kirkkorakennuksen saneerausta tai purkamista. Sopijapuolet kilpailuttavat yhteistyökumppanit maankäyttösuunnitelmien perusteella.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Vantaan seurakuntayhtymän jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002254 ja kaavoitus tuli vireille 15.12.2015. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62S) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 aloittaa asemakaavoituksen laatimisen kirkon kortteliin sekä kilpailuttaa yhteistyökumppanit sopimusalueen toteuttajiksi. Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi yhteistoimintasopimuksen Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä.

Kaupunginhallitus totesi kaavoituksen periaatteiksi mm. seuraavaa: suunnitelmien lähtökoh- tana on keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa tulevan kävelykadun varrella. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutaso liiketiloineen. Alueesta laaditaan vähintään kaksi suunnitelmaa, joista toisen tulee olla sellainen, jossa nykyinen kirkkorakennus rakennetaan kokonaan tai pääosin uudelleen siten, että uuden rakennuksen luonne vastaa nykyistä kirkko- rakennusta, mutta kuitenkin siten, että toimintojen ei tarvitse olla kirkollisia. Muissa suunni- telmissa nykyisen kirkkorakennuksen tilalle suunnitellaan täysin uusi rakennus. Asemakaava- prosessissa kolmantena vaihtoehtona on voimassa olevan asemakaavan mukainen kirkkora- kennuksen suojelu ja lisärakentaminen. Kaikissa suunnitelmissa oletetaan seurakuntayhtymän virastotalo puretuksi. Kilpailualue on Vantaan seurakuntayhtymän ja kaupungin omistuksessa. Seurakuntayhtymän kanssa tullaan tekemään asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttöso- pimus.

Tikkurilan keskustakorttelin kehityshankkeen tarjouskilpailu (Ramboll 6.11.2015)

Tarjouskilpailu käynnistyi 6.11.2015 ja päättyi 30.11.2015. Tavoitteena oli löytää suunnittelu- alueelle kehittämissuunnitelma, jolla alue voitaisiin toteuttaa olemassa olevaan kaupunkiympäristöön soveltuvana ja laadultaan korkeatasoisena kerrostalokorttelina. Kilpailulla haettiin ehdotusta tontin käytöstä sekä tontille ostajaa ja hankkeelle toteuttajaa.

Kilpailu koski asuntorakentamishanketta, johon liittyi muita toimintoja. Katutasoon tuli osoit- taa liiketilaa Kielotien ja Asematien puolella sekä osittain myös Vehkapolun ja Unikkotien puo- lella. Toimisto- ja palvelutilat katsottiin eduksi. Sekä kirkon säilyttävä, että purkava vaihtoehto vaadittiin.

Seurakuntayhtymän tavoitteena oli vuokrata toimistotilaa uudisrakennuksesta 1200 – 1800 m². Tiloilla tuli olla toiminnallinen yhteys kortteliin rakennettavaan uuteen kirkkorakennuk- seen, joka sijoittuisi Asematien varrelle seurakuntayhtymän omalle tontille. Kirkon ja sen oheistilojen vaatima kerrosala on noin 2000 k-m². Kirkon rakentaminen ei kuitenkaan kuulu- nut kilpailuohjelmaan, vaan se hoidetaan erillisenä hankkeena.

Vantaan kaupunginhallitus päätti 7.3. 2016, että Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisen yhteistyökumppaniksi valitaan Nordic Real Estate Partners (Nrep) Oy, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S Oy kilpailuehdotusten mukaisilla hankkeilla. Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle 31.12.2017 asti.

Kiinteistö Oy Bethania päätti tulla mukaan kaavamuutokseen 9.11.2016 järjestetyssä kirkkoneuvoston kokouksessa. Bethanian jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 22.12.2016.

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 (yrittäjäpalvelut, 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

Mielipiteet pyydettiin 29.1.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 29 kpl. Vantaan Energia haluaa kaukolämpöputkien sijainnit otettavaksi huomioon, HSY haluaa osallistua kaavan vesi- ja viemärihuollon suunnitteluun, HSL puoltaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja haluaa kiinnitettävän huomiota pikaraitiotievaraukseen ja linja-autoliikenteen sujuvuuteen Unikkotiellä sekä välttämään pysäköintilaitosten ja tavaraliikenteen ajoyhteyksien sijoittamista Unikkotielle. Tuke- sin lausunnossa Tikkurila Oyj:n tehdas on ns. Seveso-laitos, mutta ei muodosta estettä kaavamuutokselle. Vantaan kaupunginmuseon mukaan ” Kirkon ja sen arvokkaimpien sisätilojen säilyminen tulee varmistaa kaavamuutoksessa. Lisärakentamisella ei saa vaarantaa kirkon ja kaupungintalon visuaalista yhteyttä”.

Kumppanuuskilpailun tulokset olivat esillä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla ja kaupungintalon aulassa 18.1.–29.1.2016. Vaihtoehtoja sai jättää palautetta ja mielipiteet parhaasta ehdotuksesta jakautuivat tasaisesti. Esille tuli kuitenkin toive siitä, että kirkko olisi jatkossakin näkyvästi osa kaupunkikuvaa.

Mielipiteissä (24 kpl) kannatettiin vanhan kirkon purkamista, yhtä mielipidettä lukuun ottamatta. Purkamisen puolesta oltiin ehdottomia ja sitä perusteltiin terveydelle vaarallisella sisäilmalla. Eräs mielipide kuvasi tilannetta näin: - ”Olen osallistunut Tikkurilan seurakunnan toimintaan ja jumalanpalveluksiin säännöllisesti 52 vuoden ajan. Tunnesidettä kolhoon kirkkorakennukseen ei ole syntynyt”.

Kaavahanketta esiteltiin Tikkurilan kirjastossa 23.1.2017 järjestetyssä asukastilaisuudessa. Paikalla on yli 100 tikkurilalaista. Asukailta saatiin vahva tuki korttelin uudistamiseksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta käsiteltiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 15.1.2016. Vantaan kaupunginmuseon ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanta on, että kirkon suojelun perusteet eivät ole kadonneet edellisen kaavan laatimisen jälkeen. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan ainoa peruste muuttaa suojelu-määräyksiä on rakennuksen kunnosta johtuva syy. Kuntokartoituksin tulee osoittaa, että rakennus on terveydelle vaarallinen. Lisäksi tulee laatia korjattavuusselvitys, josta ilmenee, missä määrin rakennuksen rakenteita joudutaan uusimaan terveellisen ja turvallisen ympäristön aikaan saamiseksi. Sen perusteella tarkastellaan täyttyvätkö rakennuk-

sen suojelutavoitteet korjauksen jälkeen. Korjausten kustannuksilla ei ole vaikutusta suojelutarpeeseen.

Suojellun rakennuksen käyttötarkoitukseen ELY ei ota kantaa. Mahdollisella lisärakentamisella ei saa tukkia kirkon ja kaupungintalon visuaalista yhteyttä.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kirkon säilyttämistä/purkamista koskevat 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. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019:

Vantaan sitova asuntotonttien kerrosalamäärä on keskimäärin 266 250 kerrosneliometriä /vuosi.

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

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- 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.
- 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, kestäväään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

Vantaan seurakuntayhtymän tavoitteet

Kirkossa on vakavia sisäilmaongelmia, joiden takia seurakunta on poistunut tiloista lopullisesti vuonna 2014 ja rakennus on ollut siitä lähtien tyhjillään. Viimeksi vuonna 2013 tehdyissä tutkimuksissa rakennuksesta on löytynyt PAH-yhdisteitä, hometta ja sädesientä.

Seurakunta on tehnyt päätöksen purkamisesta. Sen mukaan rakenteiden perusteellinen korjaaminen on kallista, eikä takaa sitä, että ongelmat saataisiin ratkaistua.

Seurakunnan ilmoituksen mukaan on selvää, että jos kirkko halutaan pitää korttelissa, se vaatii vanhan rakennuksen purkamista ja uuden rakentamista. Seurakunta ei missään tapauksessa aio palata vanhoihin tiloihin, vaikka kirkko korjattaisiinkin. Taustalla ovat seurakunnan toiminnalliset vaatimukset, joihin nykyinen rakennus ei taivu. Viereinen virastotalo on myös seurakunnan tarpeisiin liian suuri ja on peruskorjauksen tarpeessa.

Vanhaa kirkkorakennusta koskevat tavoitteet

Kirkkorakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Kaava on valmistunut vuonna 2011. Kaavatyön aikana olemme joutuneet pohtimaan mitkä asiat kuluneiden viiden vuoden aikana ovat voineet muuttua niin, että niillä on merkitystä rakennuksen suojeluarvojen kannalta.

Sisäilman laadusta ja sen vaikutuksista terveyteen on viime vuosina saatu lisää tutkimustietoa. Kirkkorakennuksen huonon sisäilman aiheuttamista vakavista seurauksista ihmisten terveydelle on kertynyt näyttöä. Rakenteiden kosteus-, haitta-aine- ja mikrobipitoisuudet on tutkittu ja lopputuloksena on, että jos kirkkorakennusta aiotaan käyttää, se joudutaan ensin purkamaan rakennusrunkoa myöten ja kapseloimaan ulkovaipan sisäpinnat. Kapseloinnin onnistuminen on epävarmaa, eikä vastaavista toimista ole vielä pitkäaikaista kokemusta.

Seurakunta on henkilökunnan sairastuttua luopunut rakennuksen käytöstä kokonaan. Se on myös ilmoittanut, että ei palaa rakennukseen missään olosuhteissa. Rakennuksen tilat ovat sokkeloisia ja tasoeroineen vaikeasti muunneltavia. Huonekorkeus on jo valmiiksi matala, mikä tekee talotekniikan sijoittamisesta vaikeaa. Koska seurakunta ei aio ottaa tiloja käyttöön, on vaikea kuvitella muuta tiloihin soveltuvaa käyttöä. Tai osoittaa tahoja, joka ensin korjaisi rakennuksen runkoa myöten ja saisi vastineeksi ahtaat ja epäkäytännölliset tilat.

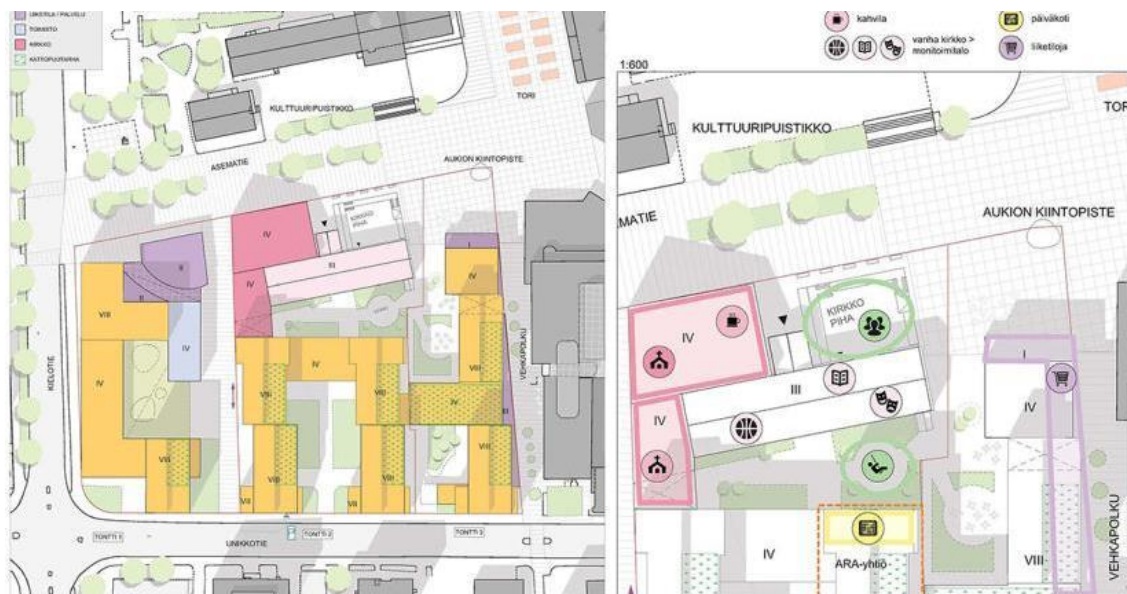
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaupunki ja seurakunnat järjestivät kumppanuuskilpailun, jossa kirkon kortteliin tavoiteltiin keskustamaista kerrostalokorttelia. Seurakunnan tiloiksi tulisi kirkkosali ja toimistotiloja. Kaupungilla ja seurakunnilla on yhteistoimintasopimus, jossa ne ovat sopineet kaavamuuoksessa mahdollisesti syntyvän uuden rakennus-oikeuden jakautumisesta maanomistajien kesken. Korttelissa oleva terveyskeskus säilyy toistaiseksi.

Kilpailuun osallistui kuusi ehdokasta, jotka laativat kirkon säilyttävän ja purkavan vaihtoehdon. Säilyttävässäkin vaihtoehdossa kirkko sijoittuisi uusiin tiloihin ja nykyiseen kirkkorakennukseen osoitettaisiin muuta toimintaa. Vaihtoehtojen rakennusoikeus vaihteli 12 000 ja 23 000 kerrosneliömetrin välillä.

Arviointitekstit perustuvat arviointiryhmän tekemään tarjousten arviointimuistioon. Ryhmään kuuluivat Sari Turunen, Juha Tuohimäki, Janne Silvast, Reijo Päärni ja Jorma Haapamäki Vantaan Seurakuntayhtymästä; Heikki Virkkunen ja Asta Tirkkonen Vantaan kaupungilta, sekä Hannu Helkiö Ramboll CM Oy:stä. Voittajaksi tuli työryhmä Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. (kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 /kh 7.3.2016.)

Vaihtoehdossa A (seuraava sivu) on ymmärretty hienosti paikan merkitys kaupunkirakenteessa ja kaupunkitila on hoidettu hienosti. Toisaalta ehdotus fokusoituu liiaksi kirkon suunnitteluun, mikä ei kuitenkaan kuulunut tehtävänantoon. Vanha kirkko on esitetty monitoimitaloksi. Ehdotus jättää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vanhan kirkon itäpäädyn ja sisäänkäynnin näkyviin. Ehdotuksessa on haluttu säilyttää Tikkurilan typologia, mikä on johtanut selkeään valintaan: ei umpikorttelia. Tämä johtaa kuitenkin väistämättä meluongelmaan asuntojen piha-alueen avautuessa esteettömästi Unikkotielle. Ehdotuksessa todetaan, että liike- ja palvelutilaa olisi hyvä saada Asematien varrelle. Tätä ei ole kuitenkaan ehdotuksessa osoitettu.



Vaihtoehto A: Sat Oyj, Lujatalo Oy ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

Vaihtoehdossa B on vahva kaupunkitilallinen ote ja se noudattaa keskustan umpikorttelimais- ta rakennetta. Kävelykadun ja torin julkista tilaa on aktivoitu, uusi kirkkorakennus ja liike- ja toimitilarakentaminen sijoittuvat sen varteen. Kaupungintalon rooli on otettu huomioon ja rakentaminen on pienimittakaavaisempaa ja matalampaa Asematien puolella. Unikkotien var- ressa massoitelu porrastuu siten, aurinko pääsee paistamaan pihalle matalampien välisien yli.



Vaihtoehto B : YIT Rakennus Oy, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

Kirkkorakennuksen säilyttävässä vaihtoehdossa suojeltuun rakennukseen on esitetty kun- tosalia ja asukastilaa. Rakennus peittyy uuden kirkon ja seurakuntien toimitilarakennuksen taakse ja suojelun näkökulmasta tärkeä vuoropuhelu kaupungintalon kanssa katkeaa. Purka- vassa vaihtoehdossa uusi kirkko sekä liike- ja toimitilarakennus muodostavat Asematien var- teen aktiivisen palveluyöhykkeen ja rajaavat asuinrakennukset eteläpuolelleen rauhallisen asutuksen ympärille.

Ehdotus C:ssä liike- ja palvelutilat sekä uusi kirkko rajaavat ja aktivoivat Asematietä. Massoi- telu koostuu korkeista erillisistä nappuloista. Esitetty volyymi poikkeaa merkittävästi viereis-

ten korttelien mittakaavasta. Tornit varjostavat toisiaan ja luovat ahtaan korttelipihan. Kirkkorakennus on sijoitettu molemmissa vaihtoehdoissa kaupungintaloa vastapäätä muodosta-
maan varsin onnistuneesti kaupunkikuvallisen parin yhdessä kaupungintalon kanssa.

Säilyttävässä vaihtoehdossa kirkkorakennus ympäröidään uudisrakentamisella, jolloin vuoropuhelu kirkon ja kaupungintalon välillä menetetään. Vanhaan kirkkoon on esitetty hyvinvointipalveluja, liiketilaa ja kokoustilaa. Purkavassa vaihtoehdossa vanhasta kirkosta on luotu ulkotila.

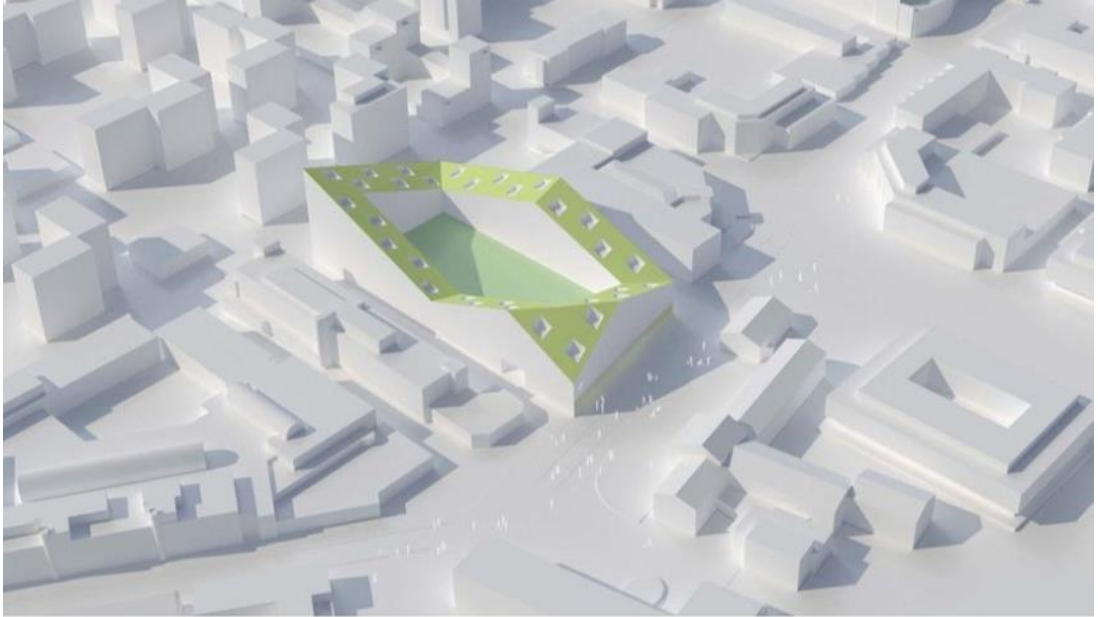


Vaihtoehto C: SRV Rakennus Oy, Versta Arkkitehdit Oy

Ehdotus D perustuu umpikortteliratkaisuun, jossa rakennusoikeuden määrä on maksimoitu, mutta sisäpihasta on kuitenkin saatu avara ja valoisa. Ehdotus tiivistää Asematien vartta sopivalla tavalla muodostaen kontrastin kaupungintalolle.

Säilyttävässä vaihtoehdossa nykyiseen kirkkoon sijoittuu liiketilaa ja kahvila. Ratkaisu jättää kirkon itäpäädyn näkyviin, mutta peittää nykyisen sisäänkäynnin. Ratkaisu on siis lähellä voimassa olevan asemakaavan ratkaisua ja pitää yllä jonkintasoista yhteyttä kaupungintaloon.

Purkavassa vaihtoehdossa kirkko on integroitu rakennusmassan sisään. Kirkon asema ja hierarkia kaupunkitilassa vaatii vielä työstämistä.



Vaihtoehto D: Nordic Real Estate Partners Oy, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto K2S Oy

Ehdotus E on luonteeltaan pistetaloratkaisu ja muistuttaa enemmän lähiörakentamista kuin kaupungin keskustakorttelia. Korkeimmat pistetalot sijoittuvat alueen eteläreunaan, josta ne varjostavat pihoja. Pistetaloratkaisun etuna on hyvät näkymät asunnoista ulos. Ehdotus on senioriasumiseen painottuva ja sisältää esim. isohkon ryhmäkotiosan. Säilyttävä vaihtoehto peittää vanhan kirkon näkyvistä kokonaan. Lisäksi uudisrakentaminen työntyy koko mitaltaan asematien katualueelle. Purkavassa vaihtoehdossa kirkon purkamisella ei ole saavutettu merkittävää etua korttelin maankäytössä. Vanhaa kirkkoa on esitetty palveluasumiseen tai päiväkodiksi.



Vaihtoehto E: Varte, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, Arkkitehtiryhmä A6

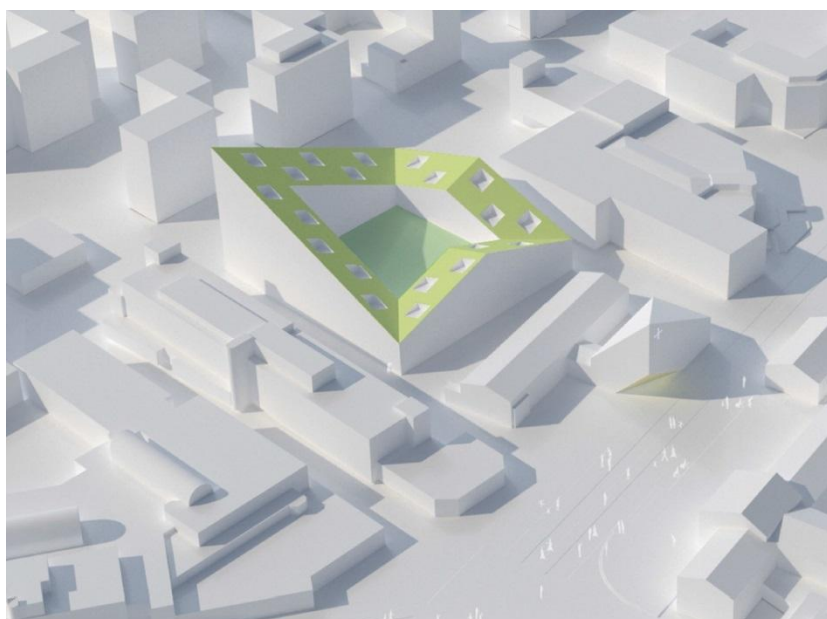


Vaihtoehto F: Fira Oy, VVO Oy ja Setlementtiasunnot Oy, Arkkitehtitoimisto Kantia2 Oy

Vaihtoehdossa F on esitetty korttelikonseptia, jossa toiminnallisuutta ja aktiviteetteja hoitaisi ns. korttelikoordinaattori. Yhteistilat on sijoitettu niin, että syntyy aktiivinen maantaso ja luontevaa kohtaamista asukkaiden välillä. Nykyinen kirkko on esitetty mm. pop-up/start-up -keskukseksi.

Asematien katukuva on ehdotuksessa hieman tylsä ja jonomainen. Rakennusmassat sijoittuvat kortteliin sisäkkäin, mistä seuraa pihojen varjoisuus, vaikka rakentamisen korkeuden vaihteluilla onkin pyritty lisäämään valoisuutta. Säilyttävässä vaihtoehdossa vanha kirkkorakennus peittyy kokonaan uudisrakennuksen taakse, mikä rikkoo suojeluperustetta.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



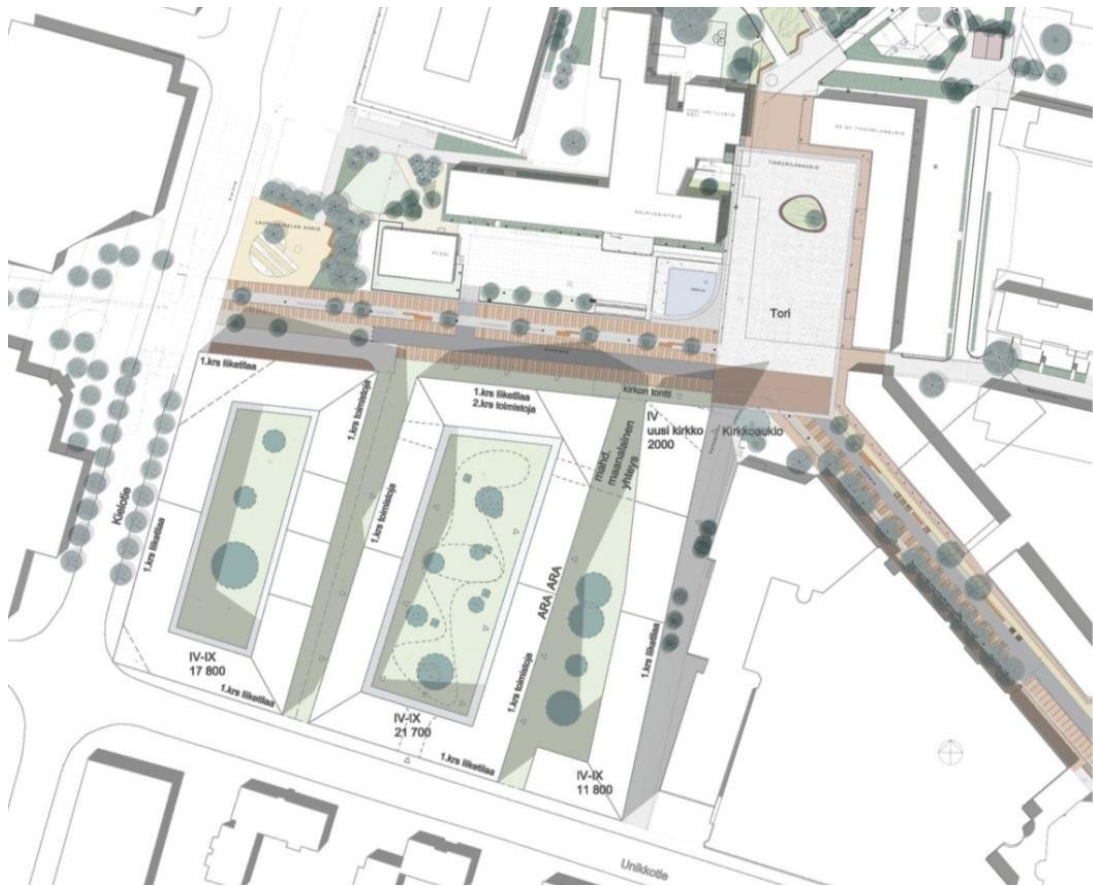
Kilpailuvaiheen vaihtoehto, jossa nykyinen kirkko säilyy. Kuva: Arkkitehtitoimisto K2S Oy.

Kaavatyön suurin yksittäinen kysymys koskee kirkon säilyttämistä. Kirkko on suojeltu suhteellisen tuoreella asemakaavamuutoksella vuonna 2011. Sinänsä rakennuksen merkitys kaupunkikuvassa, vastaparina Asematien toisella puolella olevalle kaupungintalolle, ei ole kadonnut. Toisaalta kirkko on ollut vuosia pimeänä ja tyhjiään, joten maallisen ja hengellisen vallan kohtaamisesta keskellä kaupunkia ei voida enää puhua.

Vaikka Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § toteaa asemakaavan sisällöstä, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia, toteaa se myös, että on luotava edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Suojeltu autiorakennus, joka on käyttökelvoton Tikkurilan keskeisellä jalankulkuakselilla, ei toteuta lain sisältöä.

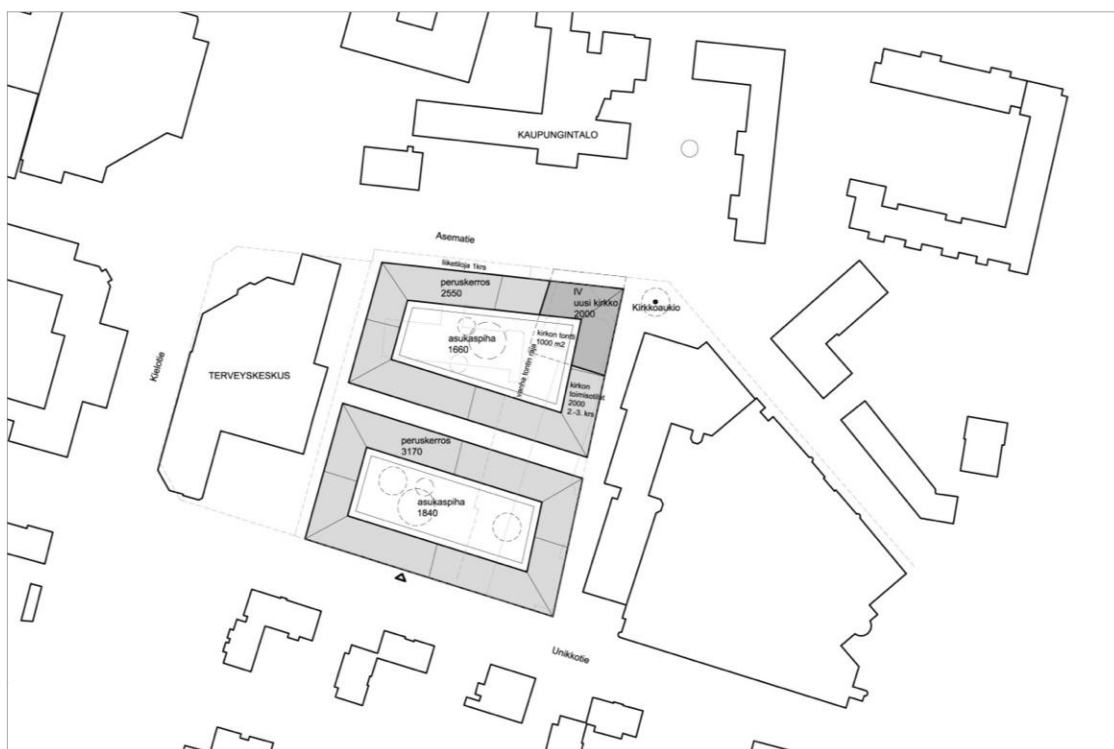
Siksi kaavan yhteydessä päädytään esittämään rakennuksen suojelusta luopumista. Paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko. Se voi sijoittua entistä edustavammin lähemmäs toriaukiota ja kävelykatua.

Kaavamuutos ratkaisee myös yhden Tikkurilan keskustan toiminnallisista ongelmista. Tikkuraitin ja Asematien kaupallisen akselin katkos saadaan osittain kurottua, kun kirkon viereen, kävelykadun varteen tulee liiketiloja.



Kilpailun voittotyö 30.11.2015. Vasemmalla oleva terveyskeskus ei sisälly kaavatyöhön. Asemapiirros; Työryhmä HTJ-NREP-K2S.

Kilpailuvaiheessa voittoehdotuksessa oli "keskuskorttelin" rakennusoikeudeksi esitetty 21 700 kerrosneliömetriä, Bethanian tontille 11 800 ja kirkolle 2 000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kaikkiaan rakennusoikeutta olisi siis 35 500 kerrosneliömetriä, josta asumisen osuus oli noin 25 000 k-m².



Korttelitutkielma 23.5.2016. Arkkitehtitsto K2S Oy. Kirkon paikaksi on kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa noussut Vehkapolun ja Asematien kulma.

Kilpailuvaiheen jälkeen suunnitelma on elänyt sen mukaan, osallistuuko Koy Bethania kaavamuutokseen vai ei. Lopullinen varmuus osallistumisesta saatiin joulukuussa 2016. Laajemman kokonaisuuden suunnittelu samalla kertaa mahdollisti mm. kirkolle kaupunkikuvallisesti tärkeimmän paikan torin reunaan katujen kulmaukseen ja seurakunnan toimistojen sijoittamisen Asematien puoleisen rakennusmassan ylempiin kerroksiin.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen kirkon ja seurakuntien käytössä ollut alue keskustakortteliksi, johon sijoittuu myös asuin- ja liiketiloja. Asemakaavan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten toimintojen korttelialue (YK) ja palvelurakennusten korttelialue (P) muutetaan kokonaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Samalla kirkkorakennuksen suojelumerkintä poistuu. Kerrosluku nousee nykyisestä I–V:stä korkeimmillaan yhdeksään.

4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialue, C 1,14 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 35 500 k-m². Tehokkuusluku e=3,12.

- kirkko 2 000 k-m²
- asuinrakennusoikeus 30 000 k-m² , asuntoja yhteensä noin 450–500 kpl
- autopaikkojen kokonaismäärä on 190 paikkaa, josta asunnot: 1 ap/130 k-m²,
- myymälä- ja palvelutilat: 1 ap/ 150 k-m² ; toimistot: 1/160 k-m².
- pyöräpaikkoja: asunnot 1 kpl/30 k-m²; myymälä- ja palvelutilat 1kpl/50 k-m²; toimistot 1/50 k-m².



Kahden alimman kerroksen pohjakaaviot. Arkkitehtitoimisto K2S Oy, 16.12.2016.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää Tikkurilan keskustaa merkittävästi. Kivijalkakaupan sijoittuminen kortteliin tuo jatkuvuutta Asematien kaupalliselle akselille, joka toistaiseksi katkeaa kirkon ja kaupungintalon kohdalla. Torin ja kävelykadun eteläreuna saa rajauksen ja kirkko nousee esiin uudessa sijainnissaan. Kaavamääräyksiin on varmistettu, että kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet säilyvät suunnittelun seuraavissa vaiheissa.



Asemapiirros

Kuva: Arkkit. K2S Oy, 19.1.2017.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialue

Koko kaava-alue varataan keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Merkintä kuvaa parhaiten korttelin eri toiminnoista koostuvaa rakennetta, vaikka valtaosa rakennusten volyymista koostuukin asumisesta.

Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella liiketilavaatimus on 80 % julkisivulinjasta ja Unikkotien puolella 40 %. Korttelinosan länsireuna ei rajaudu katuun ja sen maantasoon sijoitetaan toimistoja. Seurakunnan toimistotilat tulevat kirkkorakennuksen viereen, ylempiin kerroksiin Asematien varressa. Kaikki ylemmät kerrokset mahdollistavat asuinrakentamisen. Tavallisten asuntojen lisäksi korttelinosaan voi sijoittua myös opiskelija-asuntoja tai hoivakoteja.

Rakennusalue seuraa katualueen reunoja. Massoittelu on kuitenkin viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän–viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksännessä kerroksessa asuintila on kaksikerroksisten kattoasuntojen ylempi kerros.

Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan muuratut ja rapatut pinnat. Ainoastaan kömpelöt sandwich-elementit näkyvine saumoineen on kielletty. Vahva muodonanto pituussuuntaisine kattolappeineen on määritelty merkitsemällä halutut räystäskorot kaavakarttaan. Kattolappeista suurin osa tulee toteuttaa viherkattona (vähintään 75% kattopinta-alasta). Viherkatot olivat jo kilpailuvaiheessa voittotyön keskeinen tunnusmerkki.

Liiketilat tulee toteuttaa 4,5 m:n korkuisina (kerroskorkeus), jolloin ne ovat joustavia esim. Ilmanvaihtojärjestelyiltään erilaisiin tarpeisiin. Niiden katujulkisivut tulee tehdä näyteikkunajulkisivuina.

Udelle kirkkorakennukselle on osoitettu rakennusala Asematien ja Vehkapolun kulmauksesta. Sijainti tuo kirkkorakennuksen torin reunaan, jolloin se on nykyistä kirkkoa paremmin esillä kaupunkikuvassa. Sisäänkäynti kirkkoon tulee suoraan Asematien kävelykadulta. Vehkapolun puolella muu rakennusmassa vetäytyy hieman katulinjasta, jolloin kirkko työntyy katutilaan. Samalla kirkon sisätilat ja alttariseinä saadaan valaistua etelän suunnasta. Liike- ja asuinrakennukset madaltuvat kirkkorakennuksen suuntaan. Kohti kirkkoa viettävät lappeet korostavat sakraalirakennuksen asemaa.

Pysäköinti sijoittuu kahteen kerrokseen pihakannen alle. Ajoliittymä on Unikkotien puolelta. Kaikissa muissa suunnissa korttelin osa rajautuu kävelyalueisiin. Kannen alle mahtuu kaikkiaan xx autopaikkaa, mikä täyttää asunnoilta vaaditun normin 1 ap/ 130 k-m². Ajo suoraan kirkon ovelle mm. häätilaisuuksissa tehdään mahdolliseksi kävelykadun kautta. Kirkkoväelle ei sen sijaan varata erikseen autopaikkoja kortteliin, sillä torilta on suora yhteys Tikkuparkin yleiseen pysäköintilaitokseen, jonka kapasiteetti riittää tarkoitukseen.

Kortteliin varataan polkupyöräpaikkoja 1 pp/ 30 asuink-m².

Rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 35 500 k-m², josta asumiseen on osoitettu 30 000 k-m², kirkolle 2 000 k-m², loput 3 500 k-m² jää liike- ja toimistorakentamiseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

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



21.3. klo 12:00



21.3. klo 16:00



21.6. klo 13:00



21.6. klo 17:00

Varjotarkastelu kaavaluonnoksen mukaisilla rakennuskorkeuksilla.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

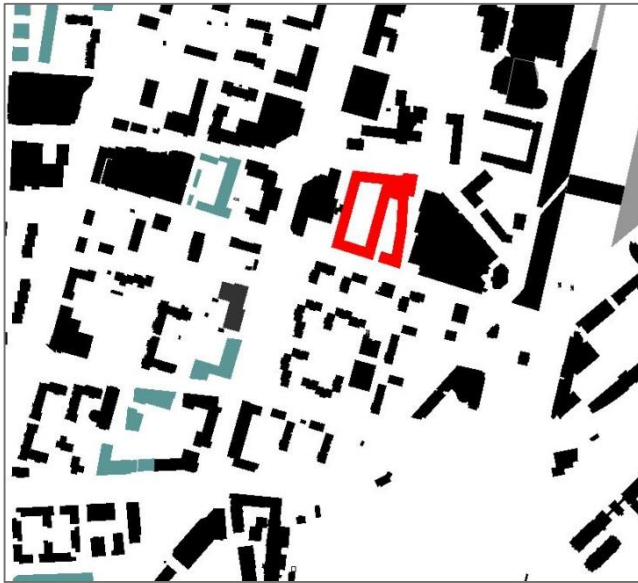
Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan ydinkeskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 450–500 kappaletta arviolta noin 800 uudelle asukkaalle. Asumistiheydeksi tulee korttelissa 800 asukasta/1,17 ha eli 68 000 as/km².

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 450–500 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asutokantaa hyvien raideliikenneyhteysien varrella.

Yhdyskuntarakenne



Tontti sijoittuu Tikkurilan keskustan ytimeen. Se rajautuu pohjoispuoleltaan Asematiehen ja tulevaan kävelykatuun, joka on samalla myös kaupunginosan merkittävin kaupallinen akseli.

Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Uudet kivijalkaliiketilat turvaavat Tikkuraitin kaupallisen jatkumon.

Alue on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta ja sijoittuu keskelle alueen palveluja. Tulevat asukkaat voivat tukeutua täysin keskustan kävely- ja pyöräilyalueeseen sekä joukkoliikenteen käyttöön.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Rakennukset madaltuvat Asematien suuntaan ja noudattavat 4–5 –kerroksisina torin ympäristön korkeusmaailmaa. Ne eivät myöskään varjosta liikaa kävelykatua tai toria. Samalla maltillinen mittakaava korostaa kadunkulmaukseen rakennettavaa kirkkoa.

Kortteli muodostaa hyvin kappalemaisen kokonaisuuden, jossa vaihtelu saavutetaan pitkitäissuuntaisilla kattolappeilla. Vuorimainen ja moderni rakennusmassa kasvaa Unikkotien suuntaan. Korkeimmissa huipuissaan se on yhdeksänkerroksinen, mikä ei juurikaan poikkea Unikkotien eteläpuoleisen Kukkakedon 7–8-kerroksisesta rakenteesta.

Rakennuksen mittasuhteiden kannalta olennainen ensimmäinen kerros on tavanomaista korkeampi (4,5 m). Kadun puolella siihen sijoittuu liiketiloja näyteikkunajulkisivuineen, jolloin katukuvasta muodostuu mielenkiintoinen ja houkutteleva.

Julkisivut voidaan toteuttaa joko muurattuna tai rapattuna. Pitkistä vinoista lappeista koostuva katto tulee tehdä pääosin viherkattona. Katon muodonanto on voimakas ja itse kattopinnat näkyvät ylempien kerrosten asukkaille.

Palvelut ja työpaikat

Hanke ei suoraan lisää alueen työpaikkoja, sillä olemassa olevissa rakennuksissa on nykyisellään liike- ja toimitiloja ja niiden määrä voi kaavamuutoksella jopa laskea. Kadun varren liiketilat ulottuvat muutoksessa Asematien puolelle, mikä tekee Asematien kaupallisesta akselista yhtenäisemmän ja lisää Tikkurilan keskustan kaupallista vetovoimaa.



Näkymä kortteliin lännestä Asematieltä. Arkkitehtitoimisto K2S Oy, 19.1.2017.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi ja tehokkaampi rakentaminen tiiviillä keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöä. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle, kävelykadun varrelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Ympäristön pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Alue on vanhaa, rakennettua keskustakortteliä, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Tikkuraitin kävelykadun varrella ja voi tukeutua täysin jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Liikenneverkon ja joukkoliikenteen palvelujen kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Unikkotielle tarvitaan mahdollisesti uutta vesihuoltolinjaa noin 100 metrin matkalle. Toinen vaihtoehto on, että Unikkotien varren tonteille järjestetään vesihuolto yksityisinä linjoina Tikkuraitilta korttelialueen halki. Lopullinen ratkaisu riippuu kaavan mukaisesta tonttijaosta. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Tontille tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt

Unikkotien liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamääräyksissä edellytetään hulevesienhallintasuunnitelman laatimista ja hulevesien hallintaa omalla tontilla. Viherkatot helpottavat hulevesien hallintaa merkittävästi.



Arkkitehdin näkemys kirkosta kilpailuvaiheessa 2015. Arkkitehtitoimisto K2S Oy.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen ta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se sijoittuu keskustan kävelyvyöhykkeelle ja hyödyntää täysipainoisesti joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan seurakuntayhtymä:	Sari Turunen	
	Reijo Päärni	
Nordic Real Estate Partners Oy:	Marko Määttä	
Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:	Vesa Ekokoski	
	Taina Pekkanen	
Arkkitehtitoimisto K2S Oy:	Niko Sirola	
Verstas-arkkitehdit Oy:	Jussi Palva	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kaupunginmuseo:	Anne Vuojolainen	rakennustutkija
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
	Mika Ukkonen	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	rakennuslupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut:	Heikki Virkkunen	projektijohtaja
	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä helmikuuta 2017.



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.01.2017
Kaavan nimi	002254 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.12.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002254
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1683	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1683

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	1,1683	100,0	35500	3,04	0,0000	20300
A yhteensä						
P yhteensä	0,0000		0		-0,3990	-6950
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5654	-5450
C yhteensä	1,1362	97,3	35500	3,12	0,9471	32700
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0321	2,7	0		0,0173	
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	0,2612	22,4	0	-0,8923	0

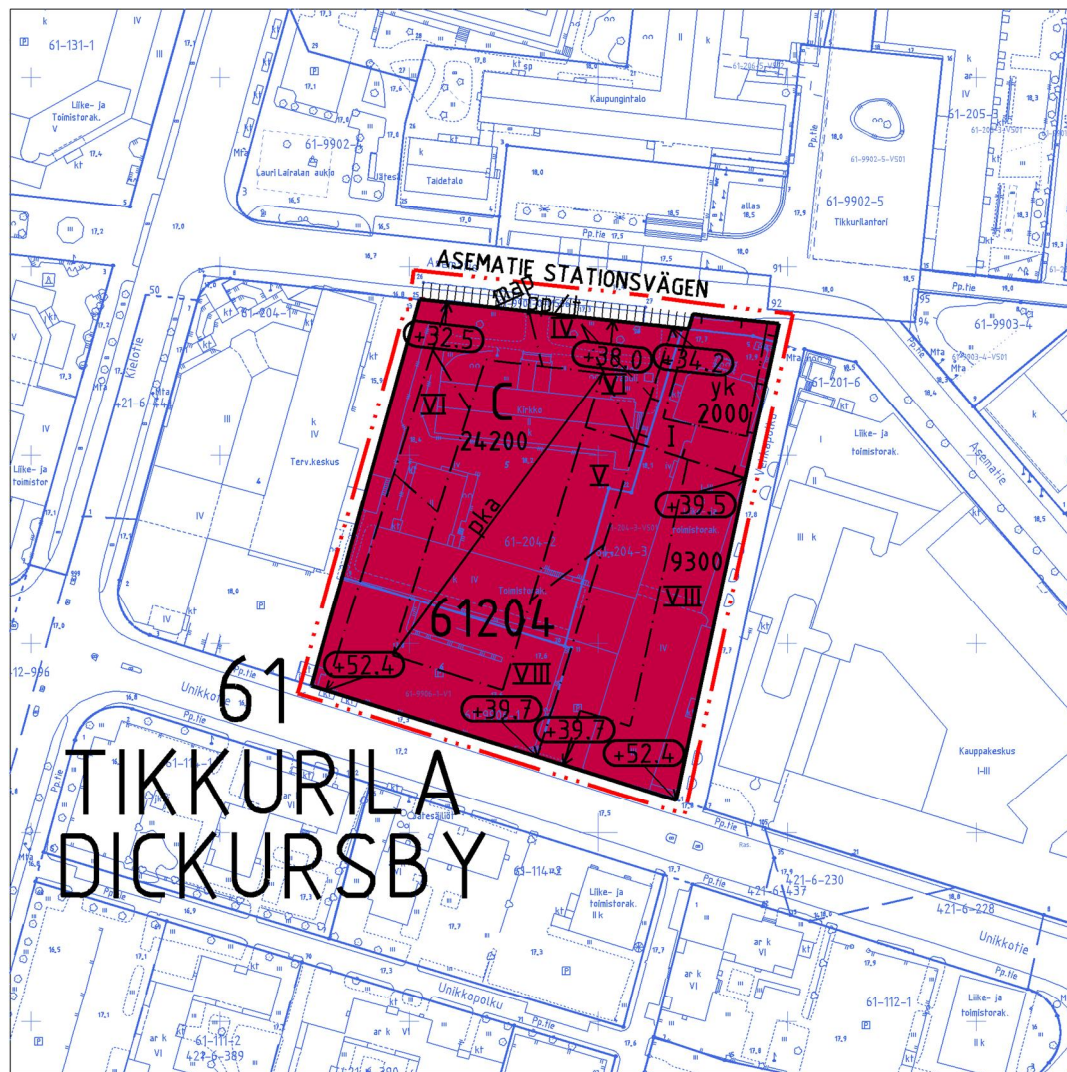
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	-1	-2650

Alamerkinnot

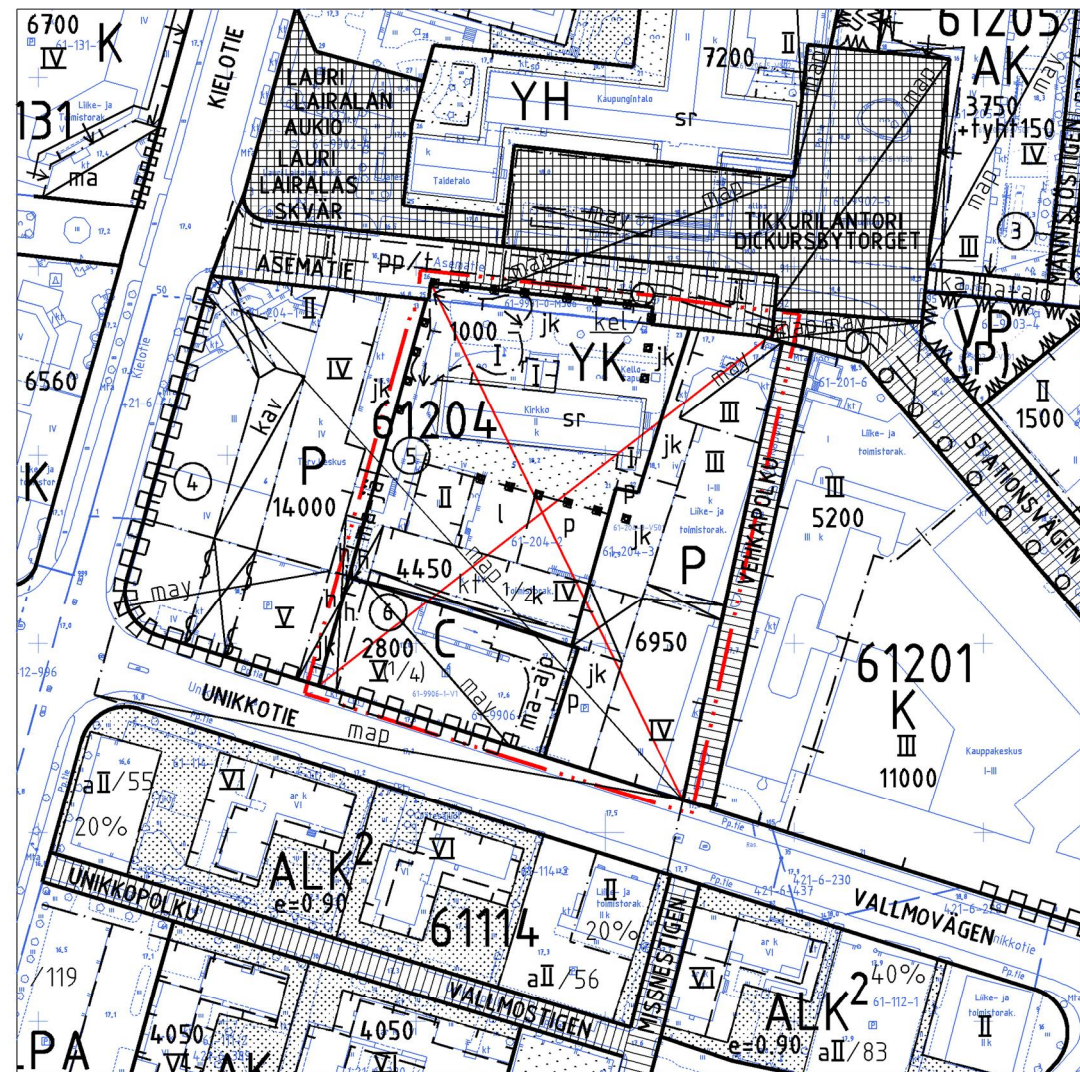
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1683	100,0	35500	3,04	0,0000	20300
A yhteensä						
P yhteensä	0,0000		0		-0,3990	-6950
P	0,0000		0		-0,3990	-6950
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5654	-5450
YK	0,0000		0		-0,5654	-5450
C yhteensä	1,1362	97,3	35500	3,12	0,9471	32700
C	1,1362	100,0	35500	3,12	0,9471	32700
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0321	2,7	0		0,0173	
Kev.liik.kadut	0,0321	100,0	0		0,0173	
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	0,2612	22,4	0	-0,8923	0
map	0,0000		0	-1,1535	0
pka	0,2612	100,0	0	0,2612	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	-1	-2650
Asemakaava	0	0	-1	-2650



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

002254

13.2.2017

686502

LUONNOS

UTKAST

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61204 sekä katualuetta.Vanda stad
Stadsdel 61

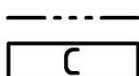
DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61204 samt gatuområde.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista.

Asumisen osuus saa olla enintään 85 % rakennetusta rakennusoikeudesta.

Asumista pelvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja teassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja.

Sallitun kerrosluvun yläpuolelle saa rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

Kortteliin tulee tehdä asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva kerhohuone, jonka koko on 0,5% asuinrakennusoikeudesta.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kolmekerroksisen pysäköintihallin.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden AL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Unikkotien varressa.

Unikkotien varrella tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Rakennukset

Asematien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % ja Unikkotien katualueeseen rajautuvista tiloista 40 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa. Määräys ei koske yk- aluetta.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Kattopinnoista vähintään 75% tulee tehdä viherkattona kirkkorakennusta lukuunottamatta.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörappattuna. Puuta ja lasia saa käyttää.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Maantasokerroksen julkisivu kadun puolella tulee tehdä kestävästä ja laadukkaasta materiaalista.

Kaduntasokerroksissa tilat tulee avata katujen suuntaan. Asematien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunaa-

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I kvartersområdet får placeras service- och affärsbyggnader samt förvaltning och boende.

Boendets andel får uppgå till högst 85 % av byggrätten.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser.

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser.

På bostadsbyggnadernas vindar får byggas bostadsutrymmen som hör till de underliggande bostäderna.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/bostad.

I kvarteret ska ett klubbbrum för invånarnas gemensamma bruk byggas, vars storlek är 0,5 % av byggrätten för bostäder.

Utöver byggrätten får byggas grönrums som ersätter balkongerna.

Under gårdsdäcket får, utöver den byggrätt som anvisas, byggas en parkeringshall i högst tre plan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Buller

Ljudisoleringen AL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje skall vara minst 35 dB invid Vallmovägen.

Längs Vallmovägen ska genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrums, sörgas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Byggnader

Minst 80 % av de lokaler som gränsar till Stationsvägens och Missnestigens gatuområden och minst 40 % av de lokaler som gränsar till Vallmovägen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler. Bestämmelsen gäller inte yk-området.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttagas.

Av takytorna ska minst 75 % byggas som gröntak, med undantag för kyrkobyggnaden.

Huvudsakliga fasadmateriäl är tegel eller puts, antingen murad eller värmerappad. Trä och glas får användas.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

I markplanet ska fasaden mot gatan byggas av hållbara och högklassiga material.

Lokalerna i gatuplan ska öppnas mot gatorna. Minst 80 % av de lokaler som gränsar till Stationsvägens och Missnestigens gatuområden ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler, gatufasaderna till des-

julkisivuna. Määräys ei koske yk-aluetta. Vastaava luku Unikkotien puolella on 40%.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Liiketilöiden vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,5 m.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Pihat

Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Istutettavalla alueella tulee olla pieniä puita ja muuta kasvillisuutta.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 ap/ 130 asunto k-m ²
myymälä- ja palvelutilat	1 ap/150 k-m ²
toimistot	1 ap / 160 k-m ²
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	
asunnot	1 kpl/ 30 asunto k-m ²
myymälä- ja palvelutilat	1 kpl/ 50 k-m ²
toimistot	1 kpl / 50 k-m ²
Puolet paikoista toteutettava katetuissa tiloissa.	

sa lokaler ska gestaltas som skyltfönsterfasader. Bestäm² / 3 melsen gäller inte yk-området. Motsvarande siffra mot Vallmovägen är 40 %.

Skyllfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in till exempel reklamaffischer.

Affärslokalerens minimivåningshöjd är cirka 4,5 m.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak eller materialval.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamankläggnin-gar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Gårdarna

Gården bör anläggas med material av hög kvalitet, en del av ytbeläggningarna ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körbanorna.

Planteringsområdet skall bestå av små träd.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik skall stenläggas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

På gårdsområdet skall reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

Räddningsvägen på gårdsdäcket skall tydligt märkas ut och dimensioneras så, att vägen bär räddningsmaterie-lens vikt.

I underjordiska parkeringsutrymmen behövs det inte byg-gas en brandmur på gränsen mellan tomtarna.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Dagvattnen ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.

Avfallshanteringens förverkligas inom varje enskilt kvarters-område.

Minimiantalet bilplatser:

bostäder	1 bp/ 130 bostadsm ² -vy
affärs- och servicelokaler	1 bp/150 m ² -vy
kontor	1 bp/160 m ² -vy
Minimiantalet cyckelpatser:	
bostäder	1 st/ 30 bostadsm ² -vy
affärs- och servicelokaler	1 st/ 50 m ² -vy
kontor	1 st/ 50 m ² -vy
Hälften av platserna ska förverkligas i täckta utrymmen.	

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteck-ningen gäller.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Högsta höjd för skäringspunkt mellan fasad och vat-tentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårds-däck.

Byggnadsyta för kyrkor och andra församlingsbygg-nader.

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun ylei-sen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskoh-dan ylin korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakan-nen alle.
	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten ra-kennusala
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Vantaalla / Vanda _ 20 _

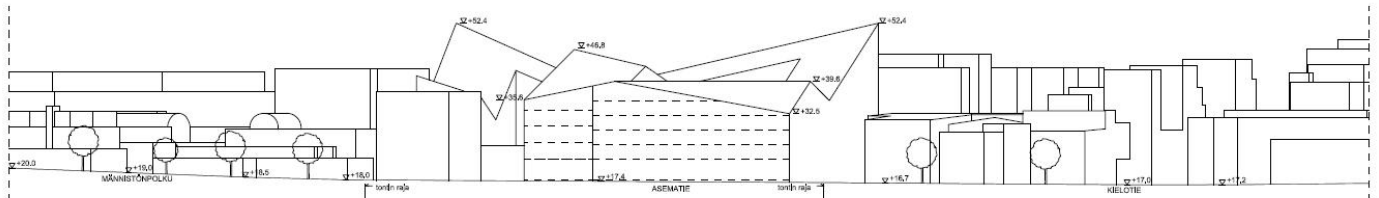
Mättningsavdelningen

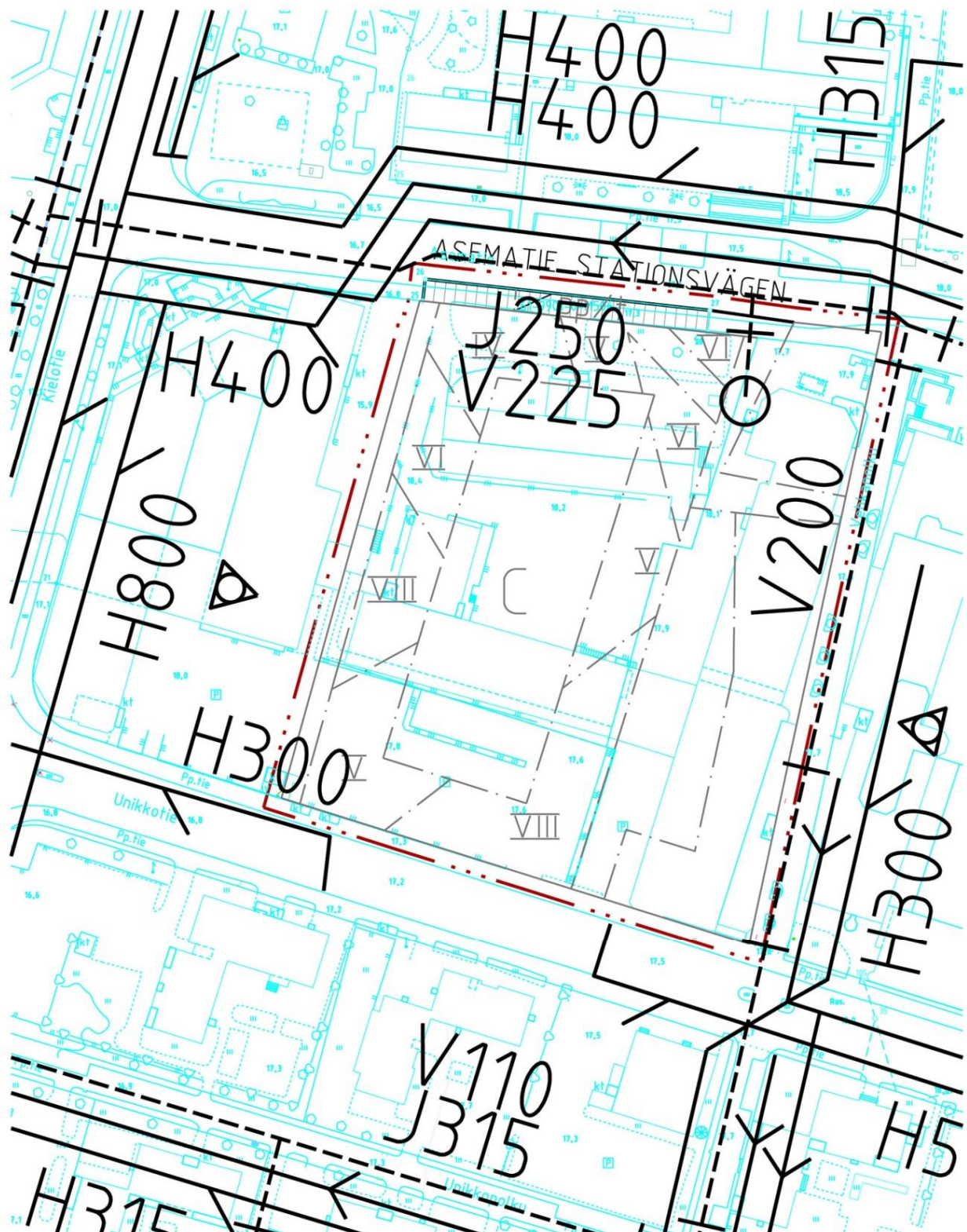
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _ / 20 _

Godkänd av stadsfullmäktige _ / 20 _





Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinanen
tulosteen laatija

8.12.2016
päiväys

002254 KIRKON KORTTELI VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

11 §

Oikaisuvaatimus Kangasluoma / Poikkeamislupaan 96-31-16-POP 11.5.2016 § 30 / TLAVD/11524/10.03.00.01/2016
TLA/VKA/MJÄ/SRU/ET**Ilkka Riittiö on hakenut poikkeamislupaa autotallia varten kiinteistölle 92-420-3-54, kaupunginosassa 96 Itä-Hakkila, osoitteessa Kankurintie 37a.**

Aluearkkitehti Asta Tirkkonen teki 11.5.2016 myönteisen poikkeamispäätöksen.

Satusofia Kangasluoma on jättänyt oikaisuvaatimuksen 24.5.2016.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että poikkeamispäätös kumotaan.

Oikaisuvaatimuksessa huomautetaan, ettei päätös olisi ollut Vantaan kaupungin toimivallan alainen, koska lain kevennetyistä rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta § 3 on kumottu lailla 18.3.2016/197 ja näin toimivalta olisi ELY-keskuksella.

Toiseksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, ettei hankkeessa toteudu vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Kolmanneksi todetaan, ettei hakemuksessa tai päätöksessä ole kerrottu erityisiä maankäytöllisiä syitä, joita poikkeamisen myöntäminen edellyttää.

Aluearkkitehti toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Voimassa olevassa asemakaavassa 960100 (SM 8.6.1978) tontti on asuntorakennusten korttelialuetta (A⁴). Tonttihakkuusluku on $e=0.15$. Kiinteistöä ei ole merkitty kiinteistörekisteriin tonttina, mutta sille on laadittu tonttijako, jonka mukainen tontin pinta-ala on 1227 m² ja rakennusoikeus 188 k-m². Autotallin rakentaminen on kaavan käyttötarkoituksen mukaista rakentamista eikä rakennusoikeuden 43 k-m² ylitys ole merkittävän suuri.

Laki kevennettyjen rakennus- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta on vahvistettu 18.3.2016 (197/2016). Samalla päivämäärällä vahvistettiin myös laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (196/2016). Tässä laissa muutettiin pykälää 171 siten, että kunta voi päättää myös rakennusoikeuden ylityksestä. Näin ollen Vantaan kaupunki on ollut toimivaltainen poikkeamispäätöksen antamisen suhteen.

Oikaisuvaatimuksessa ei tarkemmin eritellä, mihin väite maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumattomuudesta perustuu. Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010) annettiin 21.12.2010. Tätä ennen sovellettiin maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisia pykäläiä. Rakennusvalvonta voi antaa rakennuslupan yhteydessä vähäisen poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 2 momentin mukaisesta rakennuskiellosta lain kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (990/2010) 5 §:n nojalla.

Autotallille on myönnetty rakennuslupa 26.6.2013 § 675, jota korjattiin 3.7.2013. Tästä päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus. Rakennuslupajaosto hylkäsi oikaisuvaatimuksen päätöksellään 13.8.2013, § 118. Tästä päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi rakennuslupapäätöksen 4.11.2014 (Dnro 05533/13/4113). Hallinto-oikeuden ratkaisussa hankkeen todettiin olevan MRL 58 §: 1 momentin vastainen, eikä autotallille näin ollen voitu myöntää rakennuslupaa ilman poikkeamista asemakaavasta.

Jo 2013 rakennuslupaa myönnettäessä on todettu autotallin sopivan Itä-Hakkilan kaupunkikuvaan ja rakentamistapaan. Osittain maanalaisena sen vaikutukset miljööseen ovat lopulta vähäisemmät kuin normaalisti maanpinnalle rakennettaessa. Asemakaavallisesti hanke sopii ympäristöönsä ja siinä mielessä myönnetty poikkeamispäätös sisältää erityisen perustelun.

Aluearkkitehti esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Satusofia Kangasluoman tekemä oikaisuvaatimus aluearkkitehti Asta Tirkkosen poikkeamispäätöksestä 11.5.2016 § 30,
- b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

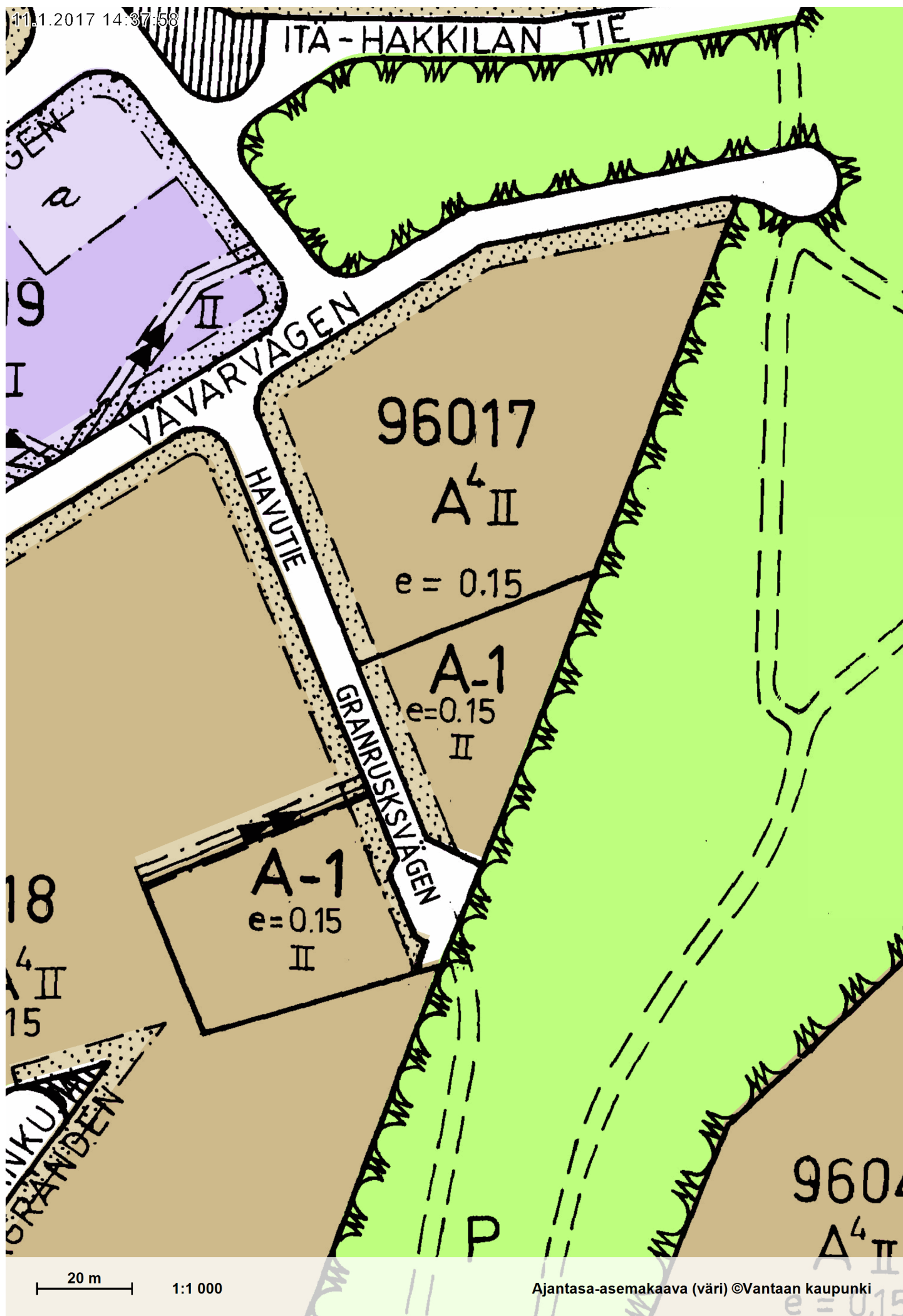
- Hakemus poikkeamislupa / Riittiö Ilkka, 6.2.2015
- Poikkeamispäätös / 96-31-16-POP 11.5.2016 § 30
- Asemapiirros / liite poikkeamishakemukseen
- Leikkauspiirros / liite poikkeamishakemukseen
- Asemakaavaote / 960100
- Oikaisuvaatimus Kangasluoma / poikkeamispäätös 96-31-16-POP 11.5.2016 § 30

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 09 8392 2684
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 09 8392 2701
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





SM 8.6.1978 x
VANTAAN KAUPUNKI
96. KAUPUNGINOSA

ITÄ - HAKKILA

KORTTELIT 96011 - 96073
ASEMAKAAVA 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:	
— — — — —	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
— — — — —	Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.
— + —	Kaupunginosan raja.
— — — — —	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
— — — — —	Ohjeellinen rakennusalan sekä liikenne-, katu- tai puisto-alueen osan raja.
ITA-96 96020	Kaupunginosan nimi.
ITA-96 96020	Kaupunginosan numero.
ITA-96 96020	Korttelin numero.
ITA-HAKKILA	Kadun tai alueen nimi.
	Yleiselle jalankululle varattu katualue.
	Istutettava korttelinosa.
	Yleiselle jalankululle varattu katualue, jolla huoltoajo on sallittu.
	Joukkoliikenteelle varattu katualue, joka kummastakin päästä on erotettava muusta katualueesta reunakivillä.
	Maanalaista johtoja varten varattava alue.
	Liittymä liikenne- tai katualueeseen kielletty.
	Liittymä liikennealueeseen.
	Alueen alittava liikenneväylä.
e=0.15	Tonttitheokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
II	Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku.
— — — — —	Rakennusala.
— — — — —	Autopaikkojen, autokatosten tai autosuojien rakennusala.
A ⁴	Asuntorakennusten korttelialue.
— — — — —	Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-olosuhteilla, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3 m.
AL ¹	Liikerakennusten korttelialue.
— — — — —	Tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa enintään yhden asunnon.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
Y ₀	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
P	Puistoalue.
P ₀	Istutettava puistoalue.
U ₀	Urheilualue.
U ₀	Leikkipuisto.
U ₀	Ohjeellinen leikkikenttä.
LE	Pysäköintialue.

Asuntorakennusten korttelialueilla saa rakentaa myymälä-, toimistot ja työsuojelusta onnistuttuun 20 % asemakaavassa osoitetusta rakennuskoikeudesta.

Yleisten rakennusten korttelialueilla saadaan rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Korttelialueilla tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia lehtipuita niin, että tällaisten lehtipuiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin neliömetriä kohti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Asunnot: 1 autopaikka kerrosalan 100 m² kohti.

Liikehuoneistot, ravintolat ja toimistot: 1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.

Vapaa-ajan tilat: 1 ap/150 k-m²

Asuntolat tai vastaavat: 1 autopaikka kerrosalan 200 m² kohti.

Autopaikat on sijoitettava mahdollisimman lähelle katu-alueita ja erotettava muusta pinta-alueesta istutuksin tai rakennelmin. Kun kahta useammalle autolle tarkoitettu pysäköintialue on 15 metriä lähempänä asuinrakennuksen ikkunasiivua, on alueen ylimmän tasokorkeuden oltava vähintään yhtä metriä asunon pysäköintialueen puoleisten asunonhuoneiden alinta lattiatasoa alempana.

Autopaikoista on 60 % rakennettava heti. Järjestysvoikeus voi antaa autopaikkojen rakentamiseen muilta osin lykkäystä enintään 5 vuotta kerrallaan.

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto,
kaavoitusosasto

Pekka Wesamaa
Pekka Wesamaa, kaavoitusarkkitehti

Vantaalla 26.10.1977

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista 4.2.1960 annetun asetuksen (91/60) vaatimukset. Kartoituksen on suorittanut vuosina 1969-1971 Kaavakartta Oy ja Oy Kunnallistekniikka Ab.

Karttaa on täydennetty Vantaan kaupungin mittausosaston toimesta.

Merkinnät yhteisten teiden ja valtaojien siirtymisestä 1.3.1977 (laki 983/76) rajoittuviin kiinteistöihin tai Vantaan kaupungin omistukseen puuttuvat tästä kartasta kokonaan tai osittain.

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto,
mittausosasto

M. Tanskanen
Martti Tanskanen, kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.3.1978

Vahvistettu sisäasiainministeriössä 8.6.1978

960100

VANDA STAD
96. STADSDELEN

ÖSTRA HAXBÖLE

KVARTEREN 96011 - 96073
STADSPLAN 1:2000

STADSPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen avser.

Gräns mellan delar av område, för vilka olika planebestämmelser är gällande.

Stadsdelsgräns.

Gräns för kvarter, del av kvarter och område.

Instruktiv gräns för byggnadsyta och del av trafik-, gatu- eller parkområde.

Stadsdels namn.

Stadsdels nummer.

Kvarters nummer.

Namn på gata eller område.

För allmän gångtrafik reserverat gatuområde.

Del av kvarter som bör planteras.

För allmän gångtrafik reserverat gatuområde på vilket servicetrafik är tillåten.

För kollektiv trafik reserverat gatuområde som i båda ändar bör skiljas från övriga gatuområdet med kantsten.

Område, som bör reserveras för underjordiska ledningar.

Utfart till trafik- eller gatuområde förbjuden.

Anslutning till trafikområde.

Trafikled under område.

Tomtexploteringstal, dvs. tomtens våningsytas proportion till tomtarealen.

Största tillåtna våningsantal i byggnader, byggnad eller del därav.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för bilplatser, bilskjul eller garage.

Kvartersområde för bostadsbyggnader.

Varje bostad bör ha till bostaden hörande mot insyn ändamålsenligt skyddat utrymme för utomhusvistelse, vars kortaste sida bör vara minst 3 meter.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

I byggnad, som byggs på tomten, får inrymmas högst en bostad.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.

Parkområde.

Parkområde som bör planteras.

Idrottsområde.

Lekpark.

Instruktiv lekplan.

Parkeringsområde.

På kvartersområdena för bostadsbyggnader får byggas affärs-, kontors- och arbetsrumutrymme högst 20 % av i stadsplanen angiven byggnadsrätt.

Inom kvartersområdena för allmänna byggnader får byggas för verksamheten och servicen nödvändiga bostäder.

På kvartersområdena bör planteras minst 3 meter höga lövträd så att antalet dylika lövträd är minst fem stycken per tusen kvadratmeter tomtyta.

Minimiantalet bilplatser utgör:

Bostäder: 1 bilplats per 100 m² våningsyta.

Affärslokaler, restauranger och kontor: 1 bilplats per 50 m² våningsyta.

Fritidsplatser: 1 bp/150 m²-vy

Internat eller motsvarande: 1 bilplats per 200 m² våningsyta.

Bilplatserna bör placeras så nära gatuområdet som möjligt och åtskiljas från den övriga gårdsplanen med planteringar eller byggnader. Då bilplatserna för flera än två bilar ligger närmare än 15 meter från bostadsbyggnads fönsterfasad bör områdets högsta nivå ligga minst 1 meter lägre än lägsta golvnivå i bostadsrum mot parkeringsområdet.

60 % av bilplatserna skall byggas omedelbart. Ordningssättet kan medgiva uppskov angående skyldigheten att bygga återstående bilplatser med högst 5 år per gång.

Vanda stads plane- och fastighetsverk,
planeavdelningen

Pekka Wesamaa
Pekka Wesamaa, planearkitekt

Vanda den 26.10.1977

Beskartan fyller de anspråk som författningen (91/60) av den 4.2.1960 rörande planmätning och planebaskartor kräver. Kartläggningen har under åren 1969-1971 utförts av Kaavakartta Oy och Oy Kunnallistekniikka Ab.

Kartan har kompletterats på Vanda stads mättingsavdelning.

Beteckningarna angående samfälliga vägars eller avlopps-dikens övergång 1.3.1977 (983/76 lag) antingen till fastigheter, som gränser till ifrågakvarter område eller i Vanda stads ägo, saknas i denna karta helt eller delvis.

Vanda stads plane- och fastighetsverk, mättingsavdelningen

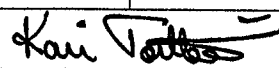
M. Tanskanen
Martti Tanskanen, stadsgeodet

Godkänd av stadsfullmäktige den 20.3.1978

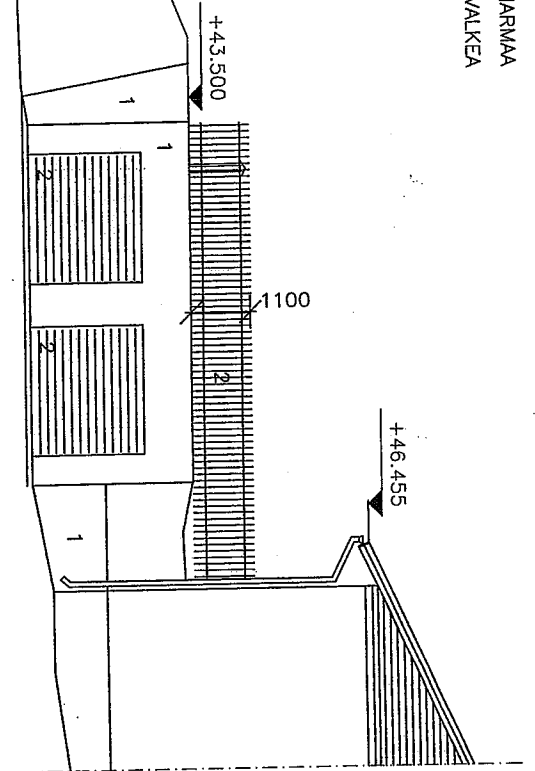
Tämä piirustus liittyy päätökseen
 § 675/11

 Carita Ryytty
 Vantaan rakennusvalvonta

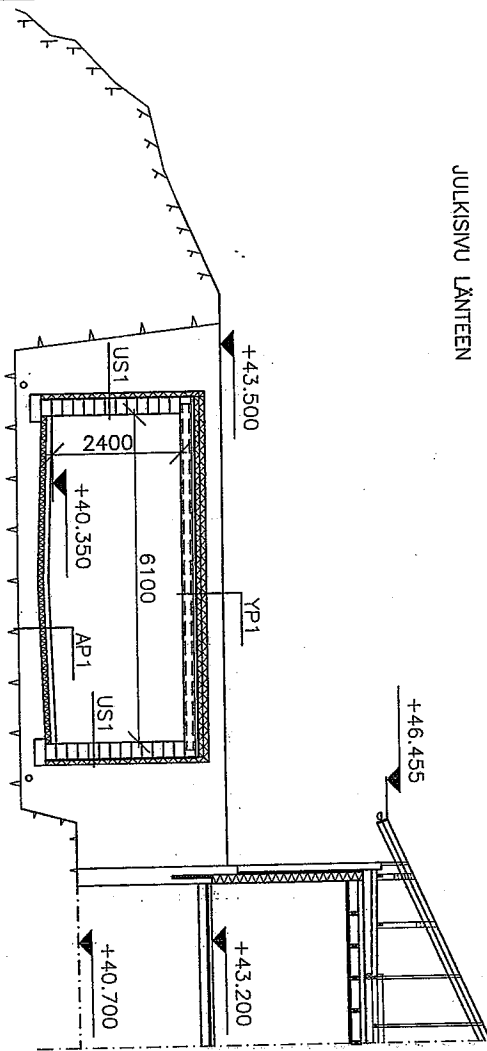
RAK.VALVONTA
 02.04.2013
 BYGGN.TILLSYN

pvm	tunnus	muutos	muutos- lukum.	piirt.
K.osa/Kylä 420	Kortteli/Tila 3	Tontti/Rn:o 54	Viranomaisten merkintöjä varten 96-334-13-A	
Rakennustoimenpide MUUTOS		Piirustuslaji PÄAPIIRUSTUS		Juoks.n:o
Rakennuskohteen nimi ja osoite TALO RIITTIÖ Kankurintie 37 01260 Vantaa		Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS		Mittakaavat 1:500
		Suunnitteluala ARK	Työn n:o	Piirustuksen n:o 1
Pvm 05.06.2009	Piirt. KTo	Hyv.  RI KARI TOITTURI		

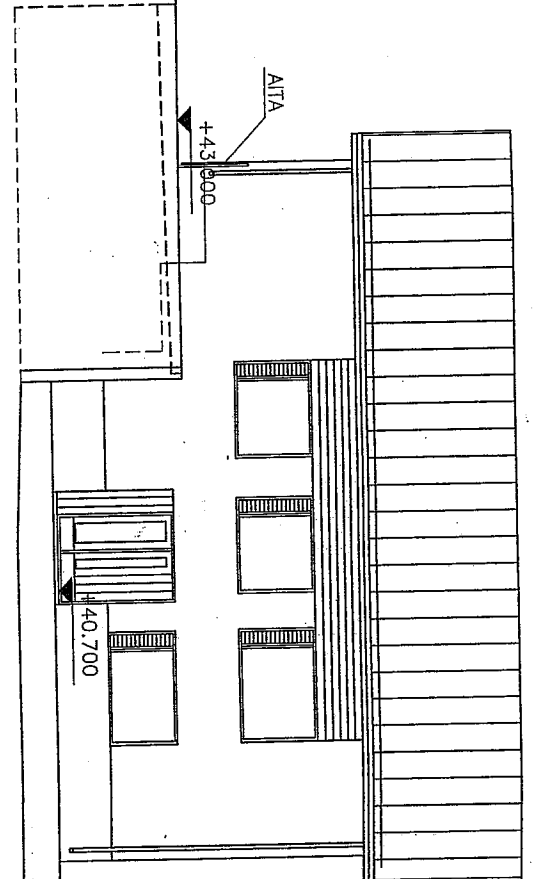
1. BETONI HARMAA
2. METALLI VALKEA



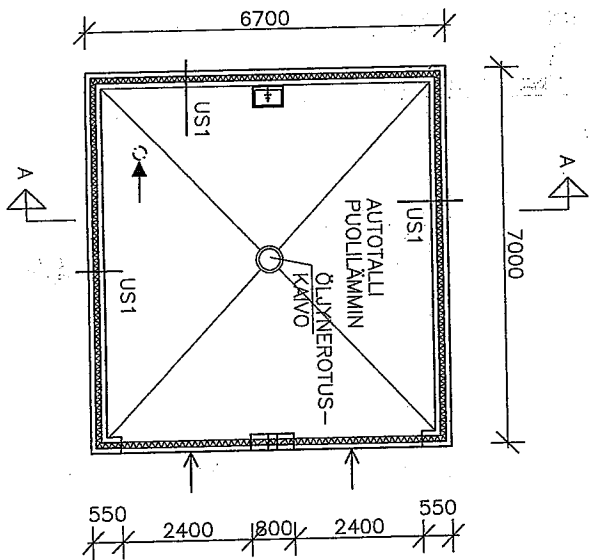
JULKISIVU LÄNTEEN



LEIKKAUS A-A



JULKISIVU POUHJOISEEN



POHJAPIIRROS

1. BET
2 ✓

E 80
, kallistus 1:80

-arvo: 0,1

S1:

Louhittu kallio
Suodatinkangas
Murske 6-16 mm, 200 mm
Polyuretaani 100 mm
Kumibitumikermi
Kevytsoraharkko 300 mm
Tasoitus ja maalaus

-arvo: 0,24

P1:

Pinnoitus uretaanipinnoitteella
Maanvarainen teräsbetonilaatta 100 mm, kallistettu kaivolle
Polyuretaani 100 mm
Murske 250 mm
Louhittu kallio

-arvo: 0,24

Tämä piirustus liittyy päätöksen
§ 675/13

Carita Ryytty
Carita Ryytty
Vantaan rakennuslautakunta

RAK.VALVONTA

02.04.2013

BYGGN.TILLSYN

pvm	tunnus	muutos	muutos- lukum.	piirt.
K.osa/Kylä 420	Kortteli/Tila 3	Tontti/Rn:o 54	Viranomaisten merkintöjä varten	
Rakennustoimenpide MUUTOS			Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS	Juoks.n:o
Rakennuskohteen nimi ja osoite TALO RIITTIÖ Kankurintie 37 a 01260 Vantaa			Piirustuksen sisältö AUTOTALLI JUKISIVUT, POHJAPIIRROS JA LEIKKAUS	Mittakaavat 1:100
			Suunnitteluala ARK	Työn n:o Muutos
Pvm 15.03.2012	Piirt. KTo	Hyv. <i>Kari Toitturi</i>	4	

RI KARI TOITTURI

VANTAAN KAAVOITUSLAUTAKUNTA

OIKAISUVAATIMUS

Päätös johon haetaan muutosta:

Kaupunkisuunnittelun poikkeamispäätös lupatunnukselle 96-0031-16-POP

§ 30, 11.05.2016

Poikkeamispäätös vaaditaan kumottavaksi.

Ensinnäkin huomautetaan, ettei päätös ole ollut Vantaan kaupungin toimivallan alainen (MRL 171.2 §). Päätöksen sovelletuissa oikeusohjeissa olisi ymmärtääkseni aiemmin pitänyt viitata Lakiin kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta ja sen 3 §:ään, mutta tuo kokeilun piirissä oleville kunnille poikkeamisvallan antanut pykälä on kumottu lailla 18.3.2016/197. Tämä laki on tullut voimaan 1.5.2016.

Siten tämä lupahakemus 43 m2:n suuruiselle rakennusoikeuden ylitykselle kuuluu ELY-keskuksen toimivallan piiriin. Rakennusoikeus ylittyy reilulla 22 %:lla, ja ELY-keskus linjaa poikkeamispäätös-ohjeessaan (<https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/58574/Poikkeamispäätös-ohje.pdf>) vähäistä suuremmaksi ylitykseksi jo 5 – 10 prosentin poikkeamat rakennusoikeudesta.

Toiseksi vaatimus maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumisesta ei alueella tunnu toteutuvan, sillä naapuritontille rakennuslupaa haettaessa tiedusteltiin luvan myöntävältä viranomaiselta mahdollisuutta hieman suuremmalle rakennusoikeuden ylitykselle. Viranomaisen vastaus oli: "Nyt olet kyllä hommannut väärän tontin." Tämän poikkeamispäätöksen kohteena olevalle rakennuspaikalle, joka on vieläpä MRL 81 §:n 2 momentin mukaisesti rakentamiskiellossa, rakennusoikeuden reilusti ylittävä rakennuslupa (jo kumottu) kuitenkin myönnettiin ilman poikkeamiskäsittelyä.

Kolmanneksi edelleen peräänkuuluttaisin niitä erityisiä syitä, joiden vuoksi tätä poikkeamista on haettu. Lupahakemuksessa niitä ei ollut, eikä niitä päätöksessäkään millään tasolla eritelty. Se, että tontilla on kallio, johon voidaan talli tehdä, ei ole erityinen syy poikkeamiselle. Monella muullakin tontilla lienee mukavasti tilaa rakentamiselle. Poikkeamiseen käsittääkseni pitäisi olla jokin syy, joka parantaa kohteen käyttöä säännösten mukaiseen rakentamiseen verrattuna.

Satusofia Kangasluoma, Vantaa

[Redacted signature area]

Vantaalla 24.5.2016,

Satusofia Kangasluoma

Tuultu 24.5.2016 Tke



Vantaa

Vantaan kaupunki | Kaupunkisuunnittelu

HAKEMUS POIKKEAMISLUPAAN / SUUNNITTELUTARVERATKAISUUN (MRL 137 §, MRL 171 §, MRL 172 §)

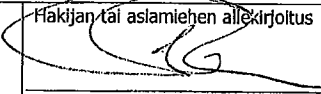
		Saapunut 96-31-16-1309	Lupatunnus 96-31-16-1309	
1 Hakija	Nimi / yritys		Y-tunnus	
	Ilkka Riittiö			
	Puhelin (koti / työ / faksi)	Sähköposti		
	Jakeluosoite	Postinumero ja -toimipaikka		
	Laikutusosoite (jos eri kuin hakijan)	01260 Vantaa		
Asiamies	Nimi / yritys		Y-tunnus	
	Puhelin (koti / työ / faksi)	Sähköposti		
	Jakeluosoite	Postinumero ja -toimipaikka		
2 Rakennus- paikka	Kaupunki / kaupunginosa		Korttelin nro	Tontin nro
	Vantaa / 420		3	54
	Kylä		☐ Tila R:nro	
	Itä-hakkila		☐ Määräala tilasta R:nro	
		Rakennuspaikan pinta-ala m ² n. 1300 m ²		
3 Kaavan- mukaisuus	☐ Asemakaavan mukainen rakentaminen ☒ Asemakaavasta poikkeava rakentaminen ☐ Asemakaavoittamaton alue			
4 Rakennus- toimenpide	Rakennuksen käyttötarkoitus		Asuntojen lukumäärä	Kerrosaluku
	Omakotitalo / paritalo			
	Rivitalo			
	Kerrostalo			
	Toimitilarakennus / varastorakennus / liikerakennus			
	Muu, mikä autotalli (maanalainen) (esim. laajennus, käyttötarkoituksen muutos, tilapäisen jatkolupa)			1
			47	
5 Liitteet (ks. lisäohjeet)	☐ Kaupungilta tilatut kartat ☒ Asemapiirros 1:500 kolmena kappaleena ☐ Naapurien kuuleminen ☐ Valtakirja, jos hakijana ei ole tontin / tilan / määräalan omistaja tai vuokraoikeuden haltija ☐ Tarvittaessa erikseen pyydettyvät lisäselvitykset			
6 Naapurien kuuleminen (ks. lisäohjeet)	☐ Hakija on itse kuullut naapurit ☐ Osa naapureista kuullaan viran puolesta ☒ Naapurit kuullaan viran puolesta			
7 Päätös ja lasku postitetaan (ks. lisäohjeet)	☐ asiamiehelle ☒ hakijalle tai laskun maksajalle			

Osoite
Klelotie 28
01300 Vantaa

Puhelin, vaihde
09 83911

Faksi
09 8392 3444

514665.pdf (12/12)

8 Perustelut kaavasta poikkeamisesta	Autotalli rakennus, pihassa nouseva kallio johon louhimalla tallin voi tehdä. Rakentamisoikeutta tontilla jäljellä 4 m2. Ei aiheuta muutoksia juurikaan julkisivuun koska ainoastaan ovet jäävät näkyviin.	
9 Lisätietoja (esim. tarkempi selvitys hankkees- ta)	Liitteenä suunnitelmat Autotallista	
10 Päiväys ja allekirjoitus	Päiväys 6.2.2015	Hakijan tai asiamiehen allekirjoitus  Nimen selvennys Ilkka Riittiö

Rakennuspaikka Sotunki, 092-420-0003-0054

Hakija Riittiö Ilkka Kalervo
[REDACTED]

Rakennustoimenpide

47 k-m2:n suuruinen autotalli louhimalla kallioon.

Poikkeukset MRL 58§ 1 momentti

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 171 § ja 172 §.

Päätös ja sen perustelut

Vantaan kaupunki on suostunut hakemukseen, koska hakemuksen tueksi on erityisiä syitä ja haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennusoikeus ylittyy 43 k-m2:llä.

Kahden auton talli ei vielä mittakaavallisesti poikkea mainittavasti omakotialueen rakentamistavasta ja esitetyllä tavalla kallioon louhittuna se sopeutuu hyvin ympäristöön. Lisäksi nykyajan louhintatekniikka pystyy toimimaan hyvinkin vaativissa ja tarkkuutta edellyttävissä tilanteissa.

Ennen rakentamisen aloittamista tulee läheiset kiinteistöt tarkastaa ja asentaa niihin tärinäanturit, jolla pystytään toteamaan louhinnasta aiheutuvan tärinän voiman.

Päätöksen antaminen Annettu julkipanon jälkeen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on voimassa 11.05.2018 saakka, johon mennessä on haettava rakennuslupa.

Valmistelija Jyrki Nieminen

Vantaa 11.05.2016


Asta Tirkkonen

Lunastus

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus
Satusofia Kangasluoma, [REDACTED]



12 §

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/ET

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 päiväkotia, koulua, linja-autoreittiä ja uimarantaa heikentää alueen lasten ja heidän vanhempiansa 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). Toimenpideohjelmaa 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 tontinsaaaja 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. Investorin ja palveluntuottajan 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 tietyille alueelle. Kaupunki on selvittänyt Aluehallintovirastosta 12.12.2016 puhelimitse, että oikaisuvaatimuksessa ilmeisesti viitataan jo päättäneeseen 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 Sininauhasäätiön 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyillä perusteilla.

Käsittely:

Jäsen Seija Puha esitti asian palauttamista uuteen valmisteluun. Esitys raukesi kannattamattomana.



Päätös:

Päätettiin hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyillä perusteilla.

Merkittiin, että jäsen Seija Puha jätti eriävän mielipiteen pöytäkirjaan:

"En hyväksy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.2.2017 § 12 tekemää päätöstä. Asiakohta olisi pitänyt palauttaa uudelleen valmisteluun. Esittelytekstissä ja kaupungin vastauksissa oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämiin asiakohtiin on ollut merkittäviä puutteita ja ristiriitaista tietoa ja jopa annettu väärää tietoa.

Lähtökohtana tonttivarauspäättöstä tehtäessä 21.11.16 Vantaan kaupungin ensisijaisena tavoitteena on tarjota tuetun asumisen palvelut ensisijaisesti oman kunnan asukkaille Vantaan alueella. Vantaan kaupunki ei ole tehnyt ostopalvelusopimusta Mikeva Oy:n kanssa eikä näin ole sitoutunut ostamaan Mikeva Oy:lta palveluita. Kun kaupunki ei ole sitoutunut ostamaan palvelua Mikeva Oy:ltä, asukkaat voivat tulla mistä päin tahansa Suomea. Tämä ei vastaa tontinvarauspäättöksessä esitettyä tavoitetta vantaalaisuudesta.

Vantaan kaupunki edellyttää, että palveluntuottajaksi valitaan Mikeva Oy, koska tontinluovuttamisen perusteena on Mikeva Oy:n tarjoama palvelukonsepti. Gnuud Invest on perustanut As Oy Lemminkäisentie 1 kuukautta ennen Kalan päätöstä tonttivarauksesta.

Mikevan palvelukonsepti ei ole ylivertainen, ainutlaatuinen eikä riittävän erilainen nuorten kuntoutumisen näkökulmasta. Kaupunki ei ole esittänyt vertailua muihin vastaaviin tuottajiin nähden. Nuorten lyhytaikaista intensiivistä tukea, kaupunki ei kilpailuttanut (§ 117/2014 (19.12.2014). Palvelu kilpailutettaisiin myöhemmin, jolloin muut palvelun tarjoajat eivät ole tasavertaisessa asemassa. Mikeva Oy:n nähden.

Turvallisuusselvitys oli hyvin puutteellinen. Mainittu turvallisuuskeskustelu keskittyi vain nykytilanteen arviointiin alueen turvallisuudesta, kun olisi pitänyt tehdä vertailua kohteisiin, jossa on vastaavanlainen asuntola palveluineen. Kaupunki on esittänyt, että virkavaltahälytyksiä ei ole Mikeva-Aalto-konseptin hoitokoteihin. Kuitenkin Mikeva OY:n Seinäjoen Aalto-konseptin yksikköön on ollut viime vuonna yli kymmenen poliisin hälytystehtävää.

Vantaalla on vapautumassa vastaanottokeskus Kivistöstä. Tämän olevan kiinteistön käyttö tähän tarkoitukseen tulee ensin selvittää.

Kokonaisuudessaan Vantaan kaupunki on toiminut vastoin hyvää hankintatapamenettelyä. Tonttivaraus tulee perua ja aloittaa hankinta alusta."

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 tekemästä päätöksestä /Päiväkummun alueen 24 asukasta
 - Oikaisuvaatimuksen täydennysliitteet 1 - 5 / 9.1.2017
- Pöydälle jaettiin 16.1.2017 nimilista oikaisuvaatimuksen tekijöistä.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö 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 Lemminkäisentieltä, kevyenliikenteen väylää pitkin. Päiväkotia Oivallusta vastapäätä sijaitsee Alepa-kauppa, joka on alueen ainoa ruokakauppa. Päihdekuntoutujien mahdollisuus käyttää alueen palveluja aiheuttaa liikehännän 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. Peijaksentieltä, 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 asiointit. Palvelukodin päihteettömyys käytännössä tarkoittaa sitä, että palvelukodin tiloissa päihneiden käyttöä ei sallita. Asukkaiden vapaus liikkua kuitenkin mahdollistaa päihneiden 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 tietylle 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



13 §

Määräalojen myynti Koivuhaan kaupunginosasta / Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport / KK

VD/1429/10.00.02.00/2017
KK/AVP/ET

Esitetään myytäväksi Kiinteistö Oy Vantaan Autoairportille Koivuhaan kaupunginosassa noin 6517 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-2-430 ja n. 5452 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-11-85 sekä n. 8921 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-11-109. Osapuolten välillä on maanvuokrasopimus, joka sisältää osto-option määräaloista. Kauppahinta on 1 671 200 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Koivuhaan kaupunginosassa noin 6517 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-2-430 ja n. 5452 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-11-85 sekä n. 8921 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-11-109. Tilan 92-407-11-85 määräala ja osa tilan 92-407-2-430 määräalasta ovat voimassa olevan asemakaavan mukaista LT-alueita (Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen). Tilan 92-407-11-109 määräalalla ja osalla tilan 92-407-2-430 määräalasta ei ole asemakaavaa. Määräalat on esitetty liitekartassa.

Kaupunki on vuokrannut yllä mainitut määräalat Bron-cap Property Holding 13 Oy:lle maanvuokralain 5. luvun mukaisena vuokrana autopaikkatarkoituksiin ajalle 21.10.2009 - 20.10.2019.

Vuokrasopimus sisältää osto-option, jonka mukaan vuokramiehellä on oikeus ostaa vuokra-alue omistukseensa vuokratuotteen kestäessä joko kokonaisuudessaan tai osittain. Vuokramiehen tulee ilmoittaa osto-oikeuden käyttämisestä viimeistään 6 kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä uhalla että oikeus muutoin raukeaa.

Osto-optiossa on määritelty määräalojen kauppahinta seuraavasti: Jos vuokramies haluaa käyttää sanottua etuoikeuttaan, lasketaan luovutuksen kohteena olevalle maapohjalle kauppahinta ympäröivän tontin asemakaavan mukaisen rakennustehokkuuden mukaisesti (eli tehokkuudella 0,4) yksikköhinnan ollessa 200 euroa/k-m². Mikäli luovutettavalle alueelle on luovutushetkellä laadittu asemakaavamuutos, joka on tullut voimaan ennen kauppaa, määräytyy kauppahinta luovutettavan alueen uuden asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella kuitenkin niin, että rakennusoikeuskertoimenä käytetään vähintään rakennustehokkuutta 0,4. Mikäli luovutettavan alueen osalta on asemakaavamuutos vireillä aiottuna luovutusajankohtana, tulee kauppahinnassa huomioida asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus.

Bron-cap Property Holding 13 Oy:n toiminimi on 30.11.2016 lähtien ollut Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport. OP Kiinteistösijoitus Oy:n rahasto OP-Vuokratuotto on ostanut kiinteistöyhtiön koko osakekannan 2016. OP Kiinteistösijoitus Oy on ilmoittanut 2.1.2017, että Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport haluaa käyttää vuokrasopimuksen mukaista osto-oikeuttaan.

Vuokrasopimuksen osto-option perustuen yrityspalvelut esittää, että kaupunki myy Kiinteistö Oy Vantaan Autoairportille Vantaan kaupungin 68. kaupunginosa (Koivuhaka), yhteensä noin 20890 m²:n suuruiset yllä yksilöidyt määräalat.

Kauppahinta on 1 671 200 euroa.

Kauppahinta on laskettu osto-option mukaisesti määräaloja ympäröivän tontin asemakaavan mukaisen rakennustehokkuuden $e = 0,4$ mukaisesti yksikköhinnalla 200 euroa/k-m². Osto-option hinnoittelu perustuu oletukseen, että alue olisi voitu kaavoittaa yleiskaavaan ja ympäröivään korttelirakenteeseen perustuen tehokkuudella 0,4. Määräalat ovat tällä hetkellä viereisellä korttelialueella toimivan autokeskuksen pysäköintialuetta, joka kiinteästi liittyy autokeskuksen toimintaan. Yksikköhintaa tukee myös Newsec Valuation Oy:n laatima selvitys pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista.

Kaupunginvaltuusto päättää määräalojen myynnistä, koska osa myytäväksi esitetystä alueesta on asemakaavoittamatonta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 13



Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) myydään Kiinteistö Oy Vantaan Autoairportille Vantaan kaupungin Koivuhaan kaupunginosassa noin 6517 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-2-430 ja n. 5452 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-11-85 sekä n. 8921 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-11-109. Kauppahinta on 1 671 200 euroa.
- b) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävistä määräaloista tiloista 92-407-2-430, 92-407-11-85 ja 92-407-11-109
- Johtokartta

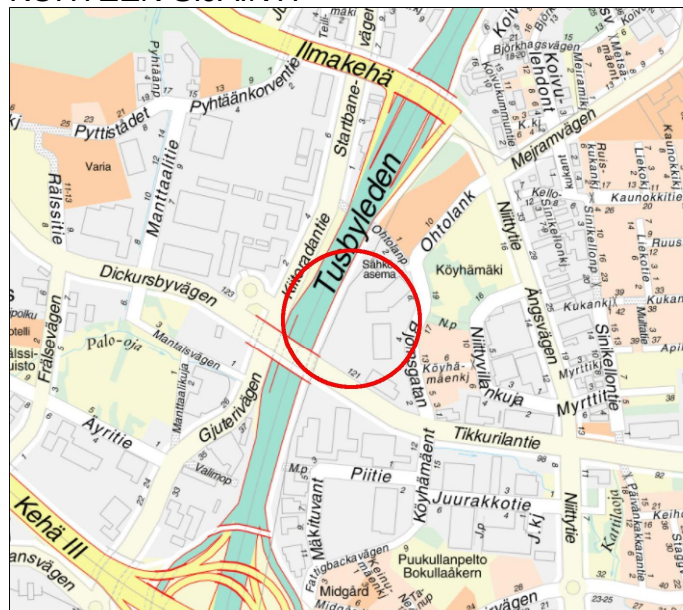
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

MÄÄRÄALOJEN MYYNTI /
Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport

YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

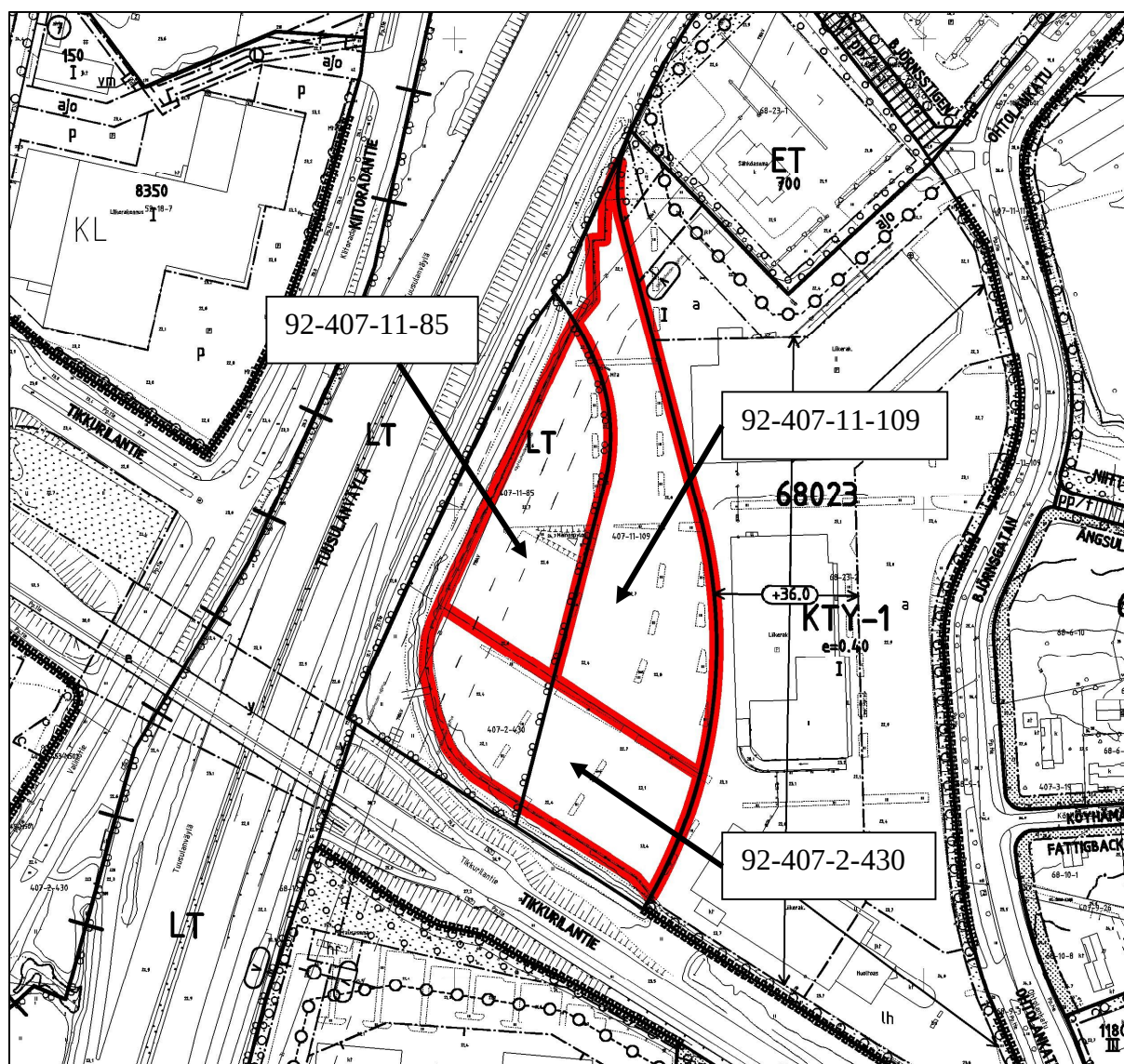
Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 6517 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-2-430

n. 5452 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-11-85

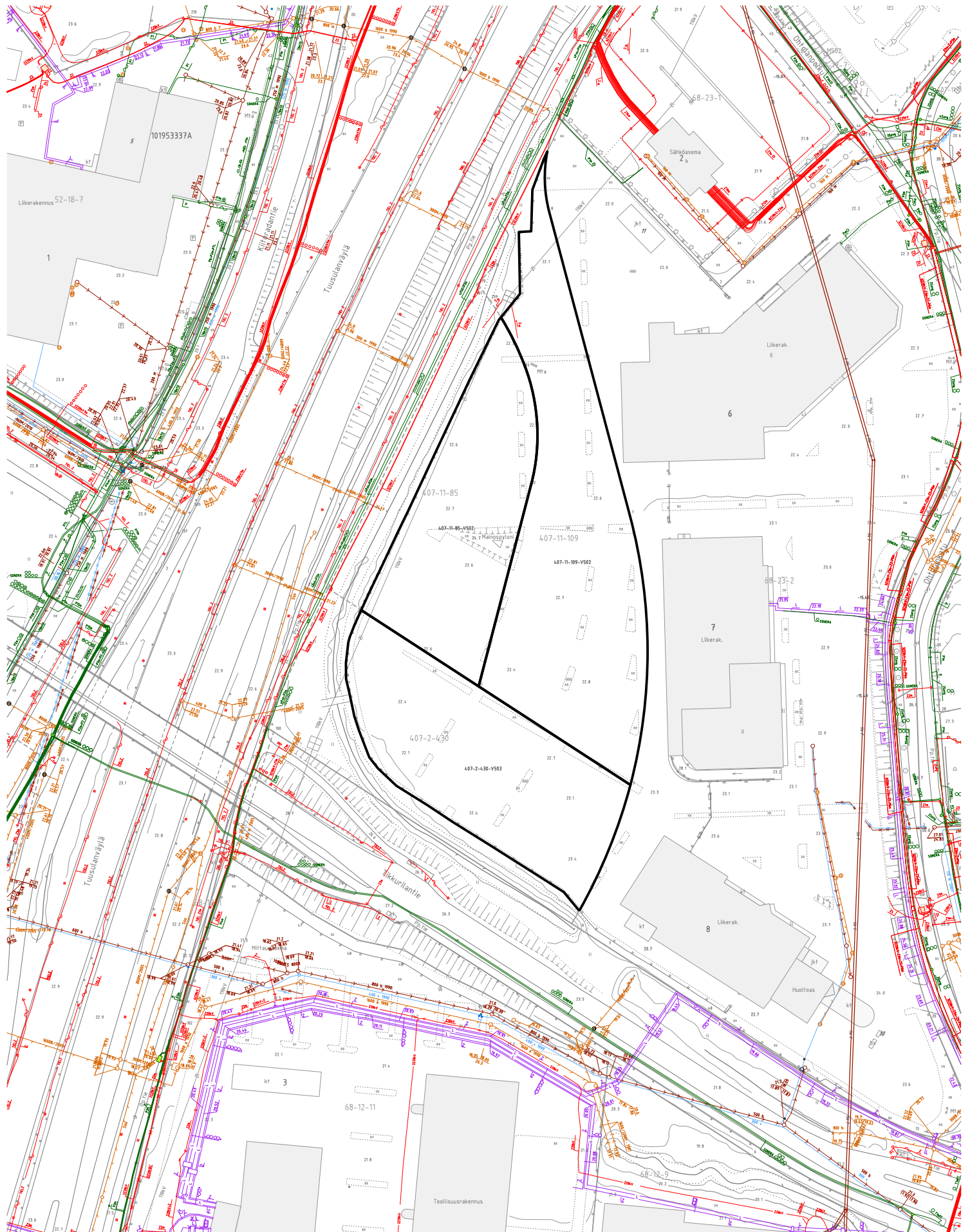
n. 8921 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-11-109

yhteensä n. 20890 m²



0 75 150m

1:3000



Vantaan kaupunki

copyright

Yrityspalveluyksikkö

tulosteen laatija

9.1.2017

päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.02.2017 / 13 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:2000

mittakaava



14 § **Vuokrattujen pientalotonttien tarjoaminen vuokramiesten lunastettavaksi vuonna 2017 / KK**

VD/1095/10.00.02.00/2017
KK/The /MH/JL/ET

Esitetään, että pientalotonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus lunastaa tontti omaksi.

Kaupungilla oli vuoden 2017 alussa vuokraamalla luovutettuja pientalotontteja yhteensä 439 kappaletta. Vuokrataso vanhoissa maanvuokrasopimuksissa on jäänyt kauas tonttien käyvistä arvoista, vaikka vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kaupungilta vuokrattuja pientalotontteja on vuosina 1992–2016 tarjottu vuokralaisten lunastettaviksi. Tarjouskierrokset ovat johtaneet yhteensä 405 tontin myyntiin. Vuosina 2006–2016 on tontteja lunastettu vuosittain muutamasta lähes kolmeenkymmeneen. Vuonna 2016 lunastettiin 3 tonttia. Lunastuksilla ei ole ollut kovinkaan suurta merkitystä kaupungin talouteen enää viime vuosina.

Ennen vuotta 2007 pientalotonttien vuokrasopimukseen ei ole kirjattu tontinlunastusehtoja. Vuosien 2007–2011 aikana vuokrattujen pientalotonttien vuokraehtojen mukaan vuokramies on halutessaan voinut lunastaa tontin omakseen kulloinkin voimassa olevalla myyntihinnalla. Vuodesta 2012 lähtien pientalotontit on luovutettu ainoastaan myymällä eikä vuokrausvaihtoehtoa ole ollut.

Lunastushinnat

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. Länsi-Vantaalla pientalotonttien hinnat ovat nousseet keskimäärin enemmän kuin Itä-Vantaalla. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat kuitenkin suuria.

Vuodelle 2016 lunastushintoja korotettiin keskimäärin noin 3,7 prosenttia. Tätä ennen lunastushintoja korotettiin vuonna 2011 noin 8,8 prosenttia. Korotuksista huolimatta lunastushinnat ovat paikoitellen jääneet huomattavasti jälkeen käyvistä hinnoista. Edullisimmillaan lunastushinnat ovat olleet noin puolet tontin käyvästä arvosta, vaikka alkuperäinen ajatus on ollut tarjota tontteja lunastettavaksi soveltuvin osin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päättämällä valtion tukemaan asuntotuotantoon soveltuvilla enimmäistonttihinnoilla (ARA-hinnalla), joka on noin 80 % tontin käyvästä arvosta.

Vuokratonttien lunastushintojen tulee olla samaa tasoa kaupungin muutoin luovuttamien pientalotonttien kanssa ja yhdenvertaisuusperiaate on huomioitava. Lunastushintojen tulee olla suhteessa käypiin arvoihin tasavertaiset eri kaupunginosissa. Niillä alueilla, joilla lunastushinnat ovat huomattavasti jääneet jälkeen käyvistä hinnoista, tulevat esitetyt korotukset olemaan huomattavia.

Vuokratonttien lunastushintojen laskentaperiaatteiden tulee olla tasavertaiset. Kaupungin yleisessä tontinluovutuksessa sekä vuosina 2007 – 2011 vuokrattujen tonttien lunastushinta on laskettu käyttäen asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Ennen vuotta 2007 vuokrattujen tonttien lunastushinta on aiemmin laskettu pinta-alaperusteisesti ja varsinkin tonttien, jotka ovat pinta-alaltaan isoja ja tonttien, joilla on paljon rakennusoikeutta, lunastushinta on ollut huomattavan edullinen. Lunastustonttien hinnoittelussa on syytä siirtyä käyttämään tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta sekä aluekohtaista rakennusoikeuden hintaa, joita käytetään jo yleisesti kaupungin tontinluovutusprosesseissa.

Lunastushintoihin ei ole syytä tehdä alennuksia, koska vuokralaisella on kuitenkin mahdollisuus jatkaa tontin vuokraamista varsin edullisella vuokratasolla. Lunastusmahdollisuus on ylimääräinen kaupungin tarjoama vaihtoehto vuokralaiselle. Vanhoja maanvuokrasopimuksia tulee lähivuosina päättymään ja uudet vuokratasot tulevat olemaan selvästi edellisiä korkeampia. Mikäli kaupunki haluaa helpottaa vuokrasopimusten uusimisvaiheessa maanvuokralaisten asemaa, voidaan uusiin vuokrasopimuksiin siirtyessä käyttää porrastettua vuokraa.



Esityksessä on pyritty siihen, että vuokratonttien lunastushinnat olisivat tasavertaisemmat eri aikoina tehtyjen vuokrasopimusten, eri kaupunginosien ja myös kaupungin tekemien uusien maanluovutusten suhteen. Myös kaupungin oikeudet maanomistajan näkökulmasta on pyritty turvaamaan. Maanvuokraajan näkökulmasta korotukset lunastushinnoissa ovat epämukavia, mutta lähtökohtaisesti lunastushinnan korotukset lähemmäs käypiä arvoja eivät voi olla kohtuuttomia, koska lunastus on kaupungin tarjoama ylimääräinen mahdollisuus vuokralaiselle.

Vuokratonttien lunastus ja täydennysrakentaminen

Erityisen epäkohdan lunastusmenettely muodostaa Vantaalla käynnissä olevan täydennysrakentamisen edistämishankkeen kanssa. Hankkeen tavoitteena on ennestään rakennettujen pientaloalueiden laadukas tiivistäminen ja kehittäminen. Täydennysrakentamisen edistämistä tarkastellaan erityisesti joukkoliikennevyöhykkeellä ja työhön otetaan mukaan alueita, joilla rakennustehokkuusluku on alle $e=0,30$. Vanhat vuokratontit ovat useimmiten pinta-alaltaan reilun kokoisia ja asemakaavaltaan tehottomia, joten ne voivat sopia hyvin täydennysrakentamiseen. Käytännössä se voi tarkoittaa, että vuokratontin haltija lunastaa kaupungilta tontin edulliseen hintaa ja myy rakentamiskelpoisen tontinosan käyväällä hinnalla eteenpäin. Tällöin täydennysrakentamisesta aiheutuva arvon nousu menee suoraan vuokratontin lunastajalle. Tästäkin syystä vuokratontteja ei ole syytä tarjota lunastettavaksi alihinnalla.

Poikkeukset asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella tehtävään hinnoitteluun

Osalla vuokratonteista on poikkeuksellisen suuri tai pieni rakennusoikeus. Esimerkiksi pinta-alaltaan n. 600 m² kokoisilla vuokratonteilla on kaavan mukaista rakennusoikeutta 300 k-m². Mikäli tällaiset tontit hinnoiteltaisiin kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella, niin niiden lunastushinnat olisivat käypää arvoa korkeammat.

Vastaavasti osalla vuokratonteista kaavan mukainen tehokkuusluku on hyvin pieni. Esimerkiksi korttelialueella voi kaikilla tonteilla olla rakennusoikeutta asemakaavan mukaan 150 kerrosneliömetriä, vaikka tonttien pinta-alat vaihtelevat huomattavasti. Mikäli nämä tontit hinnoiteltaisiin suoraan kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella, olisivat tontit samanhintaisia, vaikka niiden pinta-aloissa olisi suuriakin eroja. Lisäksi on syytä huomioda, että erityisesti pinta-alaltaan isot tontit soveltuvat hyvin täydennysrakentamiskohteiksi, mikä lisää niiden arvoa.

Näistä syistä hinnoitteluun on syytä tehdä poikkeus, koska muutoin tonttien lunastushinnat eivät ole yhdenvertaisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin. Asemakaavan tehokkuudeltaan yli 0,3 tontit hinnoitellaan 0,3 tehokkuuden perusteella ja alle 0,15 tontit hinnoitellaan 0,15 tehokkuuden perusteella.

Yrityspalvelut esittää, että vuoden 2017 lunastushintoja korotetaan vuoden 2016 hinnoista ottamalla huomioon alueilla toteutuneet kaupat. Keskimääräinen hintojen korotus vuoden 2016 lunastushintoihin verrattuna on noin 22 prosenttia. Tonttien lunastusmahdollisuudesta tiedotetaan vuokralaisille kaupungin Internet-sivuilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 14

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että vuokrattuja pientalotontteja myydään vuokramiehille seuraavasti:

1. LUOVUTUSHINTA

Vuokrattujen tonttien lunastushinta lasketaan kertomalla tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus alueellisella kerrosneliömetrihinnalla. Alueelliset kerrosneliömetrihinnat ovat:

10 Linnainen	650 euroa/k-m ²
11 Hämevaara	650 euroa/k-m ²
12 Hämeenkylä	550 euroa/k-m ²



14 Varisto	550 euroa/k-m ²
20 Askisto	450 euroa/k-m ²
23 Kivistö	650 euroa/k-m ²
40 Ylästö	700 euroa/k-m ²
64 Kuninkaala	600 euroa/k-m ²
65 Simonkylä	500 euroa/k-m ²
67 Ruskeasanta	500 euroa/k-m ²
70 Koivukylä	600 euroa/k-m ²
71 Ilola	500 euroa/k-m ²
75 Päiväkumpu	500 euroa/k-m ²
80 Matari	450 euroa/k-m ²
81 Korso	350 euroa/k-m ²
83 Metsola	450 euroa/k-m ²
86 Nikinmäki	450 euroa/k-m ²
94 Hakunila	450 euroa/k-m ²
97 Kuninkaanmäki	500 euroa/k-m ²

Mikäli tontin tehokkuus (tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on yli 0,3, käytetään tontin hinnoittelussa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan rakennusoikeutta, joka saadaan kertomalla tontin pinta-ala tehokkuusluvulla 0,3.

Mikäli tontin tehokkuus (tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on alle 0,15, käytetään tontin hinnoittelussa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan rakennusoikeutta, joka saadaan kertomalla tontin pinta-ala tehokkuusluvulla 0,15.

2. HINTOJEN VOIMASSAOLOAIKA

Luovutushinnat ovat voimassa 1.3.2017–31.1.2018. Vuokratontin lunastajan tulee ilmoittaa ostohalukkuutensa 31.12.2017 mennessä kaupungille.

3. MYYNTIPÄÄTÖS

Asumisasioiden päällikkö oikeutetaan myymään vuokrattuja pientalotontteja vuokralaisten hakemusten mukaisesti edellä esitetyllä tavalla määritellyillä myyntihinnoilla.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



15 § Pientalotonttien saajien valinnassa käytettävän pisteytyksen hyväksyminen 2017 / KK

VD/1096/10.00.02.00/2017
KK/Th/MH/JL/ET

Esitetään hyväksyttäväksi pientalotonttien saajien valinnassa käytettävä pisteytys, jossa tontinhakijat saavat pisteitä kotipaikan sijainnista ja asumisvuosista Vantaalla sekä lasten lukumäärästä.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 21 hyväksyi yleiset erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Hyväksyttäväksi esitettävässä pisteytyksessä tontinsaajat valitaan asettamalla hakijat etuoikeusjärjestykseen ottamalla huomioon hakijoiden vantaalaisuuden (kotipaikka 1.1.2017 ja edelleen), Vantaalla asutut vuodet sekä vuonna 2001 ja sen jälkeen syntyneiden lasten lukumäärän (max 2). Hakijat saavat Vantaalla asuttujen täysien vuosien mukaan 0,5 pistettä/vuosi - yhteensä kuitenkin enintään 10 pistettä (= yhteensä 20 asumisvuotta). Lasten lukumäärässä huomioidaan viimeistään hakuaikana päivätty raskaustodistus sekä adoptioviranomaisen todistus adoption vaiheesta. Yhteishuoltajuudesta, jossa lapset asuvat puoliksi molempien vanhempien luona, on esitettävä luotettava todistus/viranomaispäätös. Ns. paritalotontin hakijoiden pisteet lasketaan yhteen ja jaetaan kahdella.

Samana pistemäärän saaneiden kesken etuoikeusjärjestys arvotaan tietokoneohjelmalla. Liitteenä on ehdotus pisteytykseksi. Ehdotettu pisteytys on ollut kaupungilla käytössä vuodesta 2013 lähtien.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tällä samalla listalla on esitys siitä, mitkä tontit pisteytetään ja laitetaan yleiseen tonttihakuun vuoden 2017 aikana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 15

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä luovutettavien tonttien saajien valinnassa noudatettava liitteenä oleva pisteytys. Ns. paritalotontin hakijoiden pisteet lasketaan yhteen ja jaetaan kahdella. Tasapisteitä saaneiden kesken etuoikeusjärjestys valitaan arpomalla.
- b) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö tekemään päätökset hyväksyttävän pisteytyksen mukaisesti tonttien saajista ja varamiehistä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Pientalotonttien hakijoiden pisteytys 2017

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

PIENTALOTONTTIEN HAKIJOIDEN PISTEYTYS 2017

	Pisteitä	Pisteet yhteensä
KOTIPAIKKA		
Hakijan ja/tai puolison kotipaikka Vantaalla 1.1.2017 ja edelleen	10 + 10	
	Yhteensä enintään	20
VANTAALAINEN TAUSTA		
Hakijan ja/tai puolison Vantaalla asutut vuodet	0,5/vuosi	
	Yhteensä enintään	10
PERHESUHTEET		
Hakijan osoitteessa *) asuvien lapsien syntymävuodet : 2001–2017/raskaustodistus	10/lapsi	
	Yhteensä enintään	20
	MAKSIMIPISTEET	50

Huom.

Paritalotontin hakijoiden pisteet lasketaan yhteen ja jaetaan kahdella.

Pisteitä laskettaessa huomioidaan myös adoptioviranomaisen todistus adoption vireilläolosta

*) Yhteishuoltajuudesta, jossa lapset asuvat puoliksi molempien vanhempien luona, on esitettävä luotettava todistus.



16 §

Erillispientalotonttien tonttihaut vuonna 2017 / KK

VD/1096/10.00.02.00/2017
KK/TH/MH/JL/ET

Esitetään, että vuonna 2017 laitetaan 12 tonttia yleiseen tonttihakuun sekä 29 tonttia tarjouskilpailuun.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 21 hyväksyi yleiset erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, hinnoitteluperiaatteet ja luovutusehdot, jotka ovat voimassa toistaiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n kohdan 8 mukaisesti lautakunnan tehtävänä on päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Yleiseen hakuun pisteytyksen perusteella luovutettavaksi ja kiinteällä hinnalla myytäväksi esitetään 12 tonttia:

Hämevaaran kaupunginosasta korttelin 11022 tontit numero 8, 9, 10, 11, 14 ja 15 Vieterikujan ja Viisaritien varrelta – yhteensä 6 tonttia, Pakkalan kaupunginosasta korttelin 51226 tontit numero 2, 3, 4, 5, 6 ja 7 Juhlatien varrelta – yhteensä 6 tonttia.

Tonttien rakennusoikeudet ovat Hämevaarassa 120 - 160 kerrosneliömetrin välillä ja Pakkalassa 161-212 kerrosneliömetrin välillä.

Yleiseen hakuun esitetyt tontit ovat heti rakentamiskelpoisia.

Yleinen haku on tarkoitus järjestää keväällä.

Tarjouskilpailuun esitetään 29 tonttia (14 tonttia keväällä ja 15 tonttia syksyllä):

Variston kaupunginosasta korttelista 14221 tontit 1-6 Varistontien varrelta – yhteensä 6 tonttia, Hämeenkyllän kaupunginosasta korttelista 12010 tontit 11 ja 12 Vakokujan varrelta – yhteensä 2 tonttia, Vantaanlaakson kaupunginosasta korttelista 18057 tontit 13-16 Viirikujan varrelta – yhteensä 4 tonttia, Kivistön kaupunginosasta korttelista 23077 tontti 5 Peitsikujalta sekä korttelista 23174 tontit 3-9 Rubiinikehän varrelta – yhteensä 8 tonttia, Ylästön kaupunginosasta korttelista 40524 tontit 1-6 Kuukusentien varrelta – yhteensä 6 tonttia, Ilolan kaupunginosasta korttelista 71226 tontti 2 Runotieltä – yhteensä 1 tontti ja Ojangan kaupunginosasta korttelista 92103 tontit 4 ja 5 Tesseninkujan varrelta – yhteensä 2 tonttia.

Tonttien rakennusoikeudet ovat Varistossa 180 kerrosneliömetriä, Hämeenkyllässä 160 kerrosneliömetriä, Vantaanlaaksossa 140 kerrosneliömetriä, Kivistössä 158-180 kerrosneliömetrin välillä, Ylästössä 160-200 kerrosneliömetrin välillä, Ilolassa 151 kerrosneliömetriä ja Ojangossa 160 kerrosneliömetriä.

Tarjouskilpailuun esitetyt tontit Variston kaupunginosasta korttelista 14221 tontit 1-6, Vantaanlaakson kaupunginosasta korttelista 18057 tontit 13-16, Kivistön kaupunginosasta korttelista 23077 tontti 5, Ilolan kaupunginosasta korttelista 71226 tontti 2 ja Ojangan kaupunginosasta korttelista 92103 tontit 4 ja 5 ovat heti rakentamiskelpoisia. Näiden tonttien osalta tarjouskilpailu on tarkoitus järjestää keväällä 2017 tai loppukesästä 2017.

Tarjouskilpailuun esitetyt tontit Hämeenkyllän kaupunginosasta korttelista 12010 tontit 11 ja 12, Kivistön kaupunginosasta, korttelista 23174 tontit 3-9 ja Ylästön kaupunginosasta korttelista 40524 tontit 1-6, eivät vielä ole rakentamiskelpoisia. Kivistön tonttien osalta asemakaavaa ei ole vielä hyväksytty, Ylästön tonteille rakennetaan kunnallistekniikkaa (katu ja vesihuollon johdot) tämän vuoden aikana ja Hämeenkyllän tonteille rakennetaan kunnallistekniikka tämän tai ensi vuoden puolella. Näiden tonttien osalta tarjouskilpailu on tarkoitus järjestää aikaisintaan syksyllä 2017. Jos joidenkin tonttien osalta puuttuu kunnallistekniikka tai asemakaava ei ole lainvoimainen, näitä tontteja ei laiteta tonttihakuun.



Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 21 on päättänyt, että erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen pientalotonttien Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän hinnan.

Paikoitellen ARA + 20 % -hinnat ovat jääneet selvästi jälkeen käyvistä tonttihinnoista. Esitetty hinnoittelu on tehty kohtuullisesti maapoliittisen linjauksen mukaisesti. Esitetyt hinnat ovat vähintään ARA + 20 %. Kaupungin myymien tonttien alueellinen hintataso verrattuna käypään hintatasoon on pyritty pitämään samankaltaisena kaupungin eri alueilla. Alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinta vahvistetaan erikseen ja samalla on perusteltua tehdä tonttikohtaiset korjaukset, ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän. Tarjouskilpailussa vahvistetut tonttihinnot ovat pohjahintana.

Tontit luovutetaan alueellisen kerrosneliömetrihinnan perusteella laskettavalla myyntihinnalla
Hämevaarassa 650 euroa / kerrosneliömetri,
Hämeenkylässä 600 euroa / kerrosneliömetri,
Varistossa 570 euroa / kerrosneliömetri,
Vantaanlaaksossa 650 euroa / kerrosneliömetri,
Kivistössä 650 euroa / kerrosneliömetri,
Ylästössä 750 euroa / kerrosneliömetri,
Pakkalassa 570 euroa / kerrosneliömetri,
Ilolassa 550 euroa / kerrosneliömetri ja
Ojangossa 800 euroa / kerrosneliömetri.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon muun muassa tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 16

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) että keväällä 2017 järjestettävän yleisen haun perusteella, jossa tontinsaajat valitaan pisteytyksen perusteella, luovutetaan Hämevaaran kaupunginosasta korttelin 11022 tontit numero 8, 9, 10, 11, 14 ja 15 ja Pakkalan kaupunginosasta korttelin 51226 tontit numero 2, 3, 4, 5, 6 ja 7.
- b) että järjestetään tarjouskilpailu Variston kaupunginosasta korttelin 14221 tonttien 1-6, Hämeenkylässä kaupunginosasta korttelin 12010 tonttien 11 ja 12, Vantaanlaakson kaupunginosasta korttelin 18057 tonttien 13-16, Kivistön kaupunginosasta korttelin 23077 tontin 5, korttelin 23174 tonttien 3-9, Ylästön kaupunginosasta korttelin 40524 tonttien 1-6, Ilolan kaupunginosasta korttelin 71226 tontin 2 ja Ojangan kaupunginosasta korttelin 92103 tonttien 4 ja 5 myymiseksi korkeimman tarjouksen tehneille.
- c) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään kiinteähintaiset tontit esittelyosassa mainituin alueellisin kerrosneliömetrihinnoilla noudattaen kaupunginhallituksen 23.1.2017 päättämiä erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja.
- d) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään tarjouskilpailun perusteella luovutettavat tontit kunkin tontin korkeimman tarjouksen tehneelle tai hänen kieltäytyessään ostamasta kyseistä tonttia seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle noudattaen kaupunginhallituksen 23.1.2017 päättämiä erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja. Tarjouskilpailussa käytetään esittelyosassa mainittuja alueellisia kerrosneliömetrihintoja pohjahintana.
- e) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö vahvistamaan alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon muun muassa tontin muodon, sijainnin ja maaperän.
- f) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään vuonna 2017 yleisestä hausta ja tarjouskilpailuista luovuttamatta jääneet tontit ns. jatkuvalla myynnillä samalla hinnalla



kuin ne ovat olleet yleisessä tonttihaussa ja tarjouskilpailussa myynnissä noudattaen voimassa olevaa kaupunginhallituksen päättämää erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja.

- g) että yrityspalveluilla on oikeus tehdä lopullisiin kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkistuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Opaskartta tonttihakuun tulevista kohteista
- Kartta Hämevaaran tonteista 11022/8, 9, 10, 11, 14 ja 15
- Kartta Pakkalan tonteista 51226/2, 3, 4, 5, 6 ja 7
- Kartta Variston tonteista 14221/1, 2, 3, 4, 5 ja 6
- Kartta Hämeenkyllän tonteista 12010/11 ja 12
- Kartta Vantaanlaakson tonteista 18057/13, 14, 15 ja 16
- Kartta Kivistön tontista 23077/5
- Kartta Kivistön tonteista 23174/3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9
- Kartta Ylästön tonteista 40524/1, 2, 3, 4, 5 ja 6
- Kartta Ilolan tontista 71226/2
- Kartta Ojangan tonteista 92103/4 ja 5

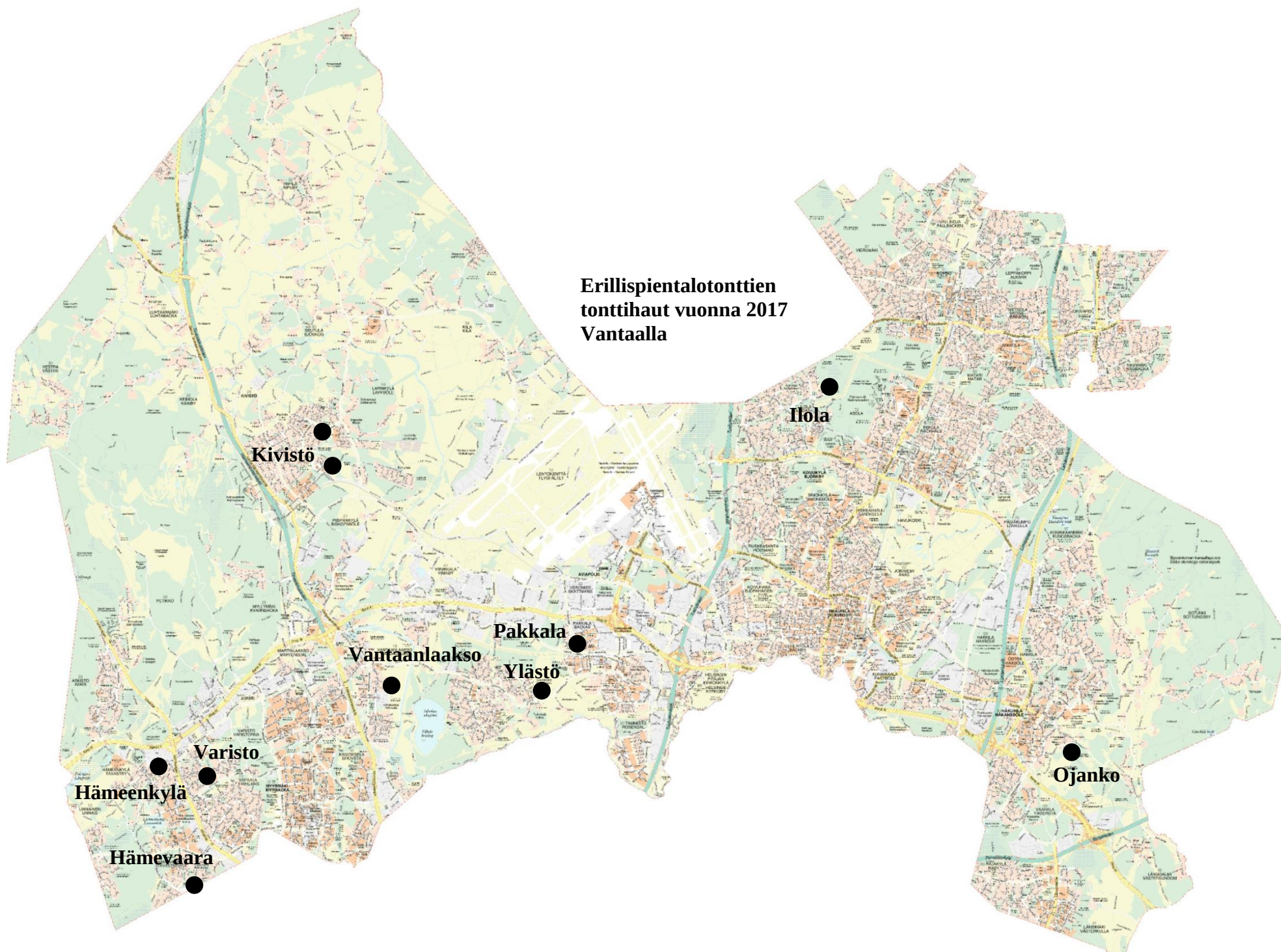
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

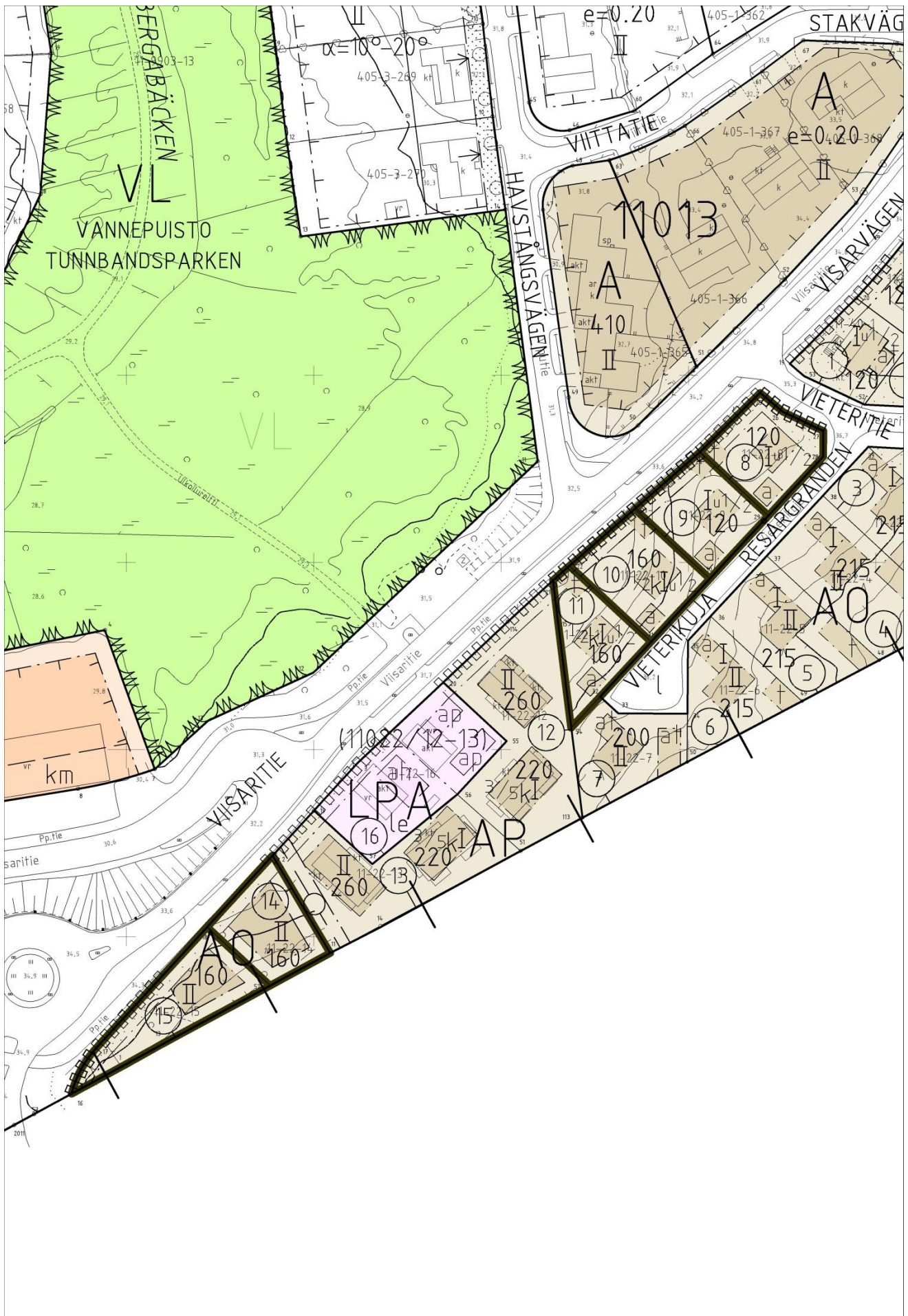
Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

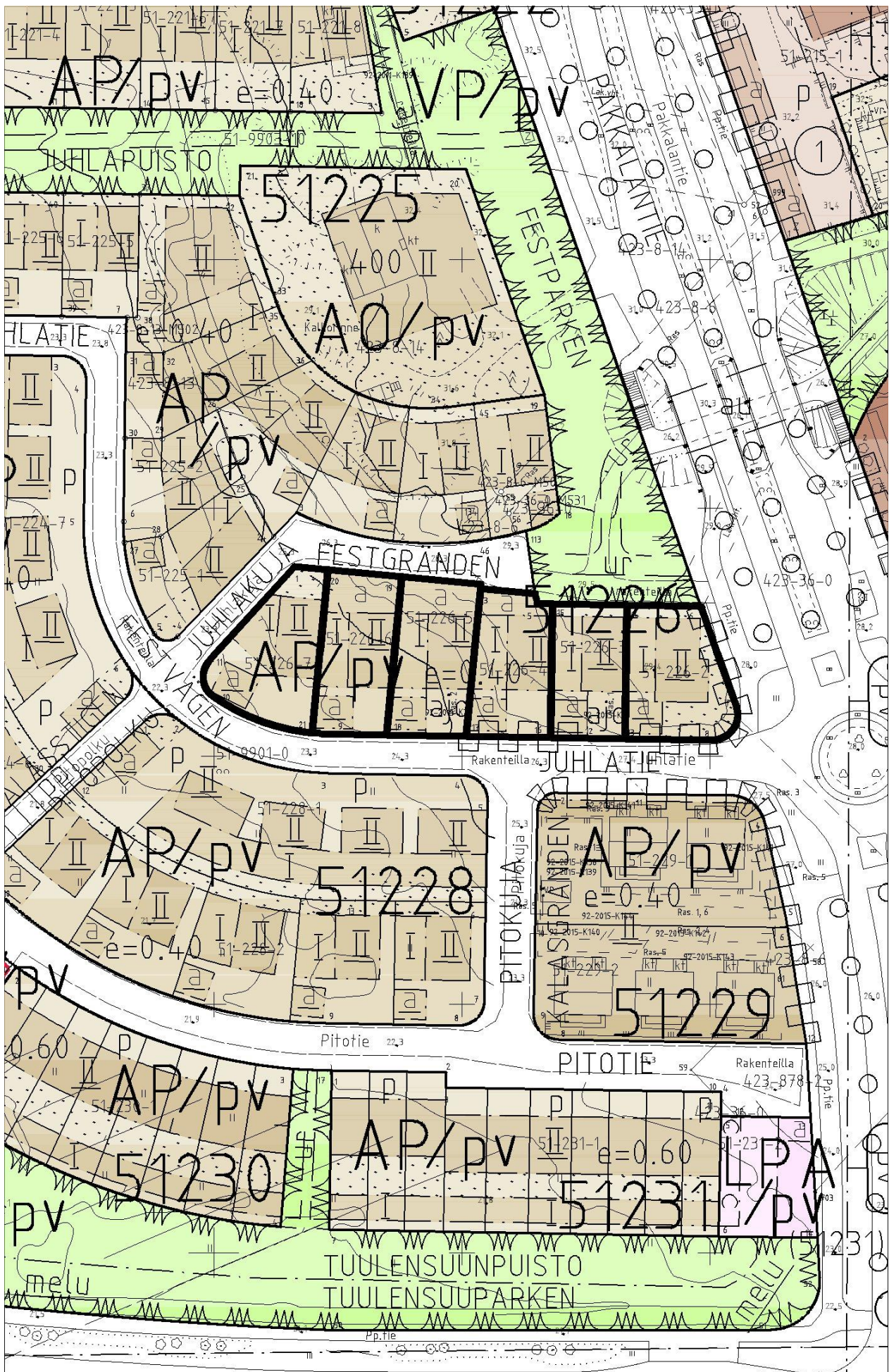
**Erillispientalotonttien
tonttihaut vuonna 2017
Vantaalla**



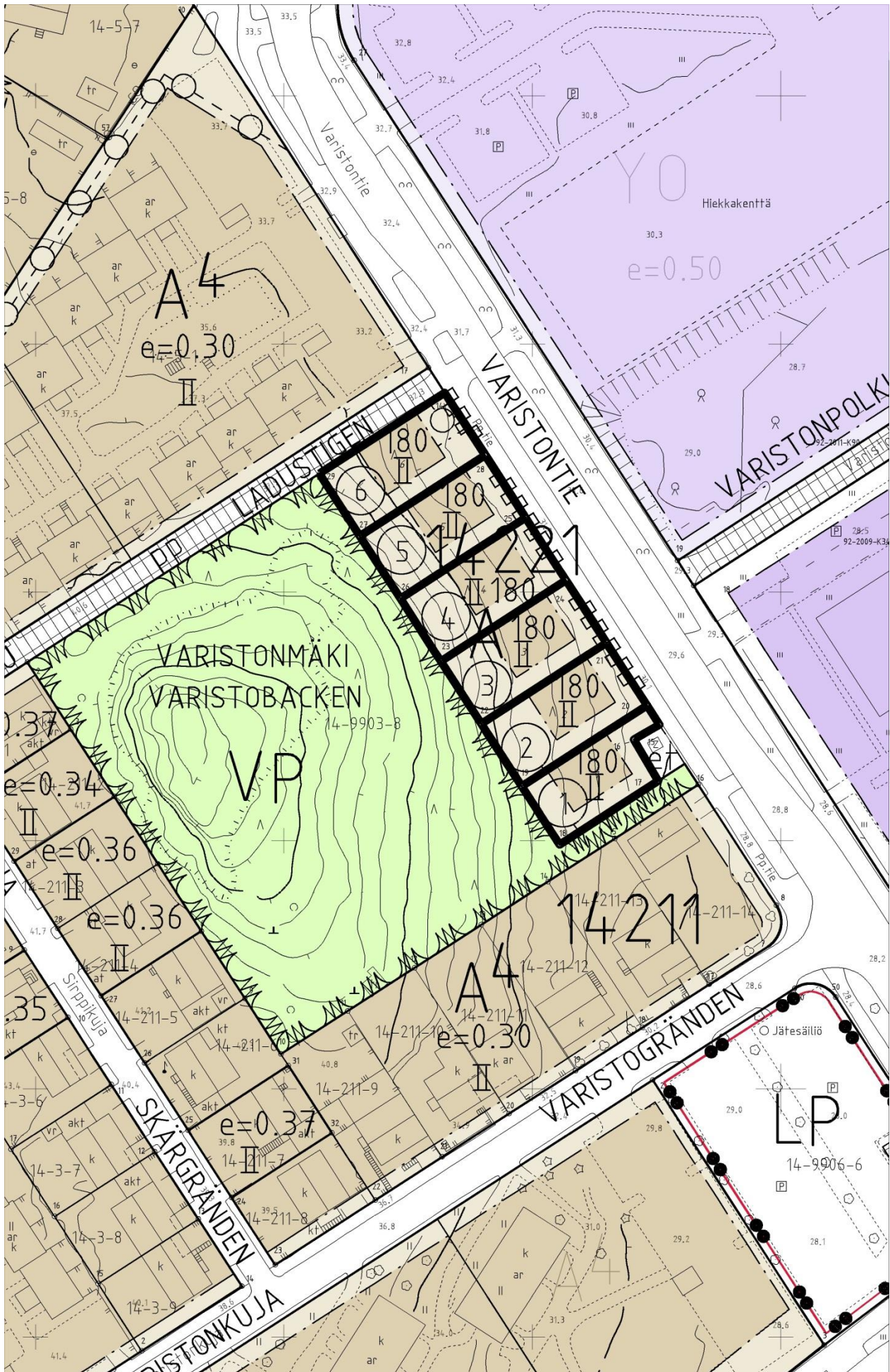
HÄMEVAARA

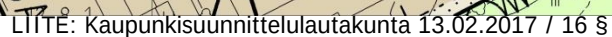


PAKKALA

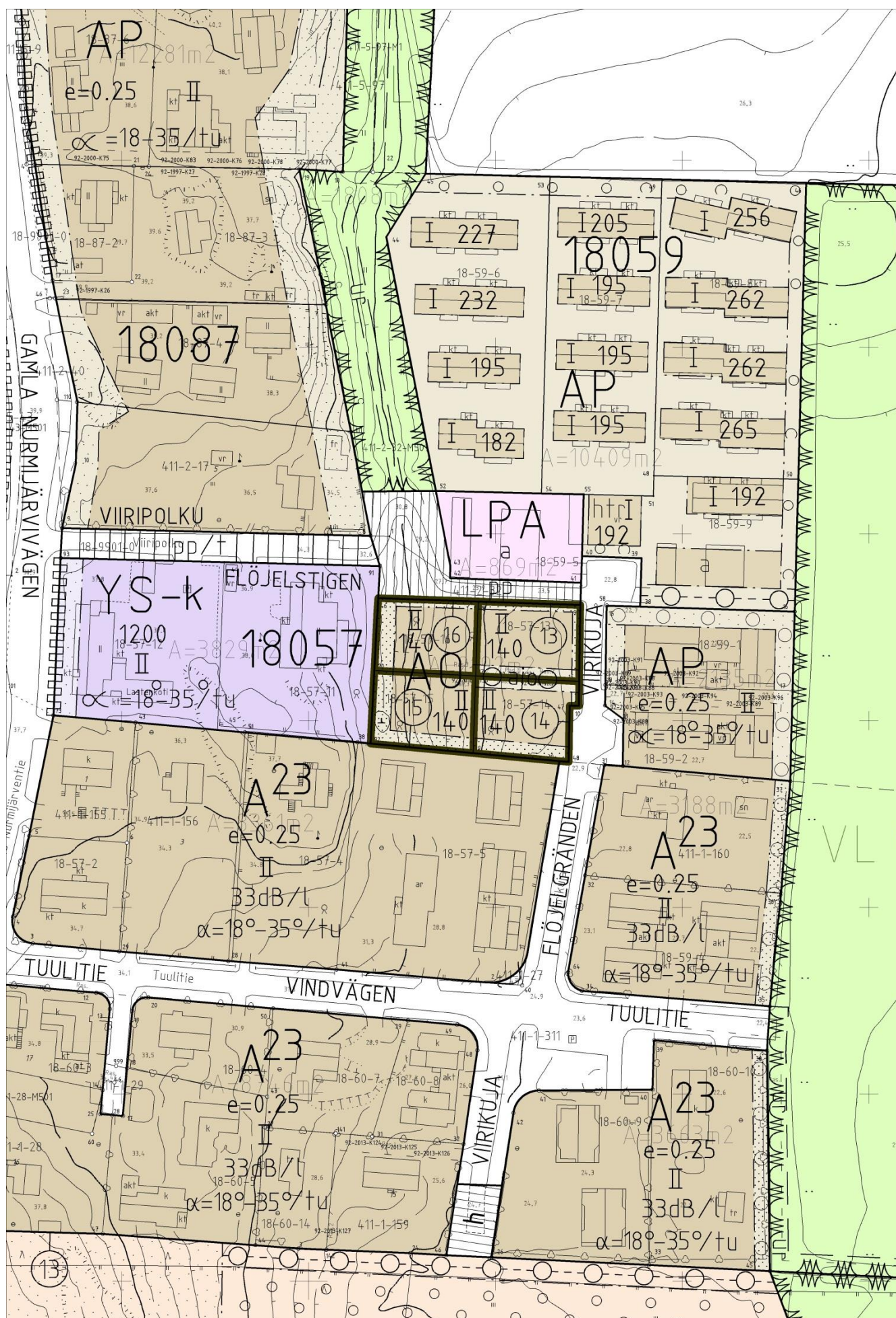


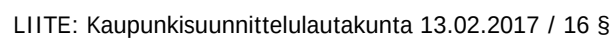
VARISTO

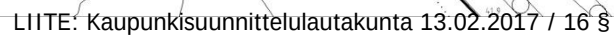


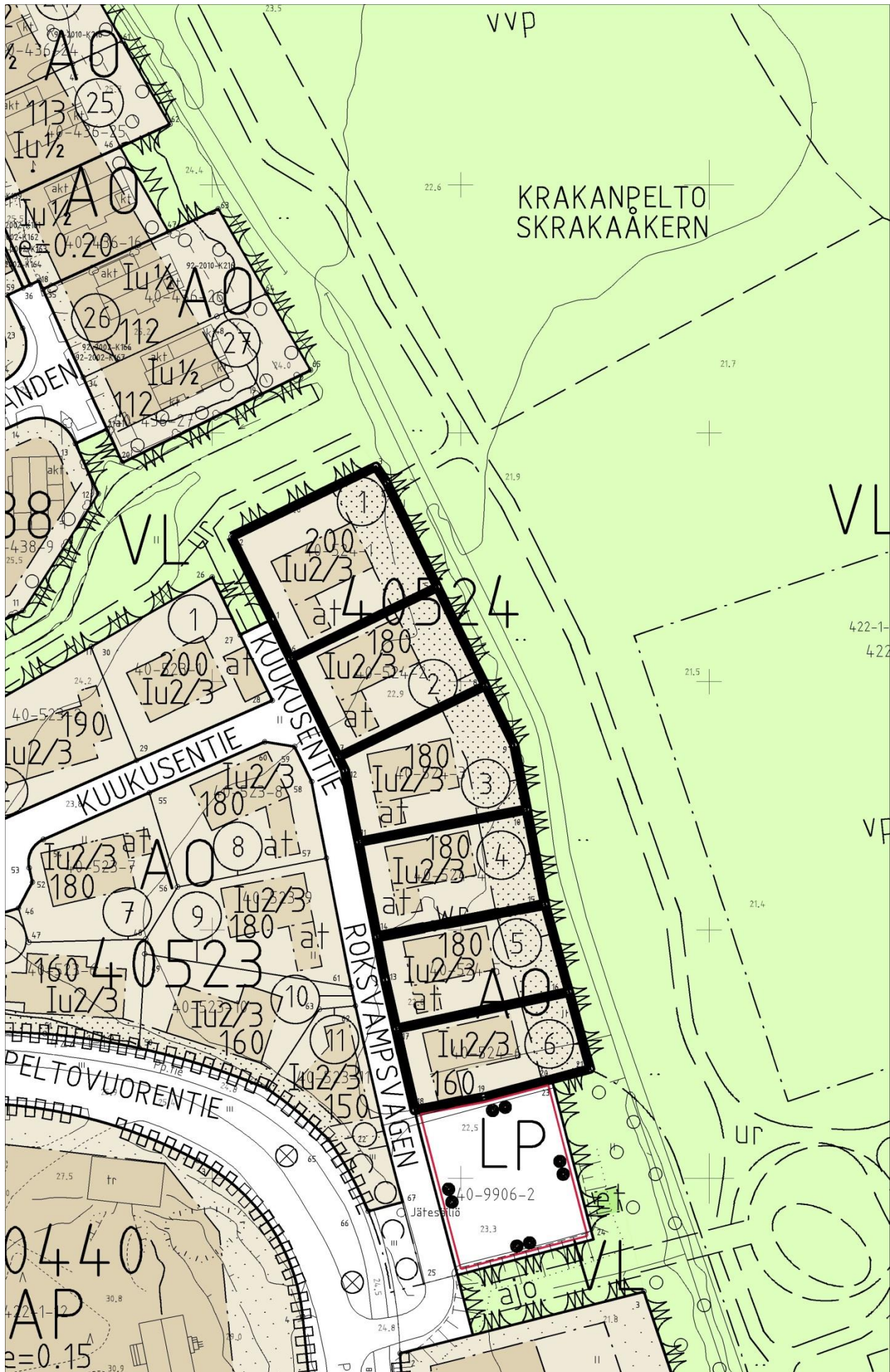


VANTAANLAAKSO

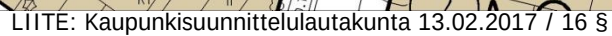


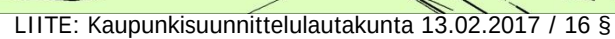






ILOLA







17 § Pientalotonttien ns. jatkuvan myynnin jatkaminen Hämevaarassa ja Vapaalassa / KK

VD/10301/10.00.02.00/2014
KK/MH/JL/ET

Esitetään Hämevaaran kaupunginosan tonttien 11040/10, 11040/17, 11040/19, 11041/1 ja Vapaalan kaupunginosan tontin 13005/34 myymistä jatkuvalla myynnillä.

Kaupunginhallitus päätti 25.1.2016 § 24 oikeuttaa asumisasioiden päällikön myymään vuonna 2015 luovuttamatta jääneet Hämevaaran kaupunginosasta tontit 11040/10, 11040/16, 11040/17, 11040/18, 11040/19, 11041/1 ja Vapaalan kaupunginosasta tontin 13005/34 sekä Ylästön kaupunginosasta tontin 40417/13 ns. jatkuvana myyntinä siten, että tontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä. Päätös on voimassa 28.2.2017 saakka.

Vuoden 2016 aikana Hämevaarasta on myyty kaksi tonttia. Ylästön tontti on myyty tammikuussa 2017.

Myymättä ovat vielä Hämevaaran kaupunginosasta tontit 11040/10, 11040/17, 11040/19, 11041/1 ja Vapaalan kaupunginosasta tontti 13005/34. Myymättä on yhteensä 5 tonttia.

Yrityspalvelut esittää, että luovuttamatta jääneiden tonttien osalta jatketaan ns. jatkuvaa myyntiä siten, että tontit myydään ostajille (yksityishenkilöille) varausmaksun maksamisjärjestyksessä siten, että ostaja voi itse valita sillä hetkellä myymättä olevista tonteista haluamansa tontin. Varaumaksu maksetaan käteisenä maankäytön ja ympäristön asiakaspalvelupisteen kassaan samalla, kun jätetään allekirjoitettu tonttivaraus.

Aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle.

Tontit esitetään myytäväksi samalla alueellisella kerrosneliömetrihinnalla kuin tontit olivat haettavana vuonna 2014 eli Hämevaarassa 650 euroa/kerrosneliömetri, Vapaalassa 650 euroa/kerrosneliömetri.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Tonttien luovuttamisessa noudatetaan kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 21 päättämiä yleisiä luovutusehtoja, jotka ovat toistaiseksi voimassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 17

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö toistaiseksi myymään Hämevaaran kaupunginosasta tontit 11040/10, 11040/17, 11040/19, 11041/1 ja Vapaalan kaupunginosasta tontin 13005/34 ns. jatkuvana myyntinä esittelyosassa mainitulla alueellisella kerrosneliömetrihinnalla noudattaen kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 21 päättämiä yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja.
- b) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö vahvistamaan alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tonteista 92-11-40-10, 92-11-40-17, 92-11-40-19 ja 92-11-41-1
- Kartta tontista 92-13-5-34

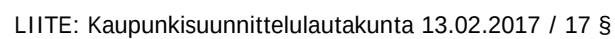


Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi







18 § Pientalotonttien ns. jatkuvan myynnin jatkaminen Askistossa / KK

VD/10279/10.00.02.00/2014

KK/MH/JL/ET

Esitetään Askistosta tonttien 20035/17, 18, 19 myymistä jatkuvalla myynnillä.

Kaupunginhallitus päätti 25.1.2016 § 25 oikeuttaa asumisasioiden päällikön myymään Askiston kaupunginosasta vuonna 2015 myymättä jääneet tontit (4 kappaletta) ja Nikinmäen kaupunginosasta tontin 86025/1 ns. jatkuvana myyntinä siten, että tontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä. Päätös on voimassa 28.2.2017 saakka.

Nikinmäen tontti 86025/1 on myyty ja Askistosta on myyty yksi tontti. Myymättä ovat vielä Askiston kaupunginosasta tontit 20035/17, 18 ja 19. Tonttien rakennusoikeudet ovat 140 kerrosneliometriä.

Yrityspalvelut esittää, että luovuttamatta jääneiden tonttien osalta jatketaan ns. jatkuvaa myyntiä siten, että tontit myydään ostajille (yksityishenkilöille) varausmaksun maksamisjärjestyksessä siten, että ostaja voi itse valita sillä hetkellä myymättä olevista tonteista haluamansa tontin. Varausmaksu maksetaan käteisenä maankäytön ja ympäristön asiakaspalvelupisteen kassaan samalla, kun jätetään allekirjoitettu tonttivaraus.

Aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle.

Tontit esitetään myytäväksi samalla alueellisella kerrosneliömetrihinnalla kuin tontit olivat yleisessä haussa vuonna 2013 eli Askistossa 500 euroa/kerrosneliömetri. Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Tonttien luovuttamisessa noudatetaan kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 21 päättämiä yleisiä luovutusehtoja, jotka ovat toistaiseksi voimassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 18

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö toistaiseksi myymään Askiston kaupunginosasta tontit 20035/17, 18 ja 19 ns. jatkuvana myyntinä esittelyosassa mainitulla alueellisella kerrosneliömetrihinnalla noudattaen kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 21 päättämiä yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja.
- b) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö vahvistamaan alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tonteista 20035/17, 18, 19

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

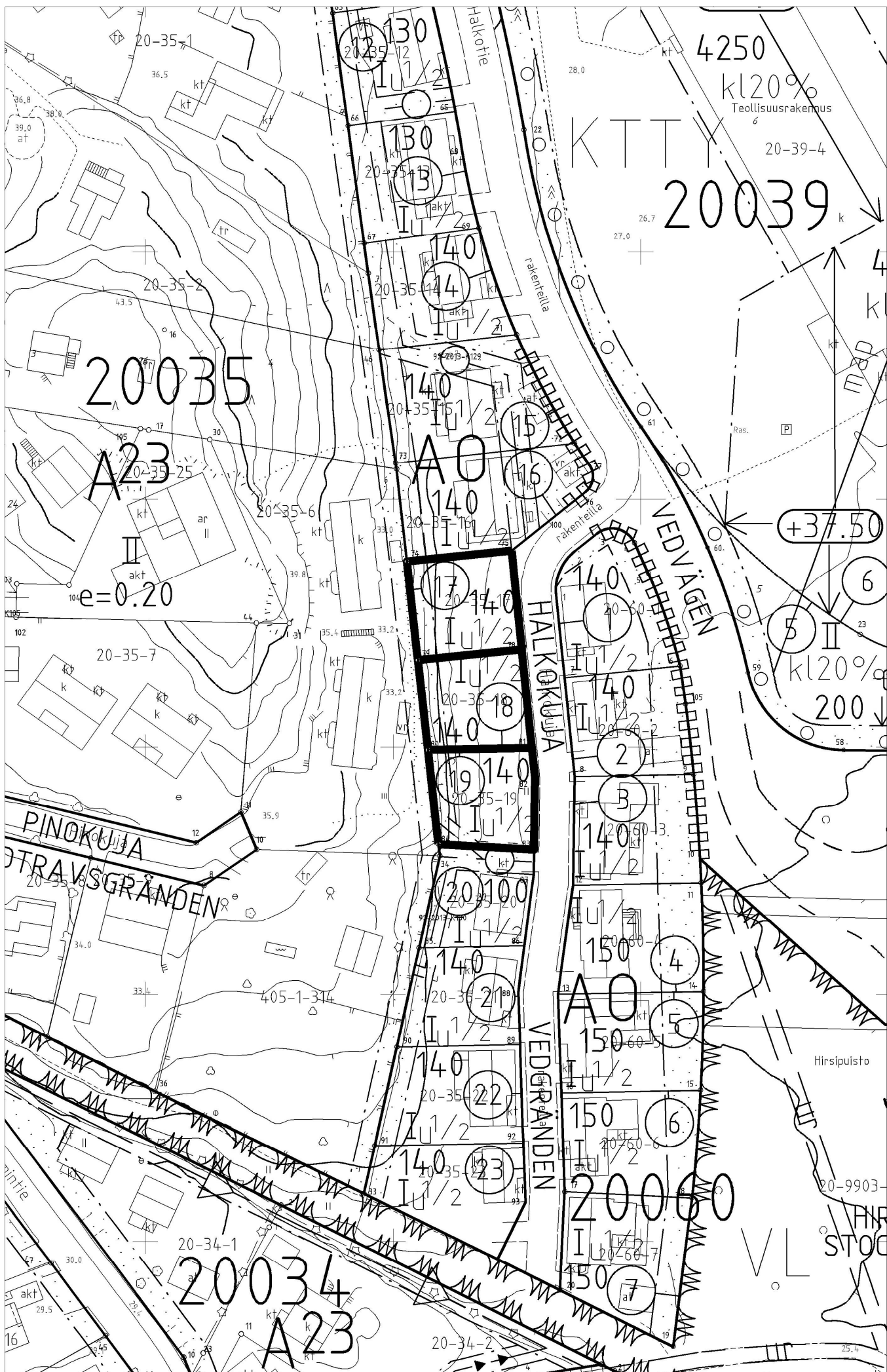
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





VD/1295/10.00.02.00/2017

KK/HW/AVP/HK/ET

Viinikkalan kaupunginosasta esitetään myytäväksi n. 17981 m²:n suuruinen määräala yleistä alueesta 92-41-9908-2 Posti Kiinteistöt Oy:lle. Määräala on osa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen 41112 (TK) tonttia 1. Määräala ei ole tällä hetkellä rakennuskelpoinen, koska sen alueella sijaitsee vanha maanlajitysalue ja jätemaata.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Viinikkalan kaupunginosassa yleisen alueen 92-41-9908-2, josta n. 17981 m² suuruinen määräala on osa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen 41112 (TKT) tonttijaon mukaista tonttia 1. Tonttijaon mukaisen tontin 41-112-1 koko pinta-ala on 22422 m² ja rakennusoikeus on 11 000 k-m². Vantaan kaupunki omistaman 17981 m²:n määräalan osuus vastaa n. 8821 k-m²:n osuutta rakennusoikeudesta. Muu osa korttelista 41112 on Posti Kiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Posti investoi uuteen terminaaliin osoitteessa Suokalliontie, Vantaa. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 26.000 m² ja se työllistää valmistuessaan noin 300 työntekijää. Investoinnin taustalla on terminaalitoimintojen keskittäminen niin maantieteellisesti suotuisampaan kohtaan, kuin Postin logistiikkakeskuksen läheisyyteen. Taustalla ovat myös Pasilan alueen kaavamuutokset ja paine siirtää raskasliikenne kauemmaksi kaupungista. Kehä III:lla on myös sujuvamat yhteydet Vuosaaren satamaan, jonka kautta tulee merkittävästi volyymia Postin kuljetusverkostoon.

Vantaan kaupungin omistaman määräalan käypä hinta olisi noin 1,4 -1,9 miljoonaa euroa (165 -215 euroa/k-m²), mikäli määräala olisi rakennuskelpoinen. Posti Kiinteistöt Oy on tehnyt 22.12.2016 kiinteistökaupan korttelin 41112 muusta osasta kauppahinnalla 7,310 miljoonaa euroa (165 euroa/k-m²).

Vireillä olevan tontin 92-41-112-1 alueella sijaitsee vanha maanlajitysalue ja jätemaata. Läjityksen on tuonut alueelle Tielaitos vuonna 1997 Kehä III:n parannustyön yhteydessä. Tielaitoksen jälkeen Vantaan kaupunki on laajentanut läjitysaluetta. Läjitysalueen ympärille on tehty pato moreenista. Padon sisäpuolelle on läjitetty savimaata. Ympäristötutkimuksien perusteella läjitys sisältää myös rakennusjätettä. Nykyisen läjitysalueen arvioitu siirrettävä massamäärä on noin 360.000 m³ ktr, josta savea on noin 300.000 m³ ktr ja moreenia 60.000 m³ ktr. Jätteen sekaista maata näistä on noin 100.000-150.000 t. Myytävän määräalan ja tontin 92-41-112-1 rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää em. maamassojen poistoa. Saven siirron ja vastaanoton Pitkäsuon täyttömäkeen on arvioitu maksavan noin 4...4,5 miljoonaa euroa. Lisäksi rakennusjätteen siirto ja sijoitus kaatopaikalle olisi lisäkuluna erittäin kallista. Tontin 92-41-112-1 rakennusoikeuden perusteella arvioitu käypä hinta olisi merkittävästi vähemmän kuin arvioidut maansiirto ja puhdistuskustannukset.

Kuntatekniikan keskus / geotekniikka on suunnitellut viereisen Vasamapuiston korottamisen ylijäämämassoilla yhteistyössä Viheralueyksikön puistosuunnittelijoiden kanssa. Puiston korottamiselle on voimassa oleva maisematyölupa. Kuntatekniikan keskus on hakenut myös rakennusjätteen sijoittamiselle Vasamapuistoon ympäristölupaa. Posti kiinteistöt Oy:lle tarjotaan mahdollisuus rakentaa Vasamapuiston korottaminen massoilla, jotka siirretään myytävän määräalalla sekä tontilla 92-41-112-1 olevalta, kaupungin toimesta muodostuneelta läjitysalueelta. Työ tehdään kaupungin valvonnassa, maisematyöluvan, ympäristöluvan sekä puistosuunnitelman työohjeiden mukaisesti. Posti Kiinteistöt Oy tekee täytön sekä Vasamapuiston tilapäisen maisemoinnin viimeistelyn kustannuksellaan. Vasamapuistoon mahtuu arviolta enintään 125.000 m³ massoja. Loput maamassat (noin 235.000 m³) Posti Kiinteistöt Oy siirtää muualle kustannuksellaan.

Yrityspalvelut on yhdessä geotekniikan yksikön kanssa neuvotellut ratkaisun, minkä mukaan kaupunki myy Posti Kiinteistöt Oy:lle Vantaan kaupungin 41. kaupunginosa (Viinikkala) noin 17981 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-41-9908-2. Määräala on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta 41112 (TKT).

Kauppahinta on 1 euro. Määräala myyntihinnan (1 euro) perusteena on vireillä olevan tontin 92-41-112-1 alueella sijaitseva vanha maanlajitysalue ja jätemaata.



Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n 7-kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) myydä Posti Kiinteistöt Oy:lle Oy noin 17981 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-41-9908-2. Määräala on osa teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT) tonttijaon mukaista tonttia 92-41-112-1. Määräalan osuus tulevan tontin rakennusoikeudesta on noin 8821 k-m² ja kauppahinta on 1 euro.
- b) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä määräalasta 92-41-9908-2
- Johtokartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas, puh. 040 5289465
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI

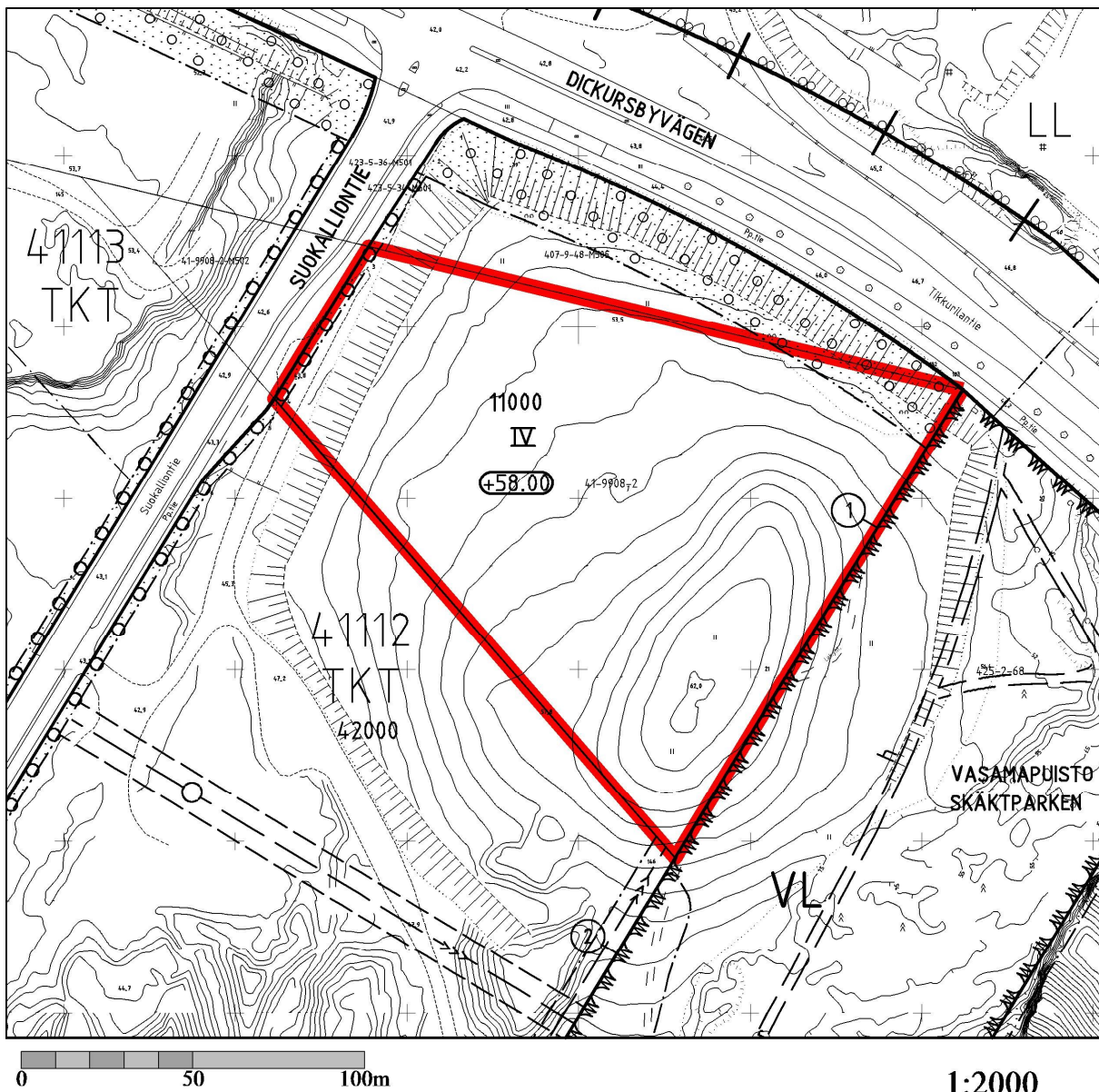


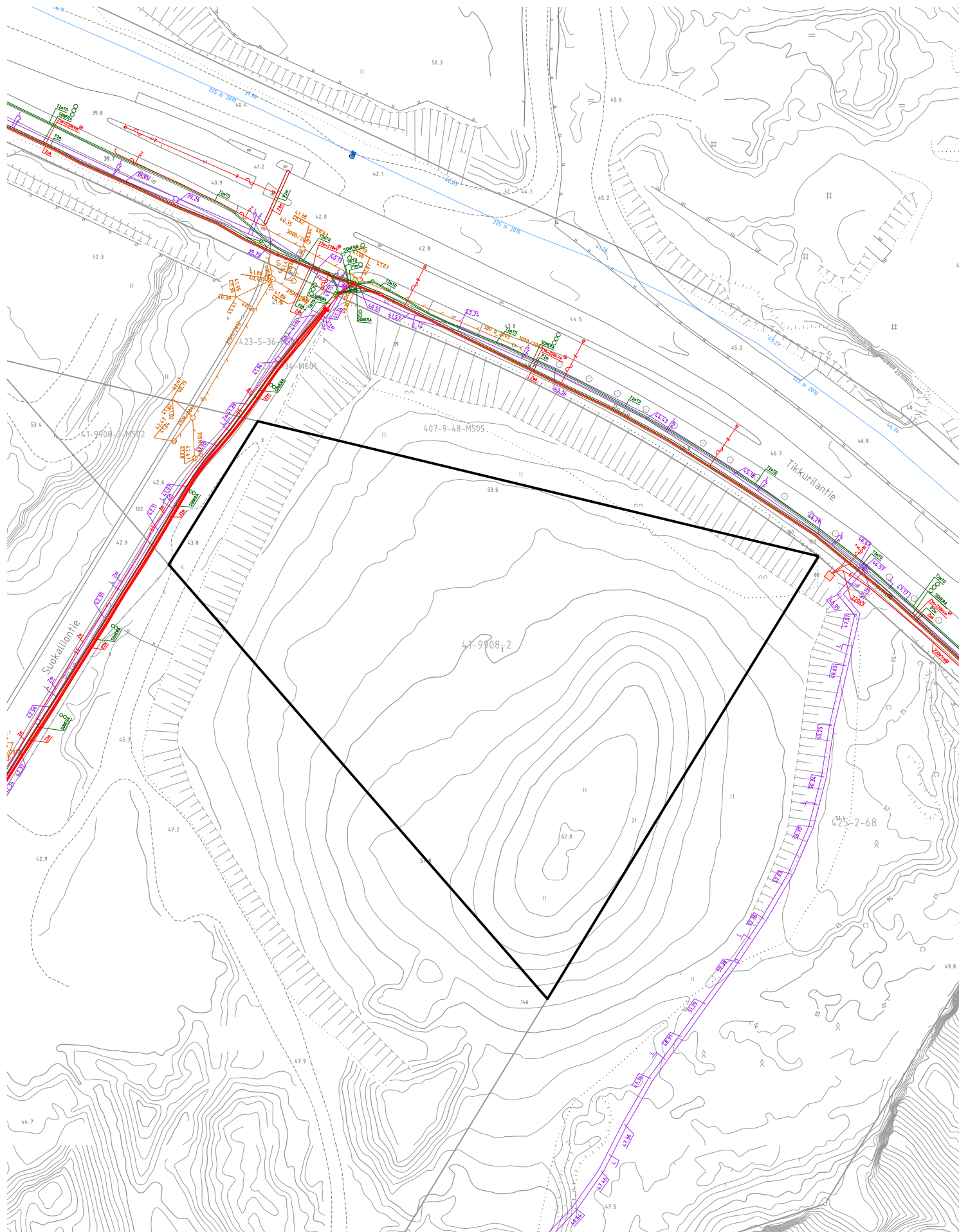
MÄÄRÄALAN MYYNTI /
Posti Kiinteistöt Oy

YPA/AVP

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

n. 17981 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-41-9908-2
(osa tuleva tonttia 92-41-112-1)





Vantaan kaupunki

copyright

Yrityspalveluyksikkö

tulosteen laatija

23.1.2017

päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.02.2017 / 19 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:1500

mittakaava



20 § **Tarjouskilpailun järjestäminen Kaivokselasta asuinkerrostalotontista korttelissa 16131 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / KK**

VD/1097/10.00.02.00/2017
KK/TH/MH/JL/ET

Yrityspalvelut esittää asuinkerrostalotontin luovuttamista korttelista 16131 tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kaivokselasta.

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti (kaupunginvaltuusto 17.12.2012 § 13) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (kaupunginhallitus 17.6.2013 § 24) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Kaupunginvaltuusto 12.12.2016 § 19 on hyväksynyt asemakaavan nro 002266 (Kaivoksela, Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille), joka tuli voimaan 1.2.2017. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 610 asukasta.

Asemakaava-alueen rakennuskokonaisuus toteutetaan kolmena aluekokonaisuutena, joissa kussakin rakennetaan 3–4 rakennusta oman suojatun sisäpihan ympärille. Ensimmäinen vaihe on lähdössä rakenteille 4 kuukauden päästä asemakaavan voimaan tulosta eli toukokuussa 2017. Ensimmäisen vaiheen alueelta on kaupungille tulossa yksi asuinkerrostalotontti. Tontti esitetään laitettavaksi hintakilpailuun, jossa tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (euroa/k-m²) tehneelle toimijalle. Yrityspalvelu esittää, että tontille vahvistetaan alin hyväksyttävä hinta (euroa/k-m²), joka olisi 20 % yli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän kerrostalotonttihinnan.

Tontti sijaitsee Kaivokselan kaupunginosassa korttelissa Hämeenlinnanväylän länsipuolella. Tonttijakoa ei vielä ole laadittu korttelialueelle. Tontin numero vahvistuu myöhemmin. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 760 k-m².

Tontin autopaikat sijoittuvat asuinkorttelien ja Hämeenlinnanväylän väliin LPA -tontille kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen. Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava kiinteistöosakeyhtiö, joka tulee hallitsemaan korttelin yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiön kaikki osakkeet tulee omistamaan yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia. Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiin myöhemmin. Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen. Autopaikkaosakkeet on ostettava viimeistään 20 kuukauden sisällä asemakaavan voimaantulosta.

Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen. Rakennuttaja saa myydä kunkin kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan asuntosijoittajille (pankit, rahoituslaitokset ym.). Tonttien luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevaa kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.

Tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (euroa/k-m²) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutontin voittajan korkeimman ostotarjouksen perusteella yrityspalvelujohtajan esityksestä. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan järjestykseen.

Kaupunki tulee kilpailuohjelmassa pidättämään oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin tarjouksiin, hyväksyä korkeimman tarjouksen tai hylätä kaikki tarjoukset.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Alustava kilpailuaika on keväällä 2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä



kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 25.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 20

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) järjestää edellä esitetty tarjouskilpailu yhdestä liitteen mukaisesta asuinkerrostalotontista korttelissa 16131 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.
- b) käyttää tarjouskilpailussa tontin pohjahintana 470 euroa/k-m².
- c) luovuttaa tontti kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta korttelin 16131 tontinosasta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

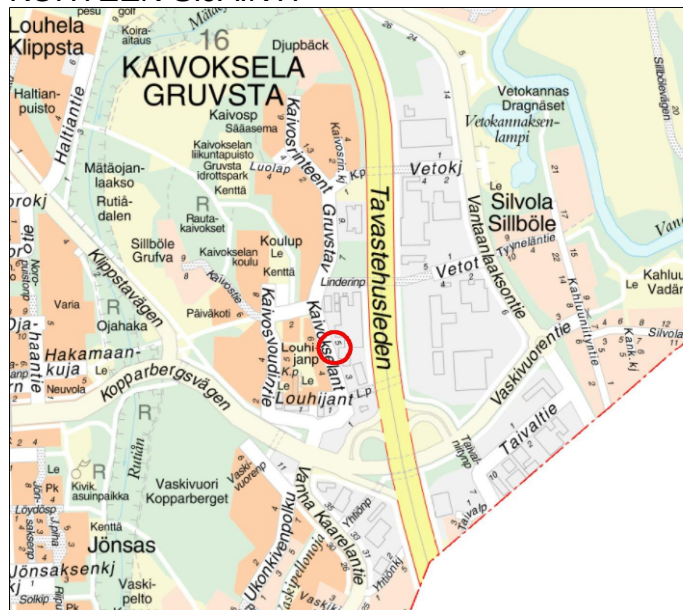
Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

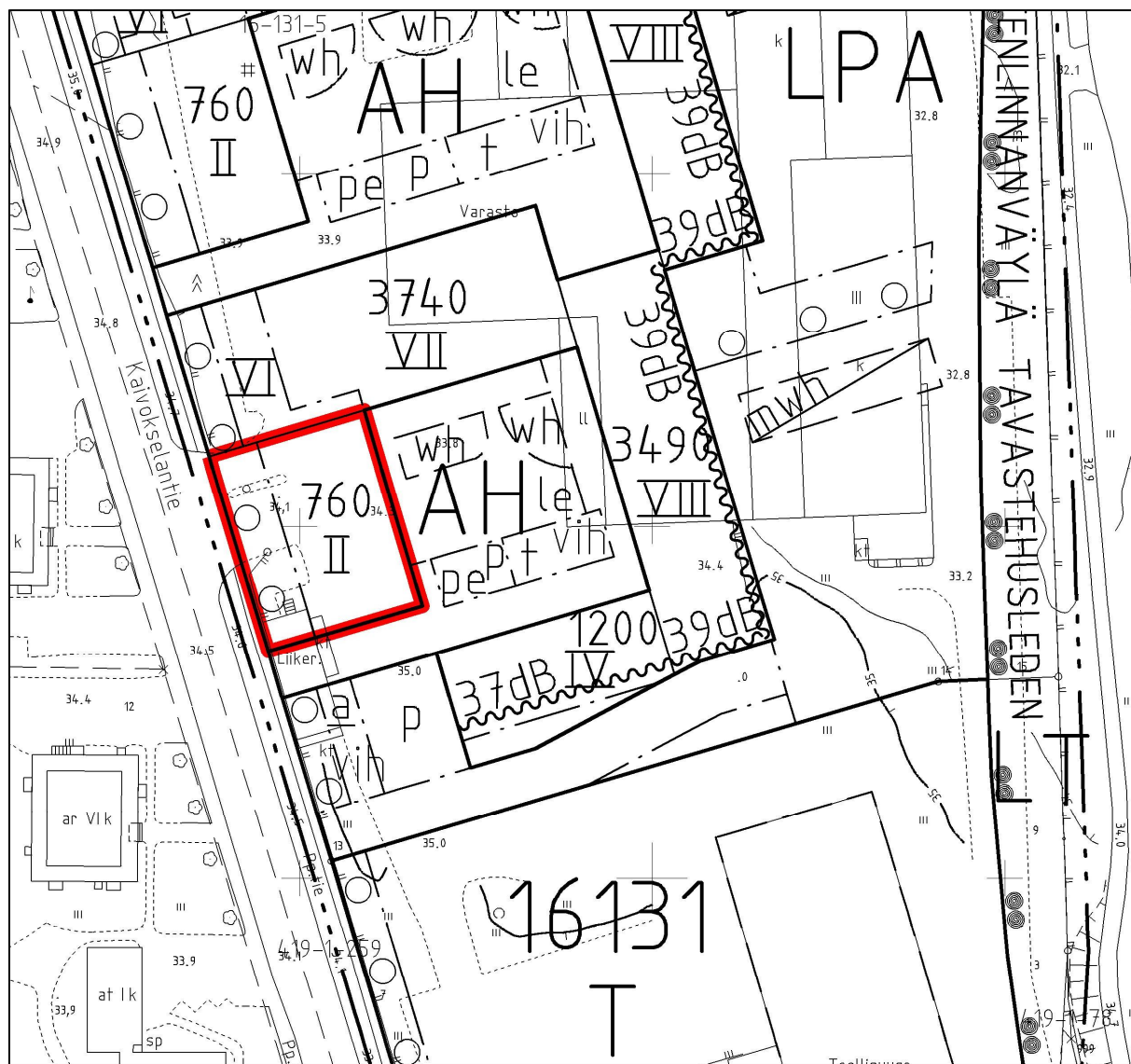


KILPAILUALUE

Kaupunginosa: KAIVOKSLEA (16)

Kortteli: 16131

Korttelin osa 760 k-m²



1:1000



21 § **Myyrmäessä sijaitsevan tontin 15698/1 varaaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / KK**

VD/9649/10.00.02.02/2016
KK/The /MH/JL/ET

Yrityspalvelut esittää Myyrmäessä sijaitsevan tontin 15698/1 varaamista yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Tontti varataan arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investoilille.

Vantaan kaupungin talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti sivistystoimen varhaiskasvatuksen tulosalue lisää palvelusetelillä / yksityisen hoidon tuella toimivia päivähoitopaikkoja. Varhaiskasvatuksen tavoitteena on, että yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten osuus varhaiskasvatuksessa olevista kasvaa vuoden 2014 tilinpäätöksen 9,9 prosentista 12,3 prosenttiin vuonna 2016. Koko taloussuunnitelmakaudella vuoteen 2018 mennessä yksityisen päivähoito-osuuden tavoite on vähintään 14,6 prosenttia. Yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä kasvaa, kun uutta palvelua tuotetaan investoil -mallilla toteutetuissa päiväkodeissa.

Sivistystoimi on esittänyt, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala etsii yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoilia ja palveluiden tuottajaa Myyrmäkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 31 päätti järjestää tonttiarvonta tontista 15698/1 päiväkotitoimintaa varten. Tontti päätettiin luovuttaa vuokraamalla arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investoilille ja tontin vuotuiseksi vuokramaksuksi päätettiin 4 prosenttia ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin.

Määräaikaan mennessä (16.1.2017 klo 12:00) tonttiarvontaan osallistujiksi ilmoittautui 26 toimijaa. Ilmoittautuneista hylättiin 15 yhtiötä, koska kyseiset toimijat olivat varhaiskasvatuspalveluja tarjoavia yrityksiä, eivätkä täyttäneet tonttihaun kelpoisuusehtoja. Tonttiarvonnassa haettiin varhaiskasvatuspalveluiden investoilia, jonka kanssa kaupunki neuvottelee sopivan palveluntuottajan valinnasta. Hylätyt toimijat olivat:

Tenava Holding Oy
Pilke päiväkodit Oy
Junior Daycare Oy
Kaunis Kaniini Oy
Lasten päiväkotit Omppu Oy
Nummenharjun päiväkotit Oy
Päiväkotit Hiirulainen Oy
Päiväkotit Kirsikkapuu Oy
Päiväkotit Nappula Oy
Päiväkotit Sinikello Oy
Päiväkotit Wilhelmiina Oy
Päiväkotit Viljami Oy
Touhula Varhaiskasvatus Oy
Vekara Päiväkodit Etelä-Suomi
Päiväkotit Aarresaari Oy

Hylätyissä toimijoissa huomioitavaa oli myös useiden tytäryhtiöiden ilmoittautuminen arvontaan. Menettely on kyseenalainen muiden toimijoiden kannalta ja jatkossa onkin syytä täsmentää arvontaehtoja, jotta väärinkäytöksiltä vältytään. Arvonta suoritettiin hyväksytyjen 11 toimijan kesken siten, että toimijat arvottiin seuraavanmukaiseen järjestykseen:

1. Mediset Hoivarakentajat Oy
2. Cor Group Oy
3. Cordis Oy
4. Suomen Hoivatilat Oyj
5. Makeva Oy
6. ENLI Oy
7. Tyvene Oy



8. Rakennusliike Lapti Oy
9. Rakennusliike Lehto Oy
10. WasaGroup Oy
11. Pohjanmaan Kiinteistökehitys Oy

Mikäli toimija kieltäytyy saamastaan tontista tai toimijan kanssa ei päästä sopuun palveluntuottajan valinnasta tai muista tontinluovutusehdoista, tarjotaan tonttia seuraavalla varasijalla olevalle.

Tonttiarvonnan ohjelman mukaisesti kaupunki pidättää oikeuden hylätä ehdotukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tai vuokraamatta ehdotuksen tekijälle tontin tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltei osin toimijalle aiheutuneista kustannuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 21

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään varata Mediset Hoivarakentajat Oy:lle tontti 15698/1 yksityisen päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

- tontti luovutetaan noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja
- varaus on voimassa 31.12.2017 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 15698/1 varaus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

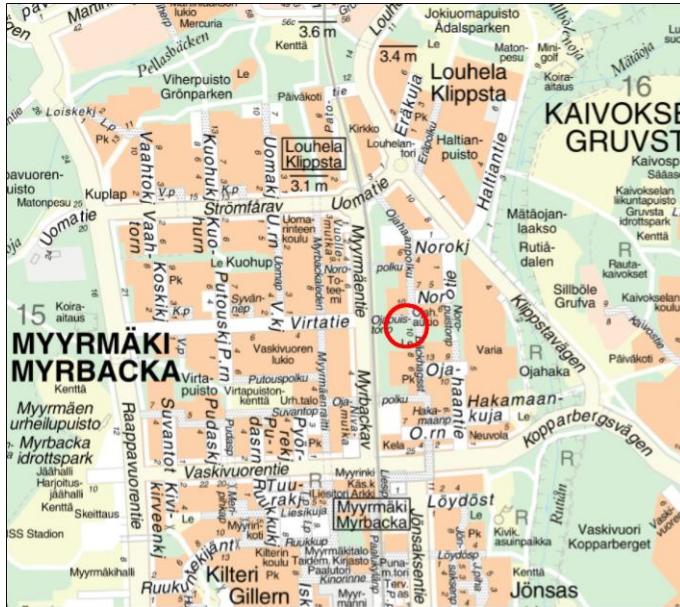
asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 8392 2030

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTTIVARAUS

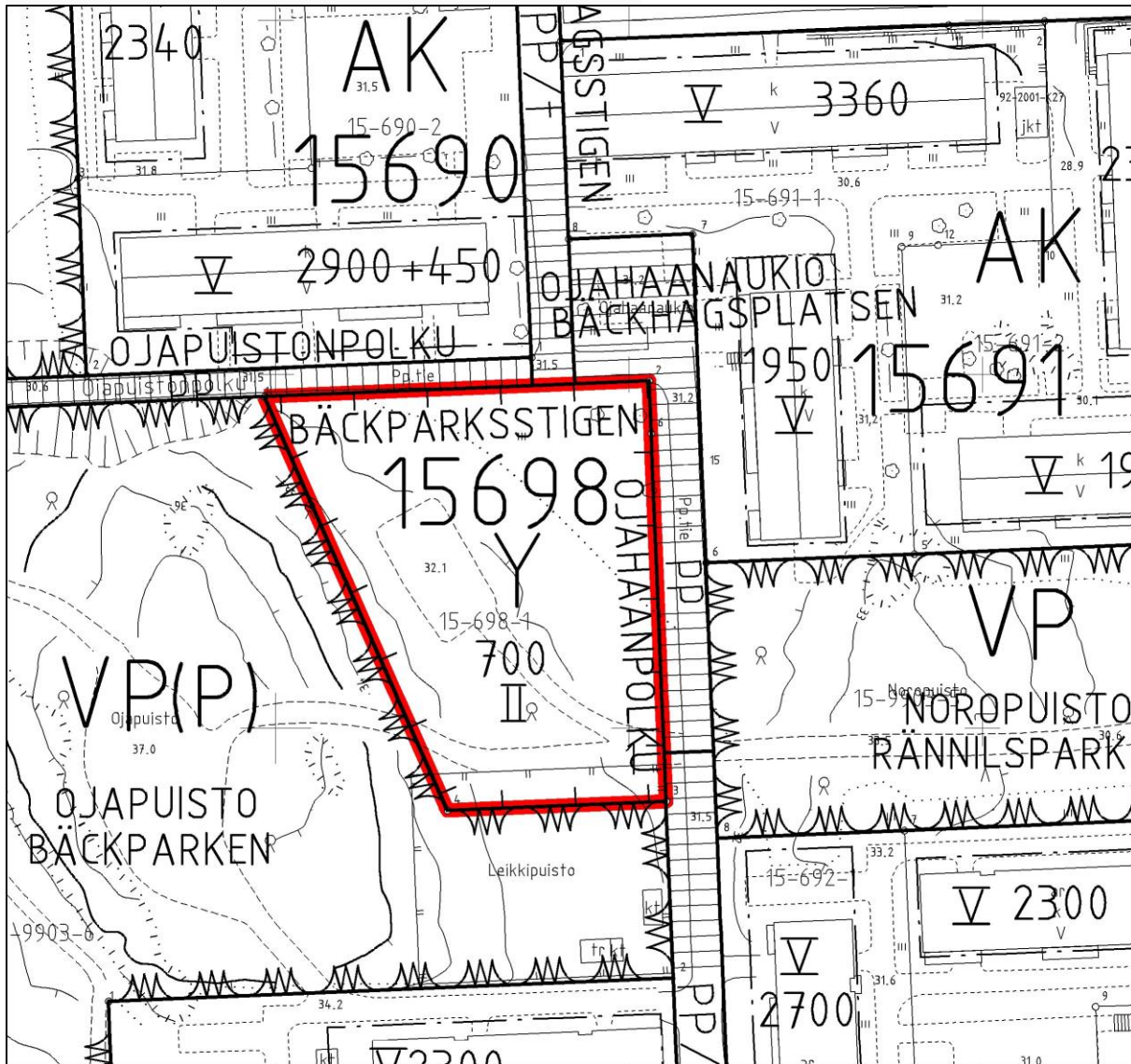
Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15698

Tontti: 1

Pinta-ala 2544 m²

Rakennusoikeus 700 k-m²



0 25 50m

1:1000



22 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen piha-alueita varten Keimolassa / Timo Juurikkala / KK**

VD/1124/10.00.02.04.00/2017
KK/AVP/JHo/ET

Vantaan kaupungin ja Timo Juurikkalan välillä on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.2.2006 § 19 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut hänelle piha-alueita varten noin 3 500 m²:n suuruisen alueen rakennuksineen Vantaan kaupungin omistamasta Keimolan kylän (406) kiinteistöstä RN:o 4:15 ajalle 1.5.2006 - 30.4.2016. Vuokramies asuu itse viereisellä kiinteistöllä. Viimeiseltä vuosivuokrajaksolta vuokraa on peritty 1 763,73 euroa.

Vuokra-alueella sijaitsee noin 105 k-m²:n suuruinen talousrakennus vuodelta 1948. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi kyläaluetta (AT) sekä tieliikenteen aluetta.

Neuvotteluissa sovittiin alueen vuokraamisesta seuraavaa:

Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta alkaen 1.5.2016.

Vuosivuokra on 1 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin. Kaupungin hinnoittelu perustuu käyvästä hinnasta saatavaan 5 %:n tuottoon.

Sopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin kuusi (6) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Vuokramies vastaa kaikista ko. maa-alueen sekä talousrakennuksen ylläpitoon, käyttöön ja hoitoon liittyvistä kuluista. Vuokramiehellä ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 22

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa Timo Juurikkalalle kiinteistöstä 92-406-4-15 piha-alueita varten oheisen karttaliitteen osoittaman noin 3 420 m²:n suuruisen maa-alueen rakennuksineen esittelyosassa mainituin ehdoin. Vuokra-aika on 10 vuotta ajalle 1.5.2016 - 30.4.2026. Vuosivuokra on 1 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin. Sopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin kuusi (6) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 30.6.2017, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta

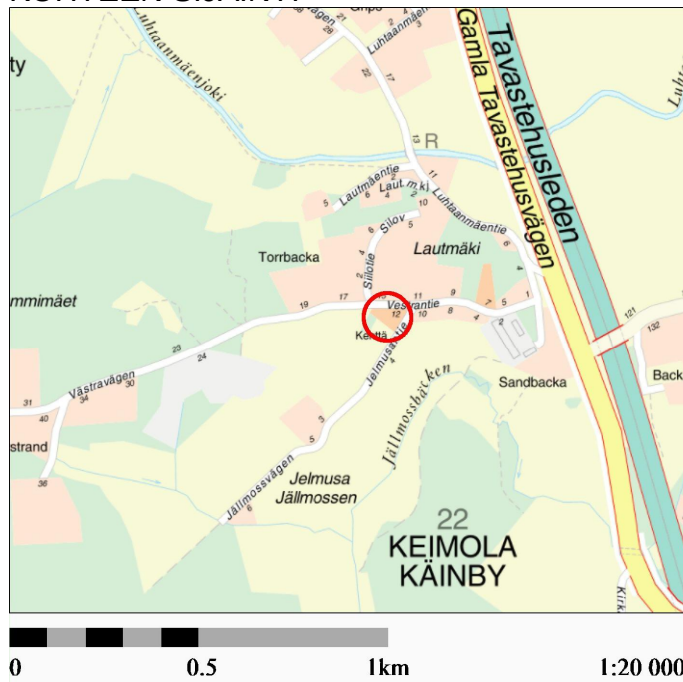
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 09 839 24040
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



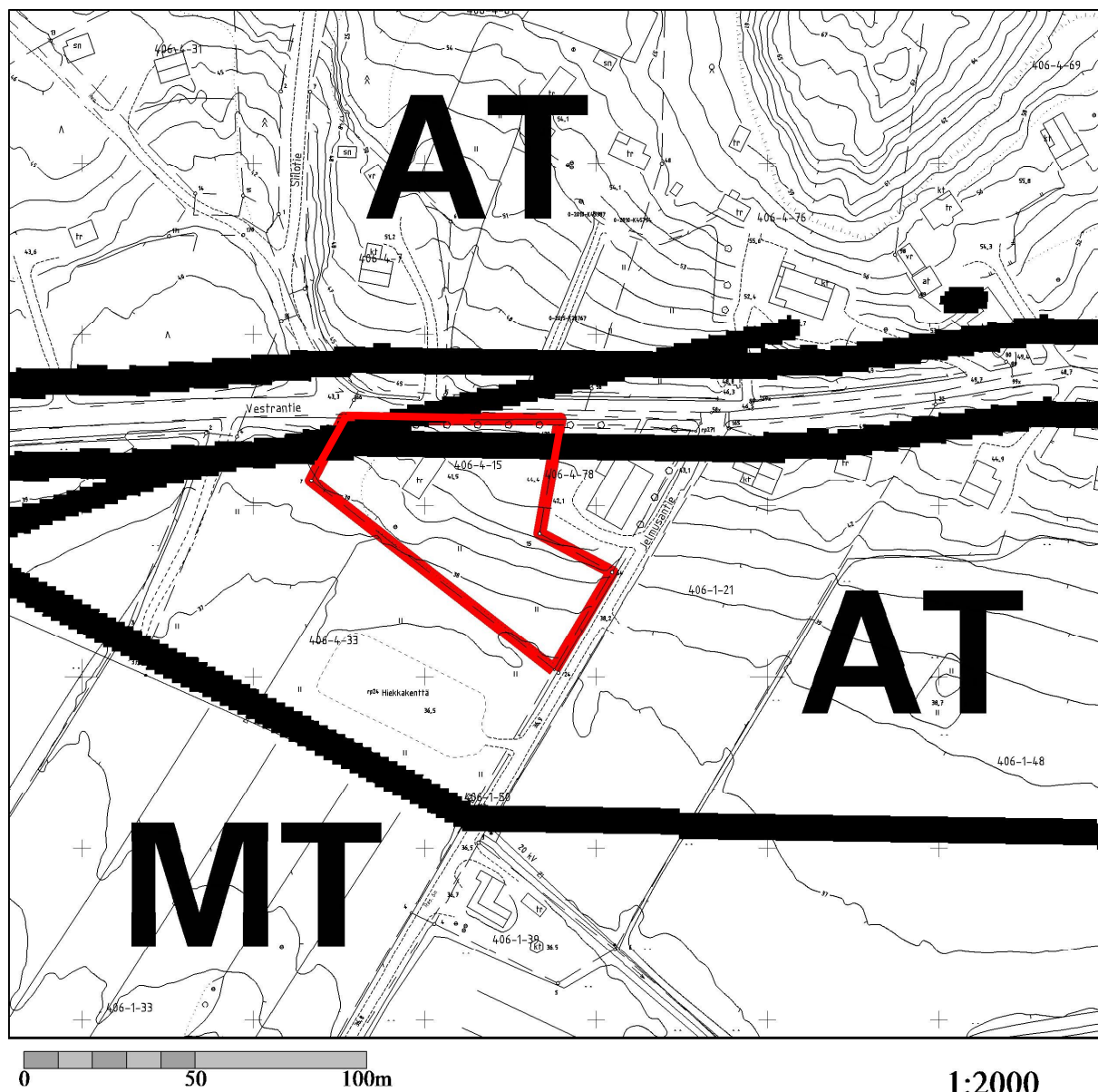
MAA-ALUEEN VUOKRAUS /
JUURIKKALA TIMO

YPA/JHO

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kylä: KEIMOLA (406)

n. 3420 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-406-4-15





23 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Vantaanlaaksossa / DNA Oyj / KK

VD/1250/10.00.02.04.00/2017
KK/AVP/JHo/ET

DNA Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 30 m²:n suuruiseen maa-alueeseen Vantaan kaupungin Vantaanlaakson kaupunginosasta kiinteistöstä RN:o 92-18-9903-2. Vuokrattava alue on osoitettu asemakaavassa osaksi Martinkylän Högberg -nimistä puistoaluetta (VP/P). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 36 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs ja sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa sekä grafiitin harmaat ulkolaitekaapit.

Viheralueyksikkö ja Kaupunkisuunnittelu eivät nähneet esteitä rakentamiselle.

DNA Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.4.2017 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tällä hetkellä Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra uusista matkaviestintukiasemapaikoista on 1 100 euroa.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ottamaan antennipylvääseen myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokralaisen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokralainen on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen antennipylvään käytöstä. Jos antennipylvääseen sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin Yrityspalveluihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 23

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa DNA Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-18-9903-2 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 30 m²:n suuruisen alueen 1.4.2017 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta ja sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta sekä muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.7.2017, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

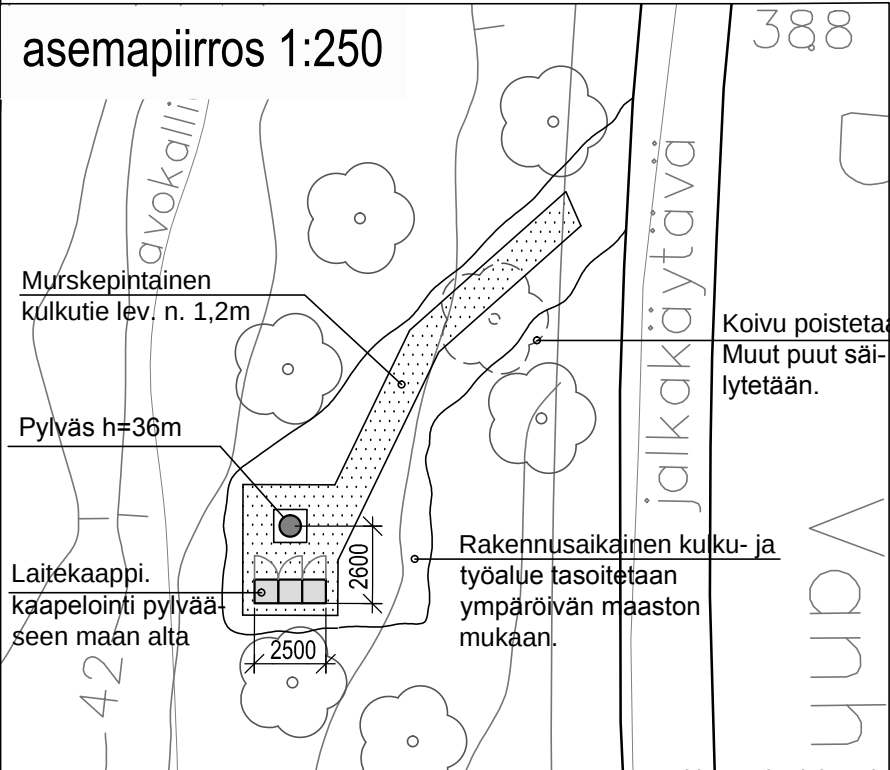
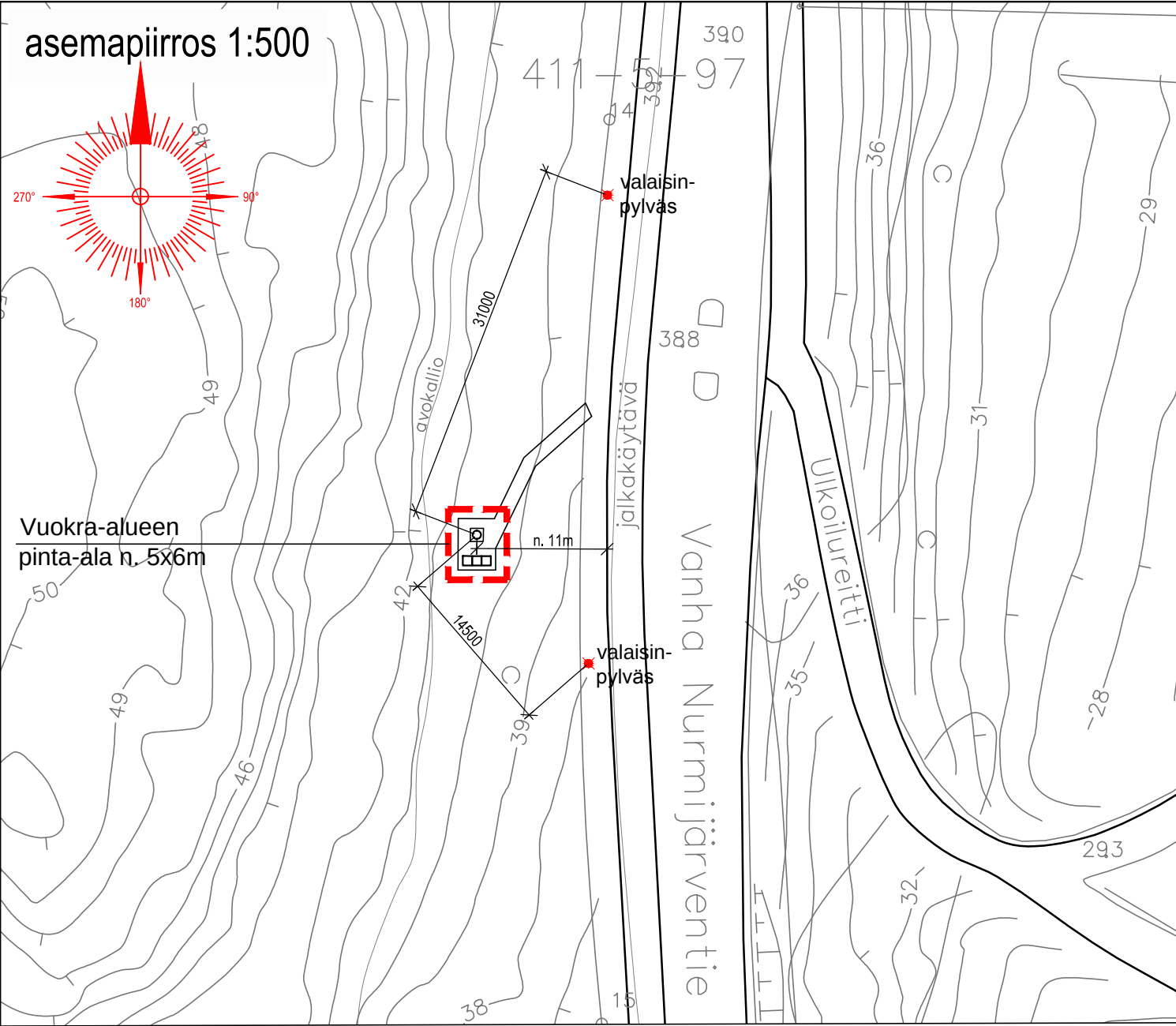
- Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivupiirustus ARK 02, laitekaapit ARK 03
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 20.1.2017 / DNA Oyj
- Viheralueyksikön lausunto 22.11.2016 / Satu Nätyinki

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

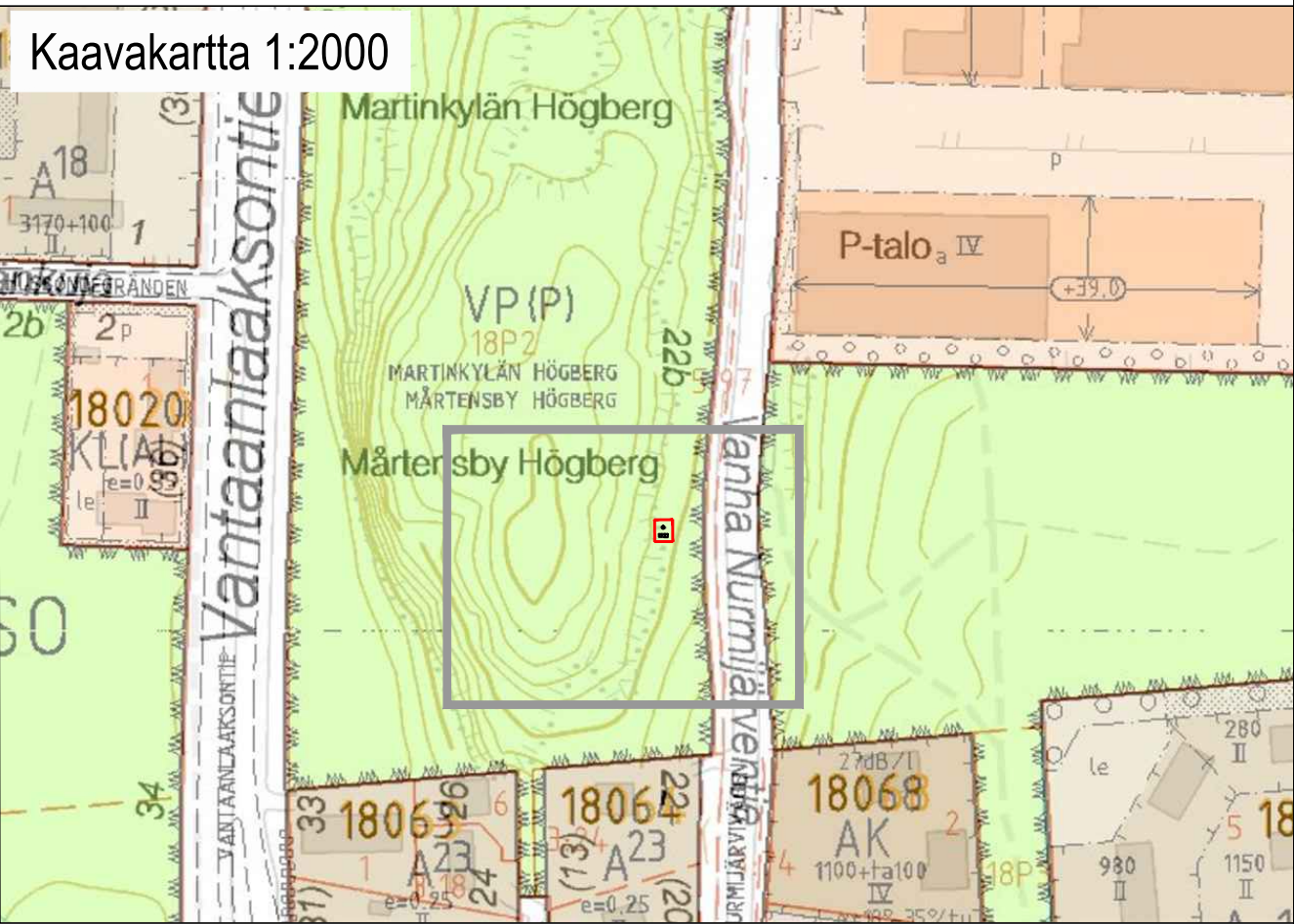
maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 09 839 24040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Matkaviestintukiaseman rakentamisessa on otettava huomioon Vantaan kaupungin maankäytön ja viheralueyksikön lausunto.

Vantaanlaakso, antennipylväs h = 36m
z = +40,5 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, korkeusjärjestelmä N2000)

	pylvään keskipisteen koordinaatit	
	p	i
ETRS-GK25 / GK n	6 685 279.5	25 493 067.0
ETRS-TM35FIN	6 684 491.8	382 472.2
YKJ	6 687 298.7	3 382 593.9
WGS84	60° 16' 48.116"	24° 52' 28.889"
kiinteistön nimi:	Martinkylän Högberg	
vuokra-ala = 30 m ²		

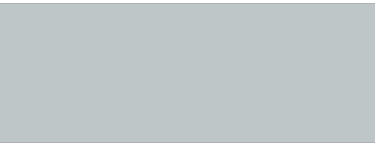


Kaup.osa / Kylä		Kortteli/Tila	Tontti/RNo	Pääsuunnittelija	
18 Vantaanlaakso		92-18-9903-2		DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas	
Rakennustoimenpide		Pvm.		Piirustustyyppi	Juokseva nro
Erillislaitte		9.11.2016		PAAPIIRUSTUS	1 (3)
Kohteen nimi ja osoite		DNA		Piirustuksen sisältö	Mittakaava
VANTAANLAAKSO				ASEMAPIIRUSTUS	1:1000
Matkaviestintukiasema					Piir. koko
Vanha Nurmijärventie 22 b					A3
01670 Vantaa					
Suunnittelija		VE	Piir.	Suunnitteluala	Numero
RI Veikko Erola, 050 4655 696				ARK	01
					Rev.

Riippuen eri pylvästoimittajien pylvään mallista:
Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja sivun pituus vaihtelee noin 500 mm - 700 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 mm - 800 mm välillä.
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Pylvääseen asennetaan kiipeilytikas, jonka alapää varustetaan kiipeilynestolla

Väri, pylvään ristikko-osa:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")



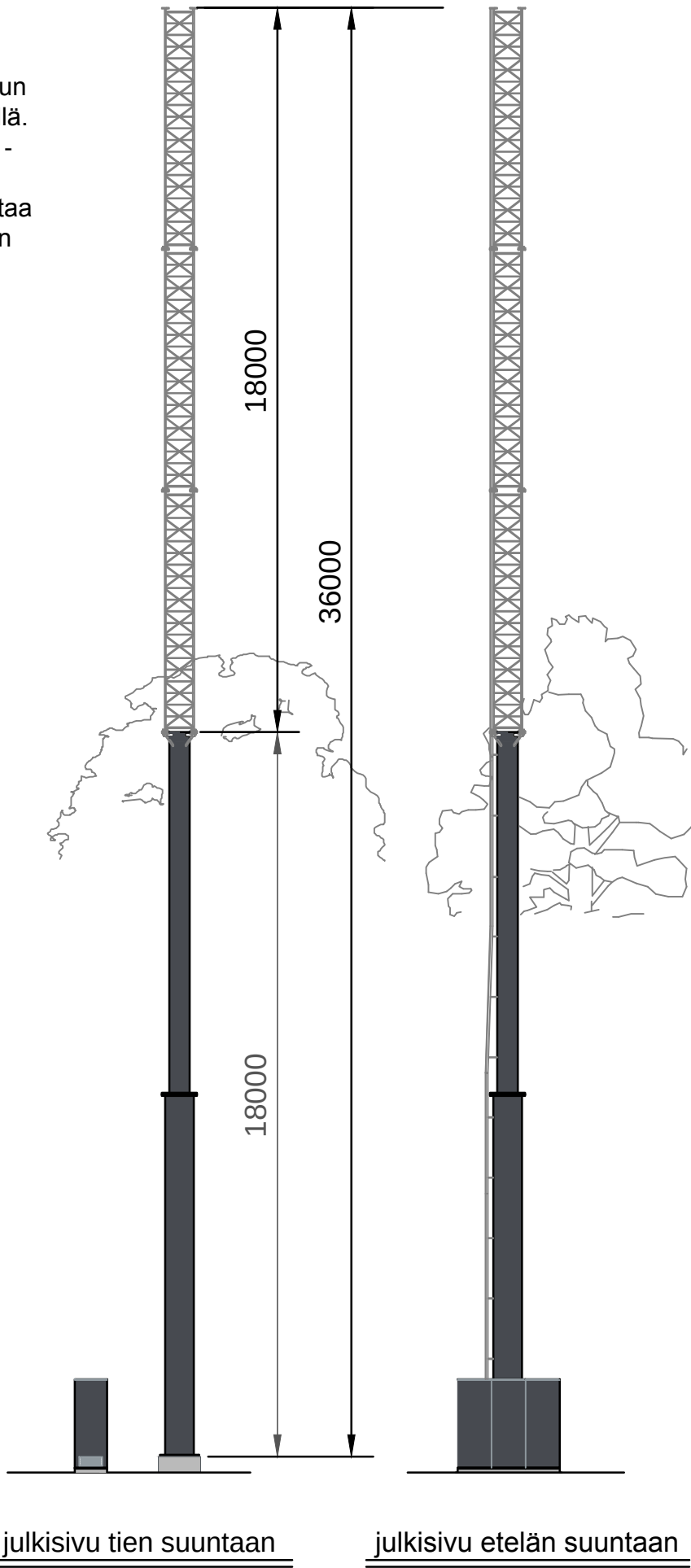
Väri, pylvään putki-osat:
- Grafiitin harmaa RAL 7024



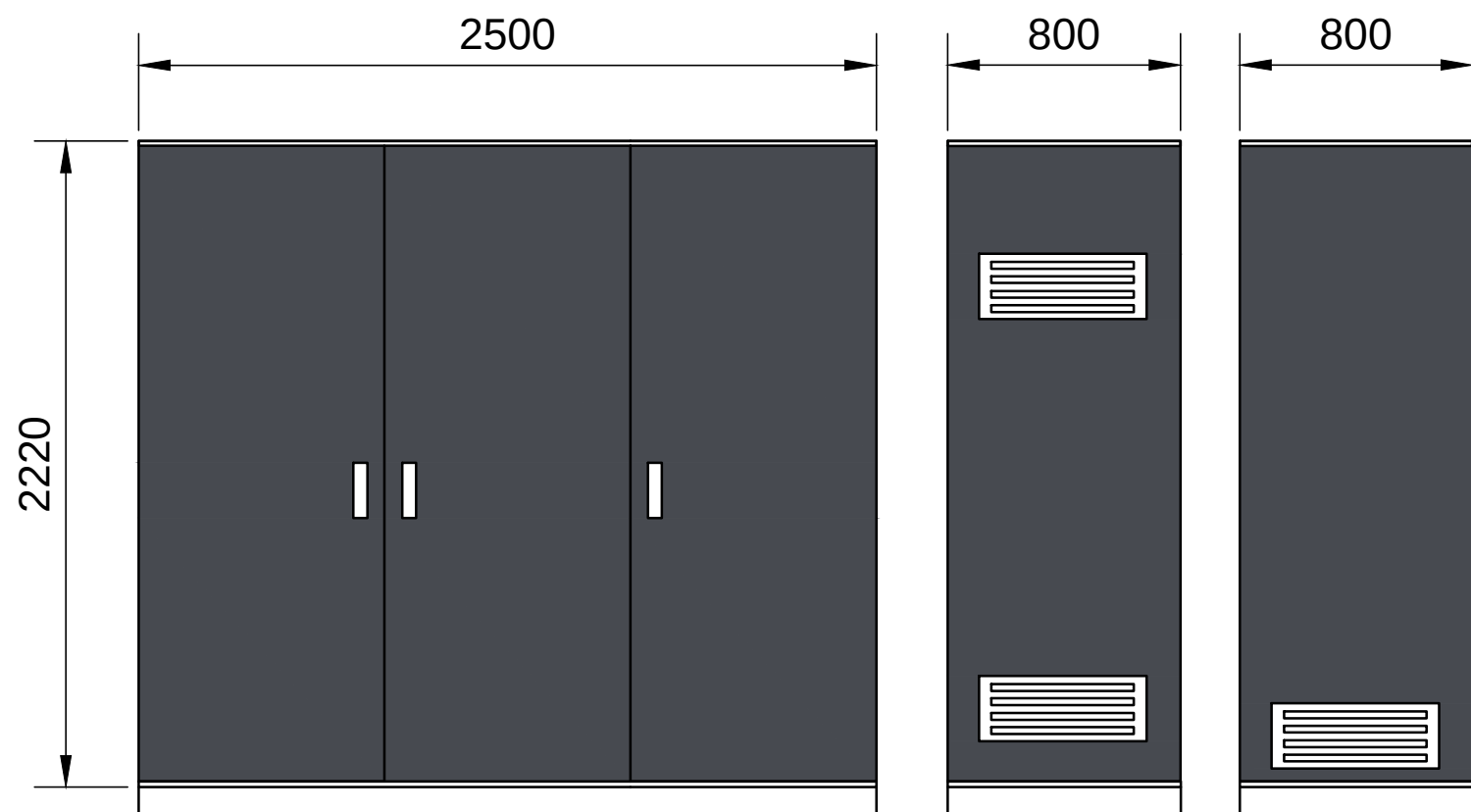
Väri, Laitekaappi:
- Grafiitin harmaa RAL 7024



Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.



Kaup.osa / Kylä		Kortteli/Tila	Tontti/RNo	Pääsuunnittelija	
18 Vantaanlaakso		92-18-9903-2		DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas	
Rakennustoimenpide		Pvm.		Piirustuslaji	Juokseva nro
Erillislaitte		9.11.2016		PAAPIIRUSTUS	2 (3)
Kohteen nimi ja osoite			DNA	Piirustuksen sisältö	Mittakaava
VANTAANLAAKSO Matkaviestintukiasema Vanha Nurmijärventie 22 b 01670 Vantaa				JULKISIVUPIIRUSTUS Pylväs ja laitekaappi	1:150 Piir. koko A3
 Tuulikuja 2 02100 Espoo p 020 747 6000 www.sito.fi		Piirt.	VE	Suunnitteluala	Rev.
				ARK	
Suunnittelija				Numero	
RI Veikko Erola, 050 4655 696				02	



Citycabinet
 Koko/moduuli: 3kpl, 800 x 800, h=2200
 Materiaali: Sähkösinkitty teräs, alumiini
 Väri: RAL 7024 grafiitinharmaa

Kaup.osa / Kylä		Kortteli/Tila		Tontti/RNo		Pääsuunnittelija		
18 Vantaanlaakso		92-18-9903-2				DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas		
Rakennustoimenpide			Pvm.		Päiirustuslaji		Juokseva nro	
Erillislaitte			9.11.2016		PAAPIIRUSTUS		3 (3)	
Kohteen nimi ja osoite					Päiirustuksen sisäitö		Mittakaava	
VANTAANLAAKSO					LAITEKAAPPI		1:25	
Matkaviestintukiasema							Piir. koko	
Vanha Nurmijärventie 22 b							A3	
01670 Vantaa								
		Tuulikuja 2 02100 Espoo p 020 747 6000 www.sito.fi		Piirt. VE		Suunnitteluala	Numero	Rev.
						ARK	03	
Suunnittelija								
RI Veikko Erola, 050 4655 696								



Helsinki 20.1.2017
tunnus: "DNA / Vantaanlaakso"

Vantaan kaupunki
Yrityspalvelut, maankäyttötekniikka Jorma Hopponen
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärään että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Tämä suunniteltu tukiasema tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.

2 Maston vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 – 90 m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti

matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 36m.

Antennipylvään sijoitus Vanhan Nurmijärventien viereisen Martinkylän Högbergin viheralueelle sopii hyvin. Puistossa on olevaa korkeaa puustoa, joka estää antennipylvään näkymistä ympäristöönsä merkittävästi.

Antennipylvään lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat etelän suunnassa. Lähimpiin asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 75 - 85 metriä. Tiheä ja korkea puusto estää tehokkaasti antennipylvään näkymistä näihin rakennuksiin. Lännen suunnassa oleviin asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 140 metriä. Näiden rakennusten ja pylvään välissä on korkea mäki sekä puustoa ja melkoisesti etäisyyttä, jolloin pylvästä tuskin sieltäpäin havaitsee. Koillisen suunnassa on pysäköintitalo n. 70m:n päässä ja toimistotalo n. 160m:n päässä. Pysäköintitalolle pylväs näkyy melko selvästi, mutta rakennuksen luonteen huomioon ottaen siitä tuskin on kenellekään haittaa. Toimistotaloon etäisyys on sen verran pitkä, ettei pylvästä aiheudu maisemahaittaa.

Antennipylvästä ei ole mitään haittaa ympärillä oleville asutuksille.

Antennipylvään yläosa tulee näkymään kauemmaksi ympäristöön jonkin verran, mutta lentoeste-merkkien ja valojen sijaan harmaa pylvään ristikkomainen yläosa (väri vaalea harmaa) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi ei vaadi antennipylvääseen lentoestemerkeitä ja eikä valoja. Pimeänä aikana antennipylväs ei siis ole havaittavissa.

Tukiasemalle rakennetaan lyhyt huoltopolku kadulta. Koska läheisyydessä sijaitsee pysäköintitalo, erillistä pysäköintipaikkaa kadun varteen ei tarvitse rakentaa. Jos on tarvetta jättää huoltoauto kadun varteen, noudatetaan silloin samoja sääntöjä ja varotoimia kuin tukiaseman rakennusaikanakin noudatetaan.

Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 -R3, jolloin pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa. Huomion arvoista on myös, että pylväs rakenteena kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

DNA Oyj **noudattaa** tukiasemarakentamisessaan **maamme lakeja ja muita määräyksiä**, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien **sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK.** DNA Oyj:n verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. DNA Oyj:n asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antennit ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 3 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle pylvääseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle

varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Yhteenvedona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat antennineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille antennipylvästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkonet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1-2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme antennipylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveja ja lisää erityisesti datakapasiteettia alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Lähimmät mastot sijaitsevat pohjoisessa Vantaankosken paloasemalla n. 1,2 km:n päässä ja Silvolan tekojärven toisella puolella n. 1,5 km:n päässä. Etäisyydet ovat niin suuria, ettei näistä mastoista pystytty peittämään haluttua kuuluvuusaluetta. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Eduskunta on nähnyt asian tarpeelliseksi ja huomionut asian vuoden vaihteessa (2014/2015) voimaan tulleessa laissa. Tietoyhteiskuntakaarilaki:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140917>

"7.11.2014/917 / Tietoyhteiskuntakaari / I OSA YLEISET SÄÄNNÖKSET 1 luku

Lain tavoitteet ja määritelmät

*Lain tavoitteena on edistää sähköisen viestinnän palvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä varmistaa, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluja on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa. Lain tavoitteena on lisäksi turvata radiotaajuuksien tehokas ja häiriötön käyttö sekä edistää kilpailua ja varmistaa, että **viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia**. Lain tavoitteena on myös turvata sähköisen viestinnän luottamuksellisuuden ja yksityisyyden suojan toteutuminen."*

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.

Yritystiedot

DNA Oyj
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite

DNA Oyj
käynti: Lakkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot

Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita. Antennipylväs täyttää tietoyhteiskuntakaarilain kohdan: 8 luku/käyttöoikeuden luovutukseen liittyvät velvollisuudet 56 – 58 §, mm. velvollisuus vuokrata antennipaikka.

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot

Tämän hankkeen aikana ei tiedossamme ole muita lähialueelle tarvittavia pylväs- tai mastohankkeita.

Kunnioittaen

DNA Oyj

Osastopäällikkö Jouni Koskenkangas

Yritystiedot

DNA Oyj
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite

DNA Oyj
käynti: Lakkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot

Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi



Vantaan kaupunki maankäytön
ja ympäristön toimiala
Viheralueyksikkö

8.2.2017

DNA Oy
Veikko Eerola
PL 10
01044 DNA

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAPUHELINPYLVÄÄN, LAITEKAAPIN JA MAAKAAPELEIDEN SJOITTAMISESTA VANTAANLAAKSON HÖGBERG- NIMISELLE VL-ALUEELLE

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa matkapuhelinpylvään 36m ja laitekaapin 0,8x2,5x2,2 sijoittamista ja 1.2 m leveän huoltoyhteyden rakentamista Martinkylän Högberg - nimiselle VP- alueelle, (kiinteistö 92-18-9903-2), asemapiirustuksen 01 (9.11.2016), julkisivupiirustuksen 02 (9.11.2016), pääpiirustuksen 03 (9.11.2016).

Laitekaapin katto, seinät, ovi, sokkeli, yläkehys ja päätykolmiot väri RAL 7024. Pylväs 36m, pylvään ristikko-osa sinkitty, pylvään putkiosat RAL 7024.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin aloituskatselmus on pidetty.
- Aloitus- ja loppukatselmukseen on pyydettävä viheralueyksikön edustaja piiripuutarhuri Marjo Huhtala (ks. Liite).
- Asemapiirustuksessa 01 kaadettavaksi esitetty koivu voidaan poistaa. Asiasta tulee sopia viheralueyksikön edustaja vastaavan puutarhurin Marjo Huhtalan kanssa. Hakija vastaa kustannuksellaan puun kaadosta aiheutuvat kustannukset.

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja
ympäristön toimiala

Kielotie 13
01300

satu.natynki@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83922772
Matkapuhelin 0400 839762



Vantaan kaupunki maankäytön
ja ympäristön toimiala
Viheralueyksikkö

8.2.2017

- Hyväksytyn puistosuunnitelman puuttuessa täytön korkeustaso on määritettävä nykyisen maanpinnantason mukaisesti.
- Hakija vastaa kustannuksellaan kaikista haitoista, joita rakenteista/rakentamisesta aiheutuu puistoille. Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan koko töiden vaurioittamalta alalta.
- Laitekaappi suositellaan käsiteltävän grafitinpoisto-aineella. Matkapuhelinpylvään ja laitekaapin ylläpito, myös grafiittien poisto kuuluu DNA Oy:lle
- Hakija vastaa kustannuksellaan sovittujen puiden ja pensaiden poistamisesta. Säilytettävää kasvillisuutta tai niiden juuristoa ja latvustoa ei saa vaurioittaa.
- Puistoa ei saa käyttää muuna työmaa- tai varastoalueena.
- Hakijan tulee pystyttää työmaa-aita rakennettavalle työmaa-alueelle
- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.
- Puistomuuntamo ja MA189/185 maakaapelit jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon.

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja
ympäristön toimiala

Kielotie 13
01300

satu.natynki@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83922772
Matkapuhelin 0400 839762



Vantaan kaupunki maankäytön
ja ympäristön toimiala
Viheralueyksikkö

8.2.2017

Vantaalla 22.11.2016

Satu Nätyнки
Suunnitteluhortonomi AMK
Viheraluesuunnittelija Länsi-Vantaa

Vantaan kaupunki/ Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kuntatekniikan keskus/ Viheralueyksikkö
Kielotie 13, 01300 Vantaa
Puh. 09 8392 2772, 0400-839762
e-mail: satu.natynki@vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja
ympäristön toimiala

Kielotie 13
01300

satu.natynki@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83922772
Matkapuhelin 0400 839762



24 § Allekirjoitettu kauppakirja / LTU-Urakointi Oy / KK

VD/6115/10.00.02.00/2016

KK/ET

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.10.2016 § 25 myydä LTU-Invest Oy:lle noin 2000 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-412-5-41 180 00 euron kauppahinnalla. Päätöksen mukaan LTU-Urakointi Oy ja LTU-Invest Oy vastaavat yhteisvastuullisesti kauppakirjan ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Em. päätöksen jälkeen LTU-Urakointi Oy on tiedustellut mahdollisuutta siihen, että ostajana olisi LTU-Urakointi Oy perustettavan yhtiön lukuun siten, että LTU-Urakointi Oy vastaisi yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa kauppakirjan ehdoista kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Järjestelylle ei nähty esteitä, joten kauppakirja on allekirjoitettu siten, että ostajana on LTU-Urakointi Oy perustettavan yhtiön lukuun.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 24

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi allekirjoitettu kauppakirja ja hyväksyä suoritettu toimenpide.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Allekirjoitettu kauppakirja

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 839 23816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KAUPPAKIRJA

Tontin myynti perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 10.10.2016 § 25

Myyjä: **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Ostaja: **LTU-Urakointi Oy** (Y: 2208204-3), perustettavan yhtiön lukuun
Riihimiehentie 4
01720 VANTAA
(jäljempänä Ostaja).

Kaupan kohde:

Noin 2000 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-412-5-41.
(jäljempänä Tontti)

Määräalan lohkominen on vireillä. Lohkomisessa määräalasta muodostetaan Vantaan kaupungin 25. kaupunginosan korttelin 97 tontti nro 2 (92-25-97-2). Alue on voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK).ja rakennusoikeus 1000 k-m².

Kaupan kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on satakahdeksankymmentätuhatta (180 000) euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin ilmoittamalle tilille **F167 5000 0120 2473 99** ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu kahden (2) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien toteuttamaan 2/3 Tontin rakennusoikeudesta.

LTU-Urakointi Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa rakentamisvelvoitteen täyttämisestä ja kohtien 4 ja 5 velvoitteista.

4. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa Tonttia rakentamattomana edelleen ilman Kaupungin suostumusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostaja ei täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen määrän.

Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3-4 on sovittu, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään 1/4 kauppahinnan määrästä.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6. Kunnallistekniikka

Ostaja sitoutuu liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja mikäli se on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.

Ostaja sitoutuu suorittamaan Tontin osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujensäännösten ja määräysten mukaisesti.

Ostaja sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut Tonttia koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostaja on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Ostajan muut velvollisuudet

9. Tonttiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
10. Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa.
11. Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Tontteihin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
12. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilmaneri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoihin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.
13. Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko. Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

- 14.** Tonttia ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Tontilla saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 15.** Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6, 10–14 sekä kohdissa 18–20 mainitut sopimusehdot Tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli Tontti luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3–5 ehdot otettava luovutuskirjaan.
- 16.** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

17. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

Kaupunki luovuttaa kaupan kohteen velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja vapaana. Kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset eivät kohdistu myytävään määräalaan.

18. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

19. Tontin maaperä

Kaupungin tietojen mukaan Tontilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi LTU-Urakointi Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 10. päivänä tammikuuta 2017

Vantaan kaupungin
puolesta



Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

LTU-Urakointi Oy, perustettavan yhtiön lukuun



Malik Bentaieb
toimitusjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja toimitusjohtaja Malik Bentaieb LTU-Urakointi Oy:n puolesta perustettavan yhtiön lukuun ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 10. päivänä tammikuuta 2017

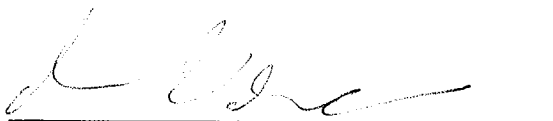


Kai Virtanen
Maanmittausteknikko
0927/23

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan kauppakirjan, jolla kaupunki myy määräalan kiinteistöstä 92-412-5-41.

Vantaalla 9. päivänä tammikuuta 2017



Armi Vähä-Piikkiö
tonttipäällikkö

KOHTTEEN SIJAINTI



MÄÄRÄALAN MYYNTI /
LTU-Urakointi Oy, per.yhtiön lukuun

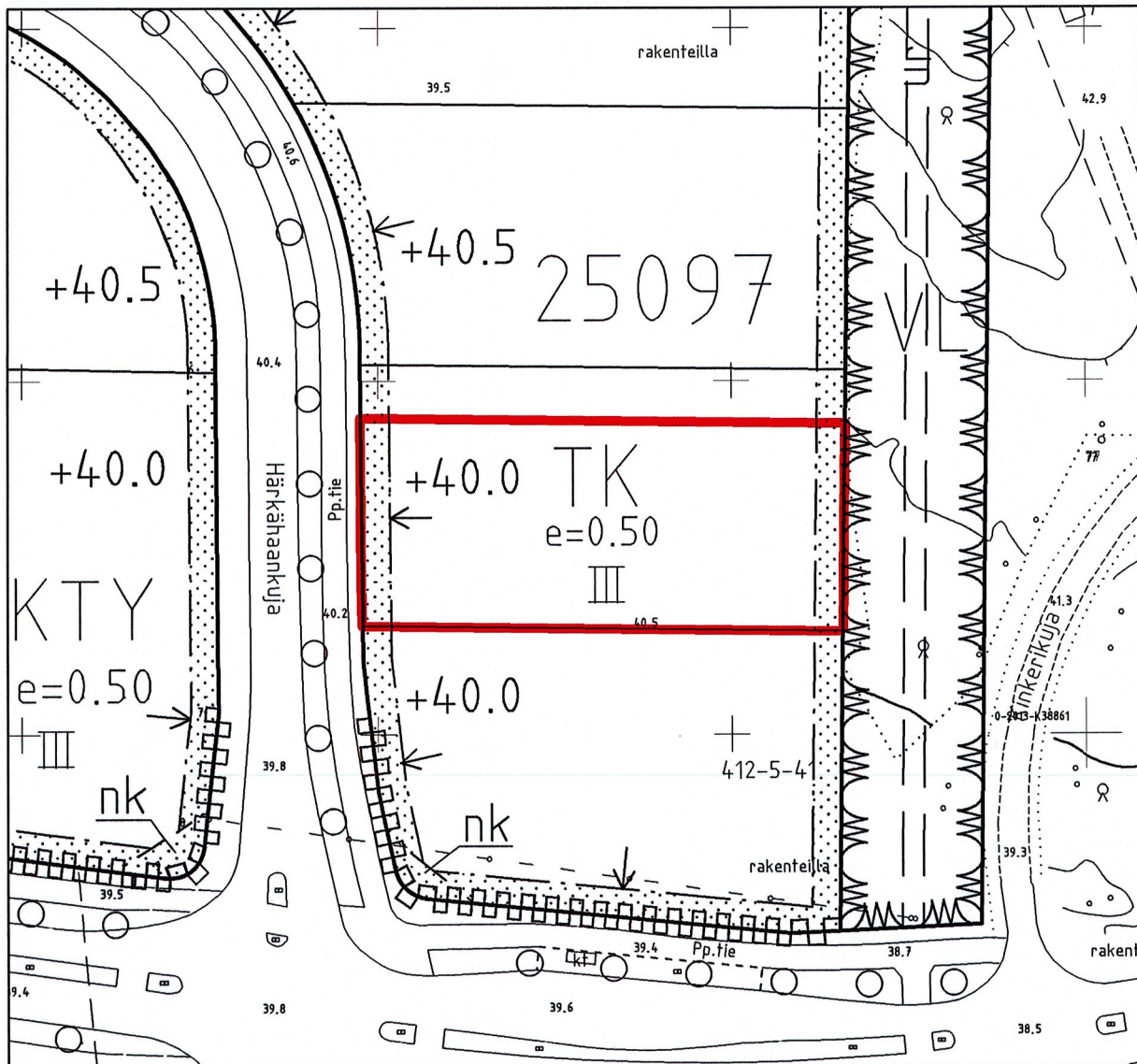
YPA/JS

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kylä: MYLLYMÄKI (412)

n. 2000 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-412-5-41

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



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-asia

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 näytetä 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 kynnysarvon.

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 tiedoksisäantitodistukseen 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, joului- 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, työnteeseen 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 TIETOON



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 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.

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