SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.03.2017

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 § Eron myöntäminen Matti Aittakalliolle kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmän puheenjohtajan tehtävästä ja uuden puheenjohtajan nimeäminen jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2013-2017 / HP ... 10

7 § Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / HP ... 11

- : Kormuniityn alueen sijainti ... 13

8 § Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta/ Circulation Oy, betonin ja puun murskausaseman toiminnan muuttaminen / TLA ... 14

- : Karttaliite / ajantasa-asemakaava / Circulation Oy:n puun ja murskausaseman sijainti ... 18

- : Karttaliite / Circulation Oy:n puun ja murskausaseman sijainti ... 19

- Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahkemuksesta/ Circulation Oy, betonin ja puun murskausaseman toiminnan muuttaminen / ESAVI/11772/2016 ... 20

9 § Asemakaavan muutos 001925 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen keskusta / TLA ... 21

- : Liite / Julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, 13.3.2017, WSP ... 25

- Asemakaavamuutosselostus 13.3.2017 / Asemakaavan muutos nro 001925, 15 Myyrmäki / Myyrmäen keskusta ... 63

10 § Asemakaavamuutos 002281 sekä tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne / TLA ... 124

- : Asemakaavamuutosselostus 13.3.2017 / Asemakaavamuutos 002281 , 12 Hämeenkylä ... 127

- Muistutukset ja vastineet ... 173

11 § Asemakaavamuutos 002204 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli / TLA ... 184

- : Lausunnot ja vastineet 13.3.2017 / 002204 ... 188

- : Asemakaavamuutosselostus 13.3.2017 / Asemakaavamuutos 002204, 52. Veromies / Rälssipuiston kortteli ... 199

12 § Asemakaavamuutos 002324 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 41 Viinikkala, Suokallionkuja / TLA ... 240

- Asemakaavamuutosselostus 13.3.2017 / Asemakaavamuutos 002324 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 41.Viinikkala, Suokallionkuja ... 242

13 § Asemakaavamuutos 002095 sekä tonttijaon muutos 66 Hakkila ja 96 Itä-Hakkila / Metso / TLA ... 271

- : Lausunnot ja vastineet 13.3.2017 / 002095 ... 274

- : Asemakaavamuttosselostus 13.3.2017 / Asemakaavamuutos nro 002095 sekä tonttijaon muutos 66 Hakkila ja 96 Itä-Hakkila / Metso ... 278

14 § Asemakaavan muutos 002298 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 81 Korso / Korsotalo / TLA ... 309

- : Lausunnot ja vastineet 13.3.2017 / 002298 ... 312

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.03.2017

- : Asemakaavamuutosselostus 13.3.2017 / Asemakaavan muutos 002298, 81. Korso / Korsotalo 318

15 § Asemakaavamuutos 002187 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki / Pallas / TLA 347

- : Asemakaavamuutosselostus 13.3.2017 / Asemakaavamuutos nro 002187 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, Länsimäki 91 / Pallas 351

16 § Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli / TLA 390

- : Asemakaavamuutoksen selostus 13.2.2017 / Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli 393

17 § Asemakaavanmuutos 002239 ja tonttijako, 93 Vaarala / Lähdepuisto / TLA 433

- : Asemakaavamuutosselostus 13.3.2017 / Asemakaavanmuutos 002239, 93 Vaarala/Lähdepuisto 435

18 § Oikaisuvaatimus Nupponen Antti / poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätökseen 31-83-16-PSR/18.1.2017 / TLA 472

- : Asemapiirros / liite poikkeamishakemukseen 475

- : Hakemus poikkeamislupaan / Nupponen Antti 476

- : Oikaisuvaatimus Nupponen / poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätös 31-83-16-PSR 18.1.2017 §1 479

- : Poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätös / 31-83-16-PSR 18.1.2017 § 1 486

19 § Maankäyttösopimus / asemakaavan muutos 002324 / Kiinteistö Oy K3 Logistics 2 / KK 490

- : Maankäyttösopimus/asemakaavan muutos 002324/Kiinteistö Oy K3 Logistics 2/ 492

- : Liite A1 Maankäyttösopimukseen/asemakaavan muutos 002324/Kiinteistö Oy K3 Logistics 2/ 498

- : Liitekartta B1 Maankäyttösopimukseen/asemakaavan muutos 002324/Kiinteistö Oy K3 Logistics 2/ 499

20 § Maa-alueen vuokraaminen sähköasemaa varten Rekolan kylässä / Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy ja Liikennevirasto / KK 500

- : Kartta vuokrattavista kohteista 502

21 § Maa-alueen vuokraaminen HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien toimintojen tarpeisiin Tuusulan Kuninkaanlähteessä / KK 503

- : Kartta vuokrattavasta kohteesta 505

- : Maanvuokrasopimusluonnos 506

22 § Tontin 23131/2 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / Asunto Oy Vantaan Savukvartsi / YIT Rakennus Oy /KK 511

- : Kartta 23131/2 myynti 514

- : Johtokartta tontista 23131/2 515

23 § Tontin 94205/9 myyminen Hakunilasta / As Oy Vantaan Raparperi /YIT Rakennus Oy / KK 516

- : kartta tontista 94205/9 myynti 520

24 § Tontin 94205/8 myyminen Hakunilasta / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / KK 521

- : kartta tontista 94205/8 myynti 526

25 § Tonttivaraukset Myyrmäen keskustan kortteleihin 15403, 15406 ja 15422 / Asemakaavan muutos nro 001925 / Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Asoasunnot Uusimaa Oy / KK 527

- : Kartta varattavista tonteista 529

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.03.2017

26 § Tontin 23176/4 varaaminen Kivistöstä/ T2H Rakennus Oy / KK 530
- : kartta tontista 23176/4 varaus 532
27 § LPA -tontin 23134/1 luovuttaminen Kivistöstä / Asunto Oy Kivistön Mekano, Vantaa, Asunto Oy Kivistön Koneisto, Vantaa, Asunto Oy Vantaan Ullastiina, Asunto Oy Vantaan Josefiina ja Asunto Oy Vantaan Sanna-Liisa / KK 533
- : kartta tontista 23134/1 luovutus 535
- : johtokartta tontista 23134/1 536
28 § Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä / Lentopysäköinti P24 Oy / KK 537
- : Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.1.2017 § 14 tekemästä päätöksestä/ Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy 539
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 543
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 544
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 546
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 547
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 550
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 551
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa 553

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 13.3.2017 klo 17.00 – 19.50
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	-	Kähkönen Osmo	x
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Korkalainen Olli	-	Salin Tomi	
Kuusela Minna	-	Peltola Mervi	x
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	x	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	x	Jääskeläinen Kimmo	
Pajula Vesa	x	Päärni 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	17.15 – 19.50	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	x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x
Marsio Jenni, viestintäpäällikkö ts	x
Lukin Arja, projektijohtaja	17.00 – 17.45
Olkkola Anne, asemakaavasuunnittelija	17.00 – 18.10
Burjam Heidi, maisema-arkkitehti	17.00 – 18.10
Aizpuru Mikel, asemakaavasuunnittelija	17.00 – 18.20
Karisalo Vesa, aluearkkitehti	17.00 – 18.20
Kujala Anna-Riitta, aluearkkitehti	17.00 – 18.50
Ahvenainen Hertta, asemakaavasuunnittelija	17.00 – 18.50
Virkkunen Heikki, projektijohtaja	17.00 – 18.10
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti	17.00 – 19.00
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 16.3.2017 klo 11.00 mennessä

Christian Leikkainen Seija Puha

Pykälä 18 (§ 18), tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 17.3.2017 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Christian Leikkainen (varalla Leena Romppainen ja Olli Korkalainen) ja Seija Puha (varalla Marja Kyyrö ja Vesa Pajula).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 16.3.2017 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Christian Leikkainen ja Seija Puha ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 16.3.2017 klo 11.00 mennessä.

3 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset / esittelyt:

§ 7 Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / projektijohtaja Arja Lukin

§ 9 Asemakaavan muutos 001925 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen keskusta / asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola ja maisema-arkkitehti Heidi Burjam

§ 17 Asemakaavanmuutos 002239 ja tonttijako, 93 Vaarala / Lähdepuisto / asemakaavasuunnittelija Mikel Aizpuru ja aluearkkitehti Vesa Karisalo

Kivistön visio ja keskustan kaavarunko 021600 – käynnistäminen / aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala ja asemakaavasuunnittelija Hertta Ahvenainen

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4 § **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP**

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2016 ja 2017

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
1956	Matari/osa VU-aluetta (80100 pohj.puolella)	7.1.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/121553_kaupsu_001956_oas.pdf
2281	Hämeenkylä/12158 tontit 2 ja 4 sekä 12156 tontti 4	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122700_kaupsu_002281_oas.pdf
2301	Vantaanlaakso/18057 tontti 10	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122698_kaupsu_002301_oas.pdf
2291	Koivukylä/70110, 70111	11.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122780_kaupsu_002291_oas.pdf
2285	Pakkala/Johdinpuisto (423-28-0)	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123372_kaupsu_002285_oas.pdf
2299	Tikkurila/osa korttelia 61136	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123366_kaupsu_002299_oas.pdf
2134	Nikinmäki/osa 86151	30.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123683_kaupsu_002134_oas.pdf
400700	Ylästö/Voutilan-asemakaava	21.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124137_kaupsu_400700_oas.pdf
100400	Linnainen/Aisaparintie	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124223_kaupsu_100400_oas.pdf
402100	YLÄSTÖ 7	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124243_kaupsu_402100_oas.pdf
402500	Ylästö/Ylästö 8	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124248_kaupsu_402500_oas.pdf
403500	Ylästö/ Sutars 2	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124250_kaupsu_403500_oas.pdf
2305	Myyrmäki/15661 tontti 6	27.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124254_kaupsu_002305_oas.pdf
1925	Myyrmäki/15409 tontti 4 ym.	29.4.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124339_kaupsu_001925_kaupsu.pdf
14400	Myyrmäen kaavarunko	2.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124380_kaupsu_01440_oas.pdf
971000	Kuninkaanmäki/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 puistoaluetta 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-aluetta	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-aluetta	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 Veturipuisto	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 13.3.2017 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
§ 8 Aviapolis markinointiesitteen ja PowerPoint -esityksen hankinta
§ 13 Aviapolis-kesäkampanja

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti
§ 3 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan talous- ja hallintopalveluiden tulosalueen irtaimiston luettelointi ja tarkastus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
§ 2 Kaivokselan yleiskaavamuutoksen kaavatalousselvitys (YK0045)
§ 3 Karttapohjainen kyselytyökalu

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 6 Määräalan (n. 185 m^2) ostaminen määräalasta 92-423-4-44-M516 Veromiehessä / LAK Real Estate Oyj
§ 7 Rasitesopimus tonttien 61308/3 ja 4 sekä Vantaan kaupungin välisistä rasitteista Tikkurilassa

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila
§ 5 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle tontille 92-70-115-1 Koivukylä Leinelässä / Lemminkäinen Talo Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 6 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5405 sekä maanomistajan lupa jakokaapin ja maakaapeleiden sijoittamiseen Havukoskella / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 7 Maanomistajan lupa jakokaapille Länsimäessä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 8 Maanomistajan lupa 20 kV:n maakaapeleille ja suojaputkituksille Viinikkalassa sekä Vantaanlaaksossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 9 Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialuetta sekä kulkuyhteyttä varten Luhtaanmäessä / Semaster Oy
§ 10 Maanomistajan lupa maakaapeleille Kivistössä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 11 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5432 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Vapaalassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 12 Kiinteistön (katuaukion/torin) vastikkeeton luovutus Martinlaaksossa / Martinlaakson Liikekeskus

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson
§ 3 Pientalotonttien luovutushintojen vahvistaminen Askistossa
§ 4 Pientalotonttien luovutushintojen vahvistaminen Hämevaarassa ja Vapaalassa
§ 5 Pientalotonttien luovutushintojen vahvistaminen vuoden 2017 kevään tarjouskilpailussa olevien tonttien osalta
§ 6 Pientalotonttien luovutushintojen vahvistaminen vuoden 2017 yleisessä tonttihaussa olevien tonttien osalta

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
§ 17 Mainostaulun toteuttaminen Vantaan Keimolanmäen aluemarkkinoinnin tarkoituksiin
§ 18 Martinlaakson juna-aseman katutaidekokonaisuuden toteuttaminen
§ 22 Tikkurilan toimitilauudistuksen työympäristöanalyysin hankinnan hyväksyminen

Yrityspalvelujohtaja vs Armi Vähä-Piikkiö
§ 13 Arkeologisen tarkkuusinventoinnin tilaus Koivuhaan tontille 68053/5

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 8 Tonttia 92-61-308-4 (Dixi) koskevan hallinnanjakosopimuksen hyväksyminen

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila
§ 6 Maanomistajan lupa autojen tilapäiseen pysäköintiin Hakunilassa tontilla 92-94-53-2 / Asunto Oy Hakunilanpuisto
§ 7 Maanomistajan lupa autojen tilapäiseen pysäköintiin ja putkien varastointiin Hakunilassa tontilla 92-94-53-2 / Maa Company Oy

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.

6 § **Eron myöntäminen Matti Aittakalliolle kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmän puheenjohtajan tehtävästä ja uuden puheenjohtajan nimeäminen jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2013-2017 / HP**

VD/2455/00.00.01.00/2017
HP/ET

Matti Aittakallio on pyytänyt eroa kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmän puheenjohtajan tehtävästä henkilökohtaisten syiden vuoksi.

Nimistöryhmä valmistelee asemakaavojen nimistösuunnittelua.

Nimistöryhmä on nimetty lautakunnan toimikaudeksi ja siihen on valittu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kaksi jäsentä. Nimistötyöryhmän sihteerinä toimii kaupunkisuunnittelun nimeämä henkilö.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi 11.3.2013 nimistöryhmään puheenjohtajaksi Matti Aittakallion, varapuheenjohtajaksi Seija Puhan ja jäseniksi Marja Kyyrön ja Göran Härmälän.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) myöntää ero Matti Aittakalliolle nimistöryhmän puheenjohtajan tehtävästä,
b) nimetä nimistöryhmän puheenjohtaja jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2013–2017.

Päätös:
Päätettiin
a) myöntää ero Matti Aittakalliolle nimistöryhmän puheenjohtajan tehtävästä ja
b) nimitettiin Risto Tamminen nimistöryhmän puheenjohtajaksi jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2013-2017.

Täytäntöönpano: Sihteeri, tiedoksi nimistöryhmän sihteeri Anna-Liisa Vanhala

7 § Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / HP

VD/2320/02.08.00.00/2017
HP/AL/PH/VK/NK/ET

Vantaan kaupunki järjestää Hakunilan urheilupuiston viereen Kormuniityn alueelle sijoittuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Tavoitteena on luoda Kormuniitystä omaleimainen, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä perheasuntopainotteinen alue. Alue on kaupungin omistuksessa ja asumiskäyttöön muuttuva alueen pinta-ala on n. 50 000 m2. Alueelle tulee sijoittumaan kaupungin päiväkoti.

Tavoitteet
Kilpailun tavoitteena on luoda Kormuniitystä omaleimainen, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä perheasuntopainotteinen alue. Kilpailulla haetaan erilaisiin elämäntapoihin ja -vaiheisiin muuntautuvia asunto- ja asuinrakennustyyppejä. Tavoitteena on rakentaa alueelle erityisesti kohtuuhintaisia perheasuntoja, kolmioita tai sitä suurempia asuntokokoja.

Alueesta rakennetaan aurinkosähköenergian paikallisen tuottamisen, varastoinnin ja hyödyntämisen esimerkkikohde, jossa ratkaisuna on alueellinen sähköverkko sekä aurinkosähköenergian akkuvarastointi. Ekologiset ratkaisut, kuten aurinkosähköenergian hyödyntäminen sekä innovatiiviset viherrakentamisen ratkaisut saavat näkyä rakennusten ja ulkotilojen arkkitehtuurissa ja viestiä siten mahdollisuuksista hiilipihiin elämään alueella.

Alueelle tulee sijoittumaan myös kaupungin päiväkoti, jonka suunnittelu ja toteutus eivät kuulu kilpailuun.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on suunnattu rakennuttajille ja rakentajille suunnitteluryhmineen Kilpailun osallistujan on laadittava kilpailuohjelmassa vaaditut suunnitelmat sekä annettava kokonaishintainen ostotarjous. Kilpailulla valitaan toteuttajat alueelle.

Kilpailualue
Kilpailualue sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa. Håkansbölen kartano sekä arvokas kulttuurimaisema ja urheilupuisto ovat aivan kilpailualeen vieressä ja helposti saavutettavissa.

Alue rajautuu Hakunilan urheilupuistoon ja Hevoshaantiehen. Kilpailu koskee kiinteistöjä 94–302-1, 94–302-2, 420-1-82, 94-5-3 ja 420–17-8. Alueesta muodostetaan kaksi toteutusaluetta. Kilpailualueella sijaitsee purettava koulurakennus.

Kilpailun ratkaisu
Kilpailu ratkaisun perusteena ovat kilpailun laadullisten tavoitteiden toteutuminen ja tarjottu kokonaishinta.
Kilpailu on kaksivaiheinen. Kaupunki arvioi kilpailuehdotusten laatua, kilpailuohjelmassa esitetyin perustein, kahdessa vaiheessa, alustavista ja lopullisista suunnitelmista. Kaupunki hyväksyy molemmissa vaiheissa jatkoon laadultaan riittävän hyvät ehdotukset ja valitsee toisessa vaiheessa laadultaan hyväksyttyjen joukosta kaksi kokonaishinnaltaan suurimman ostotarjouksen tehnyttä ehdotusta kilpailun voittajiksi tai yhden kokonaishinnaltaan korkeimman tarjouksen tehneen, mikäli ehdotuksen on laatinut vähintään kaksi toteuttajaa yhdessä. Kilpailun ja kumppanuuskaavoituksen tuloksena syntyy tonttien osto-oikeus voittajille.

Tonttien hallintamuodot
Kilpailualueen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on hallintamuodoltaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joista korkeintaan 30 % /rakennus saa myydä institutionaalisille sijoittajille.

Asuntorakennusoikeuden loppuosuus (0 % - 50 %) voi olla seuraavia asumisen rahoitus- ja hallintamuotoja:
- osaomistusasunnot, asumisoikeusasunnot, omaksi lunastettavat vuokra-asunnot, vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja valtion tukemat lyhyen korkotuen vuokra-asunnot
- kilpailualueelle saa rakentaa vapaarahoitteisia ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntokohteita yhteensä enintään 30 % asuntorakennusoikeuden kokonaismäärästä sisältäen instutionaalisten sijoittajien osuuden.

Tonttien myyntihinnat
Vapaarahoitteisten omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen, osaomistusasuntojen sekä valtion tukemien
lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen osalta tontit myydään tontin luovutushetkellä voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja kilpailijan tarjoamalla rakennusoikeuden yksikköhinnalla (€/k-m2).
Asumisoikeusasuntojen osalta tontit myydään voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ARA -hinnalla (€/k-m2).

Kilpailuaika
Kilpailu käydään vuoden 2017 aikana. Kilpailu pyritään ratkaisemaan keväällä 2018.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun,
b) maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala oikeutetaan järjestämään ko. kilpailun.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

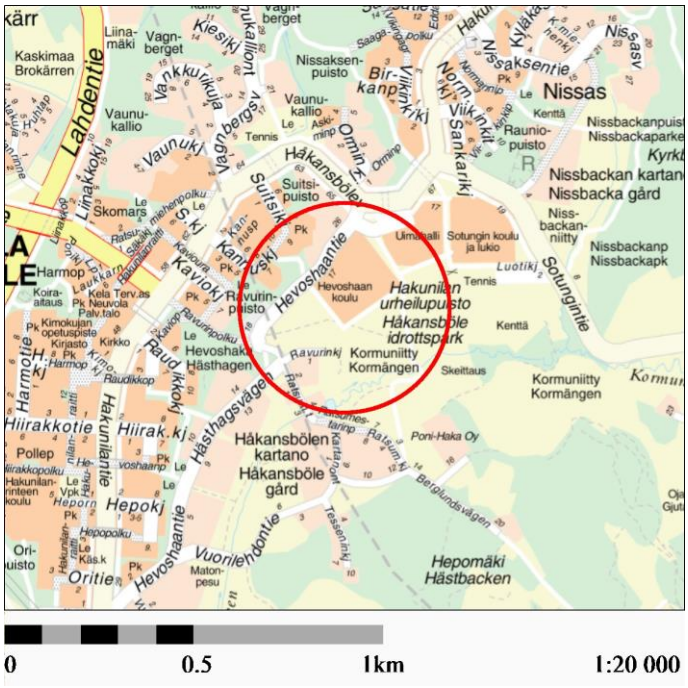
Liite:
- Kormuniityn alueen sijainti

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
projektijohtaja Arja Lukin, puh. 09 8392 2393, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

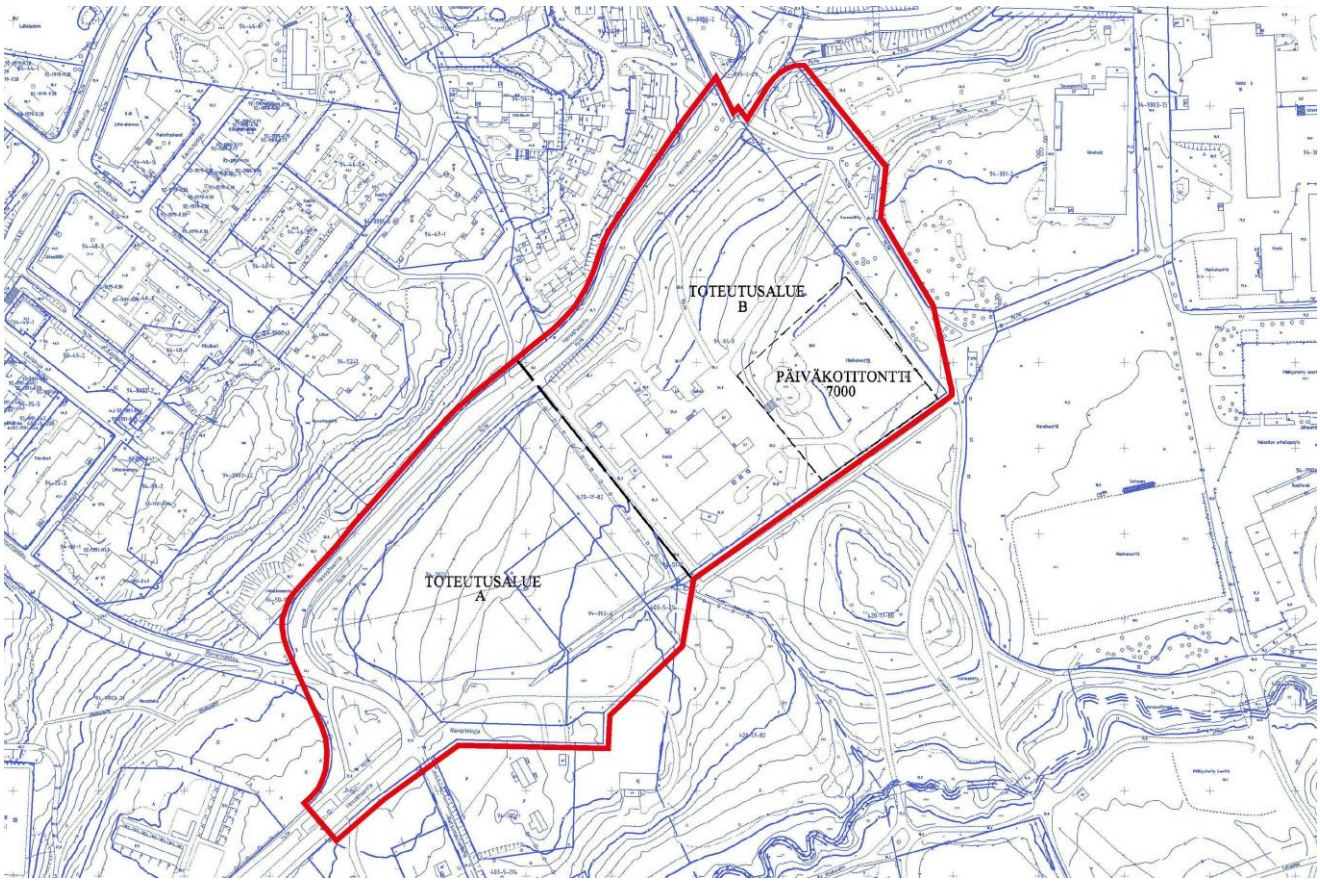
KOHTEEN SIJAINTI



KORMUNIITYN ALUEEN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

KILPAILUALUE



8 § **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta/ Circulation Oy, betonin ja puun murskausaseman toiminnan muuttaminen / TLA**

VD/1290/11.01.01.09/2017
MSI/PKA/SRU/ET

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa koskien Circulation Oy:n puun ja murskausaseman toiminnan muuttamista, Vantaa. Lausunto annetaan Etelä-Suomen Aluehallintovirastoon 22.3 mennessä. Lausunnossa on ilmoitettava asian dnro ESAVI/11772/2016.

HAKIJA
Circulation Oy
Piritanaukio 1 A 2
00150 Helsinki

TOIMINTA JA SEN SIJAINTI
Laitos sijaitsee Vantaan kaupungin Viinikkalan kaupunginosassa Seutulan kylässä kahdella kiinteistöllä osoitteessa Varpukalliontie 7 ja Varpukalliontie 9. Kiinteistön 92-41-301-2 (Varpukalliontie 7) omistaa Oy Vuorpiha. Kiinteistön 92-41-301-1 (Varpukalliontie 9) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Maco.

TOIMINTAA KOSKEVAT MUUT LUVAT JA SOPIMUKSET
Circulation Oy:n betonin ja puun murskausaseman toiminnalla on Etelä-Suomen aluehallintoviraston 15.12.2014 myöntämä ympäristölupa (ESAVI/98/04.08/2014).

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on tehnyt päätöksen koeluonteista toimintaa koskevasta Circulation Oy:n toiminnasta, joka koskee hevosenlannan murskaamisesta muun polttoaineen joukkoon 15.5.2016 - 31.3.2017 (ESAVI/4173/2016).

ALUEEN YMPÄRISTÖ JA KAAVATILANNE
Kiinteistöllä Varpukalliontie 9 on harjoitettu betonijätteen murskaustoimintaa vuodesta 2007 alkaen. Kiinteistöjen pohjoispuolella olevilla tonteilla Evilja Oy harjoittaa mullan valmistamista maa- ja hiekka-aineksista. Laitos sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä Helsinki-Vantaan lentoasema-alueesta ja noin 500 metrin päässä Vantaan Vauhtikeskus - moottoriurheilukeskuksesta. Alueen eteläpuolella noin 500 metrin päässä sijaitsee Oy KWH Freeze Ab:n pakastevarasto. Oy KWH Freeze Ab:n vedenottamo sijaitsee noin 300 m itään. Lähin asutus sijaitsee noin 800 metrin päässä Seutulassa.

TOIMINTA
Circulation Oy hakee muutosta kierrätysaseman voimassa olevan ympäristöluvan lupamääräyksiin Vantaan Viinikkalaan. Laitokselle haetaan lupaa ottaa vastaan puujätettä 15 000 t (ennen 5000 t), betoni- ja tiilijätettä 100 000 t (ennen 55 000 t) sekä lisäksi uusina toimintoina betoniautojen ylijäämäbetonia 15 000 t, betonin suihkupaalutusmassaa 5000 t ja sadevesiviemäreiden hiekanerotussakkoja 4000 t vuodessa. Hevosenlannankuiviketta otettaisiin jatkossa vastaan 15 000 t vuodessa. Hevosen kuivikelantaa on murskattu tontilla heinäkuusta 2016 Etelä-Suomen aluehallintoviraston koeluonteisesta toiminnasta antaman päätöksen perusteella. Lisäksi laitoksella siirtokuormataan rakennusjätteitä sekä kaupan- ja teollisuuden jätteitä 10 000 t vuodessa.

Laitoksella saa voimassa olevan luvan mukaan vastaanottaa ja käsitellä jätteitä maanantaista lauantaihin, pois lukien yleiset juhlapyhät, kello 6.00 – 21.00. Murskausta ja haketusta saa tehdä toiminta-aikana maanantaista perjantaihin kello 7.00 – 20.00. Mikäli toimintaa on tarpeen harjoittaa muina aikoina, on toimenpiteestä ilmoitettava hyvissä ajoin etukäteen valvontaviranomaisille.

<u>Purkubetoni ja tiili</u>
Murskaus tehdään siirrettävällä murskaimella. Lisäksi käytetään seulaa, kaivinkonetta ja kaivinkoneeseen liitettävää paloittelijaa (pulveroija). Ennen murskausta betonista erotellaan magneettierottimella raudat. Betonin murskausta tehdään maanantaista perjantaihin kello 7.00 – 18.00. Murskausta tehdään keskimäärin 150 h/kk.

<u>Ylijäämäbetoni</u>

Betoniautoissa oleva ylijäämäbetoni kipataan rakennusjätebetonikasaan jähmettymään Suihkupaalutusmassan sementtimassa kipataan noin 50 m2 suuruisiin altaisiin. Suihkupaalutusmassaa kerätään altaaseen noin 0,5 metrin kerros, jonka jälkeen sen annetaan kuivua. Tämän jälkeen päälle voidaan levittää toinen noin 1,5 metrin kerros.

Puujäte
Puujätteet lajitellaan puhtaisiin ja muihin rakennuspuihin. Jos joukossa on kestopuuta, se lajitettaan omaan kasaan. Kestopuuta ei oteta vastaan laitoksella. Puun murskaus tapahtuu hallissa.

Hevosen kuivikelanta
Lanta varastoidaan hallissa ja murskataan muiden puupolttoaineiden sekaan. Tuotettu lanta-puuseos varastoidaan ulkona asfaltoidulla tai muutoin tiivistetyllä alueella, josta hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Sadevesikaivohiekat
Laitokselle rakennetaan noin 200 m3 sadevesikaivohiekkojen betoninen vastaanottoallas. Hiekanerotuskaivojen hiekkavesiä otetaan asemalla vastaan vain pihojen hiekanerotuskaivoista tulevaa hiekkaa ja vettä. Huoltamoilta, autojen pesupaikoilta jne. ei oteta vastaan kuormia. Jos kuormassa epäillään olevan haitta-aineita, otetaan siitä näyte seuranta- ja tarkkailusuunnitelman mukaisesti. Sadevesihiekkajätteestä erotetaan ylimääräinen vesi betonialtaassa ja vesi johdetaan kaupungin hulevesiviemäriin 1-luokan öljynerottimen kautta.

Energiajäte
Rakennusjätteen sekä kaupan ja teollisuuden erilliskerätyn energiajätteen käsittely tapahtuu hallissa. Jätteestä lajitellaan mahdollisuuksien mukaan mm. puu, betoni, tiili, kiviaines, lasi, eristevilla sekä muovi.

Siirtokuormaus
Laitoksella siirtokuormataan kaupan ja teollisuuden sekä rakennus- ja purkujätteitä. Siirtokuormausasemalle ei oteta vastaan kotitalouksien jätteitä eikä vaarallisia jätteitä. Siirtokuormaus tapahtuu hallissa, jossa vastaanotettavat kuormat lajitellaan karkeasti kahmarikoneella ja kuormataan
kontteihin jatkokuljetukseen.

TOIMINNAN VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN

Jätevedet ja päästöt vesiin ja viemäriin
Päästöjä vesiin aiheutuu sadannasta ja pintavesien alueelta huuhtomasta aineksesta. Hevosen kuivikelanta-puuseos varastoidaan ulkona asfaltoidulla tai muutoin tiivistetyllä alueella, josta hulevedet johdetaan kautta kaupungin hulevesiviemäriin. Tankkauspisteen sadevedet johdetaan hiekan- ja 1- luokan öljynerotuskaivon kautta hulevesiviemäriin. Myös hiekanerotuskaivojen hiekkojen hiekoista erotettu vesi tullaan johtamaan 1-luokan öljynerotuskaivon kautta hulevesiviemäriin.

Hevosen kuivikelannan murskauksen koetoiminnan aikana 31.10.2016 otettujen hulevesinäytteissä on todettu kohonneita bakteeripitoisuuksia ja ravinnekuormitusta. Myös PAH -yhdisteiden yhteispitoisuus oli melko korkea. Tuloksia on verrattu vesistölle määritellyille raja-arvoille. Alueelta johdettavaan vesimäärään suhteutettuna vesistökuormitus ei kuitenkaan tarkkailuraportin mukaan liene korkea. Näytteet kerättiin hulevesikaivosta ennen avo-ojaan johtamista.

Hulevesinäytteissä todettiin myös kohonneita öljyhiilivetypitoisuuksia. Öljyistä suurin osa oli raskaita jakeita. Mittauspöytäkirjan mukaan hulevesinäytteissä öljypitoisuus oli I-luokan erottimelle asetetun raja-arvon rajalla. Lupahakemuksen mukaan öljypitoisuutta tarkkaillaan ja tarvittaessa ryhdytään toimenpiteisiin, jos raja-arvo ylittyy seuraavissa näytteissä.

Hulevesitarkkailua on tehty sekä voimassa olevan ympäristöluvan (ESAVI/98/04.08/2014) mukaisesti kahdesti vuodessa että hevosen kuivikelannan koetoimintaa koskevan päätöksen (ESAVI/4173/2016) mukaisesti kolmen kuukauden välein. Analysoitavat parametrit ovat osittain samoja.

Melu ja tärinä

Murskaimesta aiheutuva melutaso on laitteen valmistajan mukaan metrin etäisyydellä murskaimesta 84 - 96 dB. Meluhaittojen ehkäisemiseksi murskaus voidaan tehdä valmiiden kasojen tai muiden varastokasojen suojassa.

Lupahakemuksen liitteenä olevan melumittaussuunnitelman mukaan ympäristömelumittaukset tehdään mahdollisimman nopeasti sen jälkeen, kun Etelä-Suomen aluehallintovirasto on hyväksynyt mittaussuunnitelman (Promethor Oy, 12.12.2016).

Pöly
Betonin murskausmäärän lisääntyessä myös pölyäminen lisääntyy. Murskaus tehdään varastokasojen ja hallin suojassa. Murskaimissa on pölynpoistojärjestelmät. Pölyämistä torjutaan kastelulla, koteloinnilla ja kuljettimien pudotuskorkeuden säätämisellä. Lisäksi murskausta vältetään tuulisina aikoina.
Piha-, varasto- ja liikennöintialueet puhdistetaan säännöllisesti.

Jätteet ja niiden käsittely ja hyödyntäminen
Betonista eroteltu teräs ja jätteen lajittelusta tuleva metalli kerätään vaihtolavalle ja toimitetaan romutukkuliikkeeseen. Koneiden kunnossapidosta syntyvät nestemäiset vaaralliset jätteet varastoidaan kahteen 200 litran tynnyriin, jotka toimitetaan ympäristönluvan omaavaan vastaanottopisteeseen.

Kaatopaikalle tai jätteen käsittelylaitokseen toimitettavaa jätettä syntyy noin 100 t/a. Jätettä varastoidaan kentällä tai vaihtolavalla enintään 10 tonnia kerrallaan ja toimitetaan ympäristöluvan omaavaan laitokseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Circulation Oy, betonin ja puun murskausaseman toiminnan muuttaminen, dnro ESAVI/11772/2016.

Käsittely:
Jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Jäsen Göran Härmälä kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat jäsen Vanhasen esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 8 jaa -ääntä (Kähkönen, Eklund, Peltola, Mäkelä, Päivinen, Romppainen, Tamminen ja Kähärä) ja 8 ei -ääntä (Härmälä, Karén, Kyyrö, Leikkainen, Pajula, Puha, Sipilä ja Vanhanen). Puheenjohtaja totesi äänten menneen tasan ja puheenjohtajan ääni ratkaisi, joten kaupunkisuunnittelujohtajan esitys tuli hyväksytyksi.

Varajäsen Mervi Peltola esitti lisättäväksi lausuntoon seuraavan lauseen: Hankkeella ei saa olla kielteisiä vaikutuksia Vantaanjokeen eikä alueen pohjaveteen.

Hyväksyttiin yksimielisesti tehty lisäys lausuntoon.

Päätös:
Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Circulation Oy, betonin ja puun murskausaseman toiminnan muuttaminen, dnro ESAVI/11772/2016.

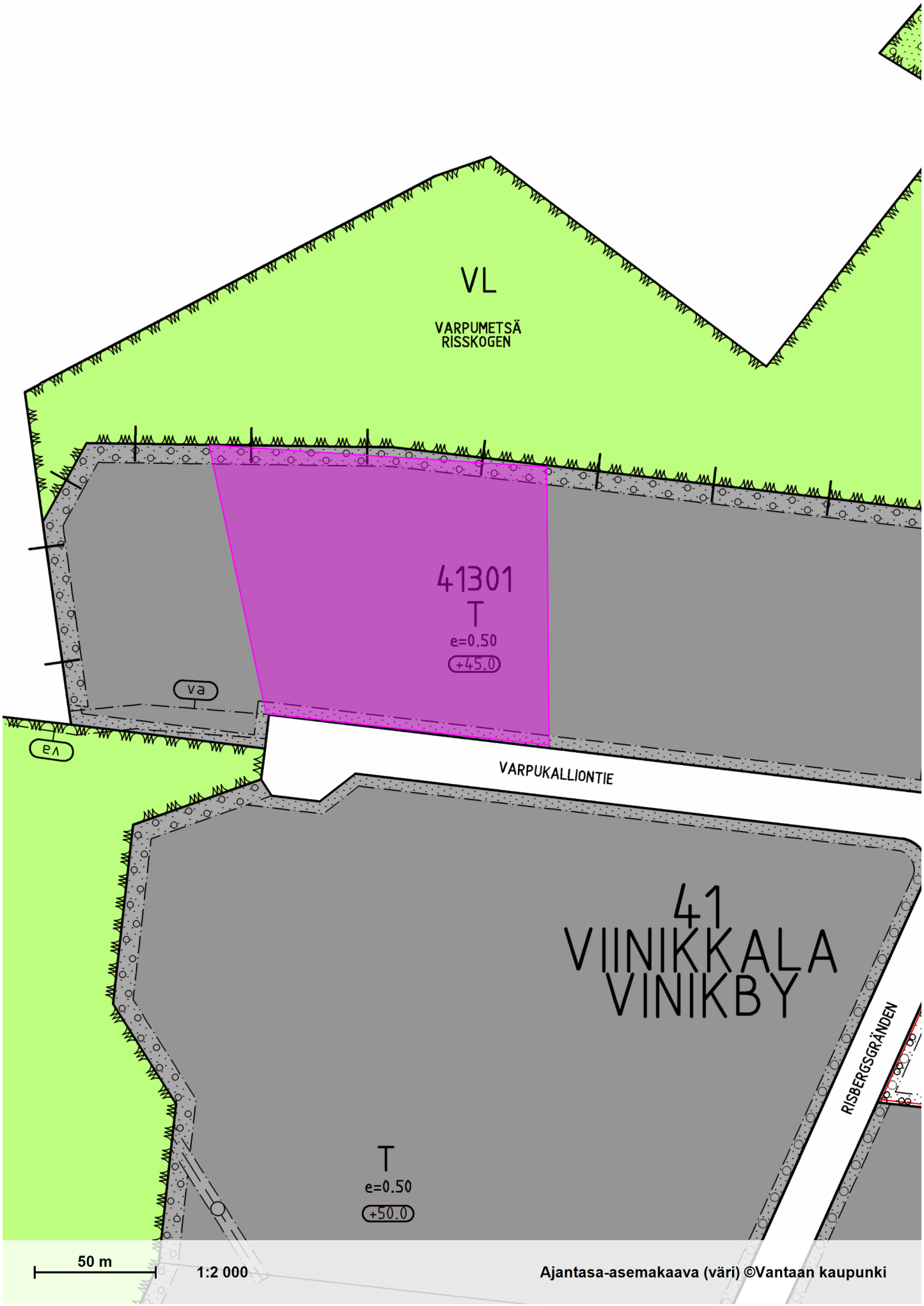
Liitteet:
- Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta / Circulation Oy, betonin ja puun murskausaseman toiminnan muuttaminen / ESAVI/11772/2016 / II
- Karttaliite / Circulation Oy:n puun ja murskausaseman sijainti
- Karttaliite / ajantasa-asemakaava

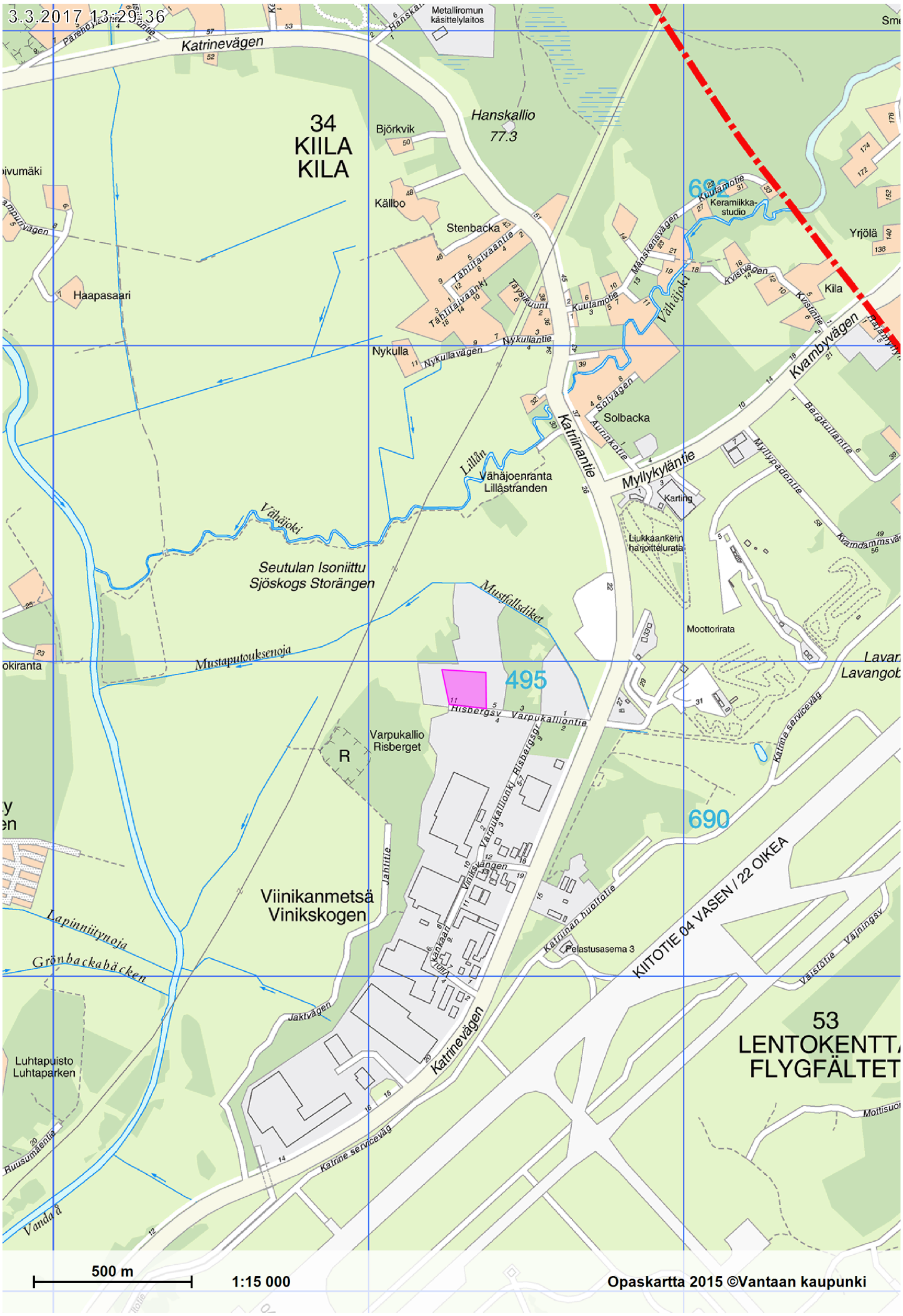
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 09 358 22300, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

3.3.2017 13:27:39




3.3.2017 13:29:36
Katrinevägen
Metalliromun käsittelylaitos
34
KIILA
KILA
Hanskallio
77.3
Björkvik
Källbo
Stenbacka
Haapasaari
Nykulla
Nykullavägen
Nykullantie
Tähtitaivaantie
Taivaskuuni
Kuutamotie
Mänskensvägen
Keramiikka-studio
Yrjölä
Kila
Kvistvägen
Kvistintie
Kvarnbyvägen
Solbacka
Solvägen
Aurinkotie
Katrinantie
Myllykyläntie
Myllypadontie
Bergkullantie
Karting
Liukkaankelin harjoittelurata
Vähäjoenranta
Lillåstranden
Lillån
Vähäjoki
Seutulan Isoniittu
Sjöskogs Storängen
Mustaputouksenoja
Mustfallsdiket
Moottorirata
495
Risbergsv
Varpukalliontie
Varpukallio
Risberget
R
690
Varpukallionki
Risbergsv
Viinikanmetsä
Vinikskogen
Jahtitie
Lapinniitynoja
Grönbackabäcken
Jaktvägen
Katrinan huoltotie
Pelastusasema 3
KIITOTIE 04 VASEN / 22 OIKEA
Katrine servicevägen
Väistötie
Väjningsv
53
LENTOKENTTÄ
FLYGFÄLTET
Luhtapuisto
Luhtaparken
Ruusumäentie
Vandaå
500 m
1:15 000
Opaskartta 2015 ©Vantaan kaupunki

Vantaa

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahkemuksesta/ Circulation Oy, betonin ja puun murskausaseman toiminnan muuttaminen / ESAVI/11772/2016 / II

VD/1290/11.01.01.09/2017

Circulation Oy hakee muutosta kierrätysaseman voimassa olevan ympäristöluvan lupamääräyksiin Vantaan Viinikkalaan. Laitokselle haetaan lupaa ottaa vastaan puujätettä 15 000 t (ennen 5000 t), betoni- ja tiilijätettä 100 000 t (ennen 55 000 t) sekä lisäksi uusina toimintoina betoniautojen ylijäämäbetonia 15 000 t, betonin suihkupaalutusmassaa 5000 t ja sadevesiviemäreiden hiekanerotussakkoja 4000 t vuodessa. Hevosenlannankuiviketta otettaisiin jatkossa vastaan 15 000 t vuodessa. Hevosen kuivikelantaa on murskattu tontilla heinäkuusta 2016 Etelä-Suomen aluehallintoviraston koeluonteisesta toiminnasta antaman päätöksen perusteella. Lisäksi laitoksella siirto kuormataan rakennusjätteitä sekä kaupan- ja teollisuuden jätteitä 10 000 t vuodessa. Laitoksella saa voimassa olevan luvan mukaan vastaanottaa ja käsitellä jätteitä maanantaista lauantaihin, pois lukien yleiset juhlapyhät, kello 6.00 – 21.00. Murskausta ja haketusta saa tehdä toiminta-aikana maanantaista perjantaihin kello 7.00 – 20.00. Mikäli toimintaa on tarpeen harjoittaa muina aikoina, on toimenpiteestä ilmoitettava hyvissä ajoin etukäteen valvontaviranomaisille.

Vantaan voimassaolevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (kunnanvaltuusto hyväksynyt 17.12.2007 ja tullut voimaan 13.1.2010) Circulation Oy:n toiminta on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueella (TT). Kaavamääräysten mukaan alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Alueen pohjoispuolella on suojaviheralue (EV).

Circulation Oy:n hanke sijaitsee voimassaolevan asemakaavan Viinikanmetsä 3 (411000) alueella (Kv 25.2.2002) teollisuus – ja varastorakennusten korttelialueella (T) korttelin 41301 kohdalle. T-merkinnän mukaan alueella on tai sille voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Asemakaavan korttelialuetta 41301 koskevien määräyksien mukaan mikään rakenne, laite tai antennin ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajapintaa, joka on 80 mpy, ylemmäksi. Määräyksien mukaan lastaukseen ja ulkovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä. Rakentamatta jäävällä tontin osalla, joita ei käytetä varastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita. Asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon lupaharkinnassa.

Kaupunki toteaa, että Circulation Oy:n toiminta ja toimintamuutos ovat voimassaolevan asemakaavan mukaisia ja vastaavat nykyisellään asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueen käyttötarkoitusta. Toiminnan laajeneminen ei kuitenkaan saa lisätä melua ja pölyä asuinkiinteistöille, jotka sijaitsevat noin 800 metrin päässä. Toimintaa koskevien lupamääräysten tulee olla sellaiset, että niillä minimoidaan melun ja pölyn leviäminen lähimmille alttiina oleville kohteille. Toiminnasta syntyviä hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti ja määrällisesti siten, että hulevedet eivät kuormita alueen vesistöä. Lisäksi hulevesien tarkkailua koskevat lupamääräykset tulee olla riittävät. Hankkeella ei saa olla kielteisiä vaikutuksia Vantaanjokeen eikä alueen pohjaveteen.

9 § Asemakaavan muutos 001925 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen keskusta / TLA

VD/4405/10.02.04.01/2016
TLA/JOR/AOL/SRU/ET

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään tehokkaiden, korkeatasoisten ja omaleimaisten keskustakortteleiden rakentamista Myyrmäen keskustaan Paalutorin pohjoispuolelle ja Paalukylänpuiston reunalle. Kolmeen kortteliin sijoittuu asuntoja sekä liike- ja palvelutiloja. Kilterin koulun ja päiväkodin sekä Myyrmäkitalon tonttien asemakaavat ajantasaistetaan. Asemakaavan yhteydessä laaditaan julkisen ulkotilan yleissuunnitelma keskusta-alueelle.

Asemakaavamuutosluonnos koskee kortteleita 15403 ja 15406, 15422 ja 15423 sekä osaa korttelista 15511 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Muutosluonnos koskee kumoutuvassa asemakaavassa 15403, 15404 ja osa korttelia 15406 ja 15511 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos (luonnos) koskee kortteleita 15403, 15406, 15422, 15423 ja osaa korttelista 15511 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Alue sijaitsee Myyrmäen keskustassa.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaupunki omistaa alueen kiinteistöt.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS), Myyrmäki-liike, Asoasunnot Uusimaa Oy ja Citycon Oy sekä suunnittelijakonsultteina arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, WSP Finland Oy ja Trafix Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutosluonnoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C), jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja, sekä tehokasta asuntoaluetta (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutosluonnoksen lähtökohtana on Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneet ehdotukset, joiden pohjalta asemakaavan muutosluonnoksen suunnittelu aloitettiin.

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskustan maankäyttöä. Keskustan korttelialueiden rakentamisen määrä kasvaa, samoin kerroskorkeudet. Asumisen osuus lisääntyy verrattuna nykyiseen asemakaavaan kun Paalutorin varren yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja sen pohjoispuolella oleva liikerakennusten korttelialue (AL) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) sekä Paalukylänpuiston reunaan tulee uusi asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavassa uutta asumista esitetään 35 000 k-m^2. Asuinkerrostalojen katutasoon tulee liike-, myymälä- ja ravintolatilaa vähintään 2 600 k-m^2, joka avautuu torialueille ja jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp). Osa kivijalkaliiketiloista on yksikerroksisia ja niiden päälle tulee asukkaiden oleskelupiha. Asuinkortteleiden keskellä olevat pihat merkitään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). Asuinkerrostalojen korttelialueilla sovelletaan autopaikkanormia: 1 ap/130 k-m2. Korttelissa 15403 tontilla 2 sallitaan opiskelija-asuminen. Opiskelija-asunnoille tulee varata 10 autopaikkaa Myyrmäen keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Väliaikainen maanpäällinen pysäköinti, joka on sijoittunut rakentamattomille korttelialueille, siirtyy keskustan yleisiin, vajaakäyttöisiin pysäköintilaitoksiin. Uusien asuinkerrostalokortteleiden parkkipaikat tulevat kortteleiden ja katu- ja torialueiden alle maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Torikauppiaita varten varataan maantasopysäköintiä.

Paalutori säilyy nykyisen kokoisena tapahtuma- ja kauppatorina. Paalutorin pohjoispuolelle tulee uusi toiminnallinen aukio, Ruukkutori, jossa Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun kevyt liikenne kohtaavat. Paalukylänpuistoa kehitetään monipuolisena ulkotilana ja avokallion lakialue säilytetään.
Kilterin koulun tontin asemakaava ajantasaistetaan, merkintä muuttuu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOS) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), tonttitehokkuus e=0,50 ja suurin kerrosluku (III) säilyvät. Myyrmäkitalo saa uuden korttelinumeron, sillä uusi jalankulkuun ja pyöräilyyn osoitettu katualue Artsinpolku erottaa tontin omaksi korttelialueeksi.
Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista (54,9 % asuinkerrosalasta), vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (28,6 %), valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille (14,3 %) ja asumisoikeusasuntoja (5,7 %).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 29.4.2016, jolloin Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tuloksen mukainen suunnittelu aloitettiin. Kaavoitus on tullut vireille 8.3.2008 kaavamuutoksena numerolla 001925.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta. Kilpailuehdotuksista, jotka olivat nähtävillä 8.–22.9.2015, saatiin 176 kpl kirjallista palautetta.

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (35 000 k-m^2, n. 650 asuntoa) ja liiketilaa (vähintään 2 600 k-m2).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus, joka tehdään kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutos luonnos 001925 ja luonnos tonttijaosta sekä tonttijaon muutoksesta, 15 / Myyrmäki / Myyrmäen keskusta.
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosluonnos 001925 ja luonnos tonttijaosta sekä tonttijaon muutoksesta, 15 / Myyrmäki / Myyrmäen keskusta, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosluonnos ja luonnos tonttijaosta sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 9.11.-8.12.2016. Tänä aikana jätettiin kaksi mielipidettä. AS Oy Vantaan Kaarenhavun (Liesikuja 6) mielipiteessä esitettiin, että suunnittelussa tulisi Puistotornin osalta palata kuusikerroksiseen asuintaloratkaisuun. Toisessa mielipiteessä toivottiin keskustakortteleihin yli 55-vuotiaille tarkoitettua asumisoikeusjärjestelmällä toteutettua senioritaloa.

Mielipiteiden johdosta tehdyt muutokset
Kahden tornitalon kerrosten määrää on vähennetty. Korttelin 15422 puistotornissa kerroksia on XII (luonnoksessa XIV) ja korttelin 15403 tornitalossa kerroksia on XV (luonnoksessa XVI). Kerroskorkeudet alleviivataan, eli ne tulee toteuttaa kaavassa osoitetulla kerrosluvulla.

Muu osallistaminen

Keskustan uudistumisesta tehtiin myös 3-D malli, esittelyvideo sekä julkaistiin 3-D peli julkisen ulkotilan yleissuunnitelmasta. Pelissä pystyi liikkumaan uudistuvalla keskusta-alueella ja siinä sai antaa mielipiteen mm. katupinnoitteista ja -valaisimista 28.2.2017 asti. Vastauksia tuli 109 kappaletta. Asukkaiden mielipiteitä Myyrmäen keskustasta ja sen kehittämisestä kerättiin lisäksi Mun Myrtsi -mobiilisovelluksen kautta 1.9.–30.11.2016. Keskustan uudistumista esiteltiin myös mm. Paalutorilla olleessa Kontissa 1.–9.9.2016, taiteiden yö -tapahtumassa, nuorille järjestetyssä pelipajassa, Myyrmäen eläkeläisten tilaisuudessa ja Myyrmannin tapahtumissa.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 24.10.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunto pyydettiin yhdeksän ja saatiin viisi kappaletta seuraavilta tahoilta: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Vantaan Energia/ Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymällä (HSY), Vantaan kaupunginmuseo, Myyrmäki-liike.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on muutettu siten, että ne takaavat Kilterin kouluun liittyvien arvojen suojelemisen asemakaavassa (Vantaan kaupunginmuseo) sekä mahdollistavat Iskospolun varrella asuntoja, liike- ja työtiloja sekä niiden yhdistelmiä (Myyrmäki-liike). Lausuntojen johdosta kaavaselostusta on täydennetty mm. Kilterin koulun kulttuurihistoriallisten arvojen, vesihuolto- ja viemäriverkoston, muuntamoiden sekä liikenne- ja ratamelun osalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.2.2017 suunnittelualueen laajetessa.
Suunnittelualueeseen otettiin mukaan Ruukkutorin pysäköintilaitos korttelissa 15421 ja radan itäpuolella olevat autopaikkojen korttelialueet korttelissa 15413 sekä liikennealueita. Mielipiteet suunnittelualueen laajentamista koskien pyydettiin 17.2.2017 mennessä (MRL 62 §). Kirjallisia mielipiteitä ei tullut.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 15403, 15406, 15422 ja 15423 sekä osaa korttelista 15511, 15413, 15421 sekä katu-, tori-, rautatie-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki (kumoutuvan asemakaavan kortteleita 15403, 15404, 15406 ja osaa korttelia 15511, 15513, 15521 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki).

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 15422 ja 15423 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Keskeiset muutokset:
- Asuinrakentamista esitetään 33 400 k-m^2 ja liiketilaa 2 600 k-m^2, yhteensä 36 000 k-m^2.
- Kahden tornin kerrosten lukumäärä laskenut (XIV > XII, XVI > XV). Korttelin 15406 tornissa XVI -kerrosta.
- Tornien ja I-kerroksisten liiketilojen kerrosten lukumäärä alleviivataan.
- Asuntojakauman osuus: omistusasumista (54,6 % asuinkerrosalasta), vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (24,4 %), valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille (15 %) ja asumisoikeusasuntoja (6 %).

- Kilterin koulun suojelu sr -merkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä
- Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu.
- Tontin rajoja on tarkistettu, kortteleissa 15403 ja 15406 on ohjeelliset tontinrajat.
- Suunnittelualueen laajennus (Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys 2.2.2017).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta. Kaupunki tulee myymään tontit tonttivarausten perusteella Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavan muutosehdotus 001925 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 / Myyrmäki/ Myyrmäen keskusta,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja ilmoitti selostukseen tehdyistä täsmennyksistä ja liitekuvan päivityksestä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017 / Il
- Julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, 13.3.2017, WSP
-

Liitteet, jotka ovat olleet edellisessä käsittelyssä, kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 16:
- Myyrmäen keskustan ilmastovaikutusten arviointi / 001925
- Myyrmäen keskustan tuulisuusselvitys / 001925
- Myyrmäen keskustan pysäköintiselvitys / 001925

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Johanna Rajala, puh. (09) 8392 2238
asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, puh. (09) 8392 6528
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MYYRMÄEN KESKUSTAN JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA



Vantaa

Vantaa Myyrmäki

WSP

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO 4

2 SUUNNITELMAN LÄHTÖKOHDAT 5
- 2.1 Suunnittelualue ja keskeiset tavoitteet 6
- 2.2 Asemakaavoitus ja maankäytön lähtökohdat 6
- 2.3 Keskustakilpailu 7
- 2.4 Nykytila 8
- 2.5 Historia 9

3 JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA 10
- 3.1 Suunnittelun tavoitteet 12
- 3.2 Suunnitelman osa-alueet 12
  - 3.2.1 Paalutori 15
  - 3.2.2 Paalukylänpuisto 17
  - 3.2.3 Myyrmäenraitti ja Ruukkutori 19
  - 3.2.4 Iskospolku, Ruukkupolku ja Liesikuja 20
- 3.3 Esihistorialliset aiheet osana julkisia ulkotiloja 23
- 3.4 Taide 24
- 3.5 Kalusteet ja varusteet 24
- 3.6 Kasvillisuus 25
- 3.7 Pintamateriaalit 27
- 3.8 Valaistus 29
- 3.9 Tasaus-, kuivatus- ja hulevesien käsittelyn periaatteet 30
- 3.10 Katualueiden lämmitys 30
- 3.11 Liikenteen yleissuunnitelman kuvaus 31
  - 3.11.1 Huolto-, pelastus- ja toriliikenne 32
- 3.12 Pyöräpysäköinti 32
- 3.13 Esteettömyys 32

4 KUSTANNUKSET 34

5 SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELULLE 36

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

1 JOHDANTO

Myyrmäen keskustan julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma on laadittu Vantaan kaupungin toimeksiantona ja suunnitelman on laatinut WSP Finland Oy. Suunnittelu ja aineiston laadinta on ajoittunut aikavälille maaliskuu 2016-joulukuu 2016. Suunnittelutoimeksiannon projektipäällikkönä on toiminut maisema-arkkitehti Tommi Kärki. Suunnittelijoina ovat toimineet maisema-arkkitehti Daniela Rosqvist ja maisema-arkkitehti yo., suunnitteluhortonomi AMK Salla Salovaara. Valaistussuunnittelusta ovat vastanneet Verna Kaipainen ja Sirpa Laitinen. Liikennesuunnittelusta on vastannut DI Olli Haveri ja DI Minna Raatikka (pyöräpysäköinti). Tasaussuunnitelman on laatinut DI Tomi Lyly.

Julkisen ulkotilan yleissuunnitelmaa on laadittu kiinteänä osana alueen asemakaavaprosessia. Yleissuunnitelman ja asemakaavatyön yhteydessä alueelle on lisäksi WSP Finland Oy:n toimesta laadittu tuulisuustarkastelu, liikenteen yleissuunnitelma sekä teknisten verkostojen selvitys.

Suunnittelutyön ohjausryhmään ovat kuuluneet seuraavat henkilöt:

Vantaan kaupunki, yrityspalvelut
Heikki Virkkunen (Vantaan kaupunki, toimialajohto)

Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus
Heidi Burjam (viheralueet)
Olli Lappalainen (kadut)
Sirpa Törrönen (kadut)
Elina Kettunen (vesihuolto)
Jaana Virtanen (liikennesuunnittelu)
Teemu Vihervaara (liikennesuunnittelu)

Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Anne Olkkola
Hanna Tiira
Laura Muukka
Pia Tasanko (vuorovaikutus)

Vantaan taidemuseo
Kati Huovinmaa
Anne Kaarna-Suomi

Vantaan kaupunginmuseo
Andreas Koivisto

Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy
Jouni Kekki, Mervi Pekkanen, Pekka Sainio, Matti Suonio

VVO-yhtymä Oyj
Tommi Parikka, Jyrki Hahkala

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS
Kim Lindholm, Matti Tarhio

Myyrmäki-liike
Petteri Niskanen

Citycon Oyj
Johanna Haltia, Maiju Lassila, Maiju Tarkiainen
Mari Laaksonen, Hannu Tamminen

Asemakaavatyön vaatimasta rakennusten arkkitehtisuunnittelusta on vastannut

Vahanen-yhtiöt/Innovarch Oy
Jani Ristimäki
Rainer Linderborg
Miguel Santos
Helmi Mälkönen

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

2 SUUNNITELMAN LÄHTÖKOHDAT

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

2 SUUNNITELMAN LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUE JA KESKEISET TAVOITTEET

Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosan ydinkeskustassa. Idässä alue rajautuu Myyrmäen asemaan ja asuinrakennuksiin, pohjoisessa Liesikujaan, lännessä rakennettavaan vanhustenkeskukseen ja Kilterin kouluun. Etelässä suunnittelualuetta rajaa Myyrmannin kauppakeskus.

Suunnittelualueelle on vuonna 2013 laadittu lähiympäristösuunnitelma (Ramboll Oy Finland) Myyrmannin kauppakeskuksen sittemmin toteutumattoman laajennuksen vuoksi.

Julkisen ulkotilan yleissuunnitelma on julkisten ulkotilojen jatkosuunnittelua ohjaava rakentamisohje, jolla varmistetaan tiedon siirtyminen kaavoitusvaiheesta yleis- ja toteutussuunnitteluun.

Suunnittelun lähtökohtina ovat olleet Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteet, Vantaan arkkitehtuuriohjelman tavoitteet sekä tulevaisuudessa korkeatasoinen ja omaleimainen kaupunkikeskus. Suunnitelmassa on esitetty ratkaisuja myös rakennusten sekä uudistuvan alueen liittämiseksi olemassa olevaan ympäristöön ja sen rakenteisiin.

2.2 ASEMAKAAVOITUS JA MAANKÄYTÖN LÄHTÖKOHDAT

Yleissuunnitelmaa on laadittu kiinteänä osana Myyrmannin keskustan asemakaavaprosessia. Asemakaavamuutoksen myötä Myyrmannin keskustaan osoitetaan uutta liike- ja asuinrakentamista. Kaavatyö on käynnistynyt keskustakilpailun pohjalta keväällä 2016. Sen yhteydessä laaditaan samalla Myyrmäen kaavarunkoa, jonka tarkoituksena on olla asemakaavaa yleispiirteisempi, Myyrmäen alueen kokonaissuunnittelua ohjaava suunnitelma.

Yleiskaavassa asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue on määritelty pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C1), jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja. Lisäksi alueen länsireunassa on tehokasta asuntoaluetta (A1), jolla ensisijaisesti asuinkerrostalojen, mutta myös asuinympäristöön soveltuvien työtilojen rakentaminen on sallittua. A1-alue ei ulotu tässä raportissa tarkastellulle yleissuunnitelma-alueelle, joka vastaa rajaukseltaan keskustakilpailun aluerajausta. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

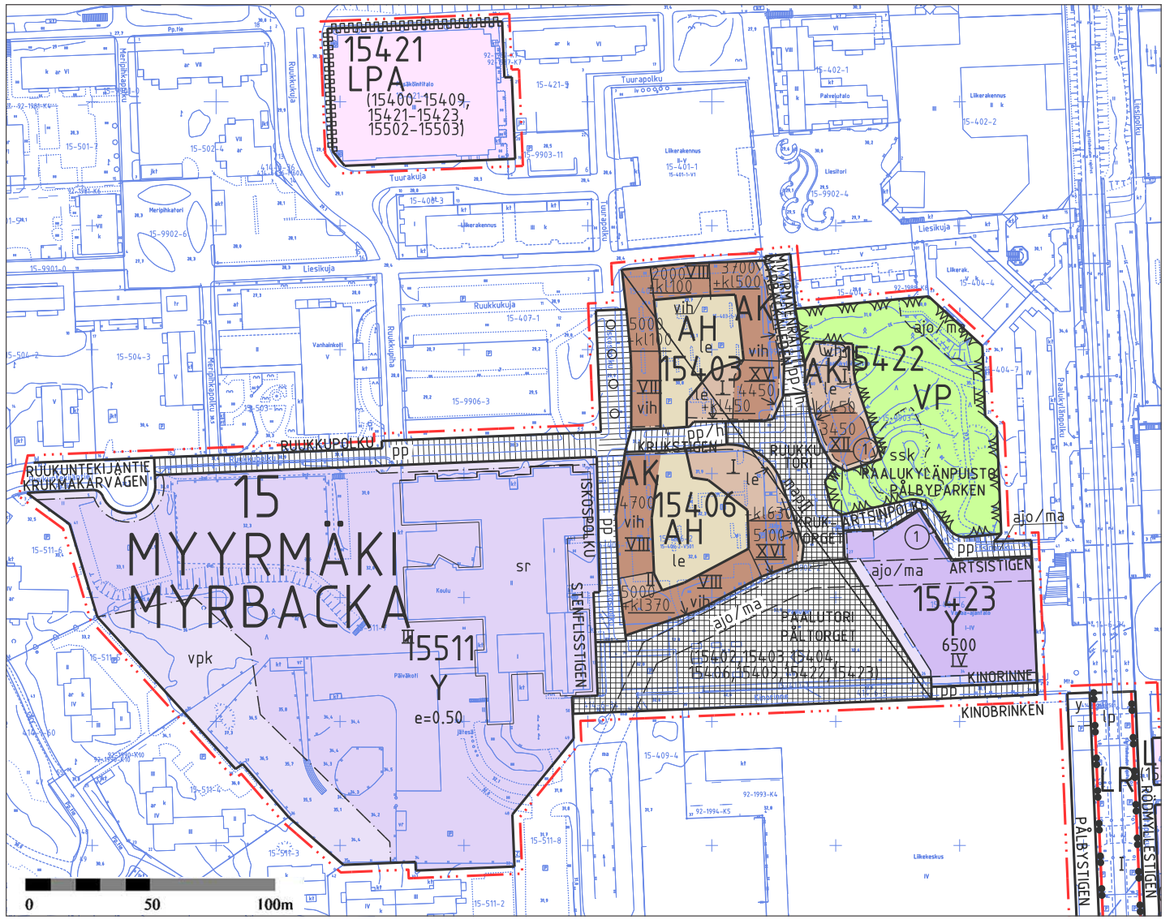
Voimassa olevassa asemakaavassa on liike- ja toimistorakennusten alueita, yleisten rakennusten korttelialueita, puisto, tori sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja ja teitä. Nykyiset pysäköintialueet Myyrmäenraitin varrella sijoittuvat asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueille.

Asemakaavan muutosehdotuksessa keskustan pysäköintialueina toimineille rakentamattomille tonteille sekä Paalukylänpuiston reunaan esitetään asuinkerrostalojen kortteleita (AK). Korttelien asuinkerrostalot ovat enintään kahdeksankerroksisia ja asuintornit enintään 16-kerroksisia. Asuinrakennusten kivijalkaan tulee liike- ja palvelutiloja sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Asuinkortteleiden sisäpihat ovat asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä korttelialueita (AH). Paalutori säilyy ja sen lisäksi Myyrmäenraitin varrelle sijoittuu uusi aukio, Ruukkutori, joka on kivijalkaliiketilojen rajaama. Alueen asukaspysäköinti sijoittuu kortteleiden alle ja yleinen pysäköinti siirtyy keskustan pysäköintilaitoksiin.

Asemakaavamuutosluonnosta käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.10.2016. Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.11.-8.12.2016 välisen ajan.



◀ Yleiskaavaote, johon julkisen ulkotilan yleissuunnitelma-alue on merkitty punaisella rajauksella (kuva: Vantaan kaupunki).



▶ Ote asemakaavan muutosehdotuksesta 001925 / Myyrmäen keskusta, kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

2.3 KESKUSTAKILPAILU

Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014-31.3.2015. Kaupunginhallitus valitsi voittajan 14.12.2015 yhdeksästä kilpailuehdotuksesta. Kilpailun tavoitteena oli rakentaa Myyrmäen keskustasta korkeatasoinen, tehokkaalla rakentamisella ja laadukkaalla julkisella ulkotilalla aikaan saatu kaupunkikeskus, jolle rakennusten arkkitehtuuri sekä ulkotilat luovat tunnistettavan, omaleimaisen ilmeen. Kilpailuvaiheessa Paalutorin ja Liesikujan välisiin kortteleihin esitettiin asuinrakentamista noin 35 000 k-m^2 ja liikerakentamista noin 3000 k-m^2.

Asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi valittiin Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätio HOAS:n voittajaehdotukset ”I ♥ Myyrmäki” ja ”#Myrtsi”, joissa konsultteina toimivat Innovarch Oy ja WSP Finland Oy. Jatkosuunnittelun pääasialliseksi pohjaksi valittiin ehdotus ”I ♥ Myyrmäki”, jonka kaupunkirakenteellinen idea perustui intensiteettiä luoviin ja alueen maamerkkeinä toimiviin asuintorneihin. Veistoksellisten ja korkeudeltaan vaihtelevien rakennusmassojen lisäksi voittajaehdotuksen ansioina nähtiin muun muassa liiketilojen reunustamat vaihtelevat tori- ja aukiotilat sekä kevyen liikenteen kulkuyhteyksien ratkaiseminen ja Myyrmäenraitin polveileva linjaus.

I ♥ Myyrmäki -suunnitelman lähtökohtina oli Myyrmäen keskustan kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen eheyttäminen ja virkistäminen. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydennettiin jatkamalla Paalukylänpuistoa ympäröivien rakennusten nauhaa sekä sijoittamalla kolme tornia talolamellien päätteiksi. Suunnitelmassa kortteleiden pysäköinti esitettiin maan alle ja huoltoliikenne katutasoon. Muuten keskustasta suunniteltiin jalankulun ja pyöräilyn alue, jolla kaikki keskeiset reitit ja tilat ovat esteettömiä.

Paalutori ja Paalukylänpuiston lounaiskulmaan sijoittuva terassointi muodostivat keskus- ja tapahtuma-alueita Myyrmäenraitin varrelle. Olemassa olevaa aukioiden sarjaa täydennettiin uudella kivijalkaliikkeiden ympäröimällä kaupunkiaukiolla, Ruukkutorilla. Paalukylänpuisto liitettiin entistä viimeistellymmäksi osaksi muita julkisia ulkotiloja. Nykyään Artsinpoluksi nimettyä kulkuyhteyttä Myyrmäkitalon takana avarrettiin ja se katettiin valoverkolla.



▲ Kilpailuvaiheen asemapiirustus (Innovarch Oy 2015).





◄ Kilpailuvaiheen kuvitusta, jossa näkymät Myyrmäenraitilta etelään ja Myyrmannin kauppakeskukselta pohjoiseen (Innovarch Oy 2015).

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

2.4 NYKYTILA

Nykytilan osalta tekstissä on lainattu Ramboll Finland Oy:n vuonna 2013 laatimaa lähiympäristösuunnitelman tekstiä. Tekstiä on yleissuunnitelmatyön yhteydessä tarkistettu ja osin täydennetty.

Myyrmäen keskusta on ilmeeltään varsin yhtenäinen ja edustaa hyvin 1980-luvun keskustarakentamista. Alue on rakennettu aikanaan korkeatasoisesti, muun muassa kiveykset ovat moni-ilmeistä betonikiveä ja muureissa on käytetty luonnonkiveä. Varusteet ja kalusteet ovat vanhentuneita ja niiden yleisilme tänä päivänä on kirjava. Rakenteet vaikuttavat silmämääräisesti olevan pääosin hyvässä kunnossa. Pintarakenteet, muun muassa kiveykset eivät ole vaurioituneet eivätkä juuri painuneet. Maalatut pinnat, esimerkiksi kaiteet vaativat uutta pintakäsittelyä. Betonipinnat ovat kuluneet paikoittain ja osa istutuksista ja viherrakenteista vaatii uusimista tai uudistamista. (Ramboll Finland Oy 2013.)

Kiinteistöjen ja julkisen tilan raja on pääosin selkeä. Hallinnolliset alueet on aidattu selkeästi toisistaan. Raja-aitoja pehmentämään on istutettu kasvillisuutta. (Ramboll Finland Oy 2013.)

Uudistettava Paalutori on aktiivisessa torimyyntikäytössä. Se on yksi Vantaan vilkkaimmista torikauppa-alueista. Paalutorilla on torimyyntiä ympäri vuoden ja siellä järjestetään vuosittain paljon tapahtumia. (Ramboll Finland Oy 2013.) Toripinta on pääosin betonikiveystä, jonka vaihtelevat väri- ja muotoaiheet ovat peräisin 1990-luvulla laadituista suunnitelmista. Toripinnassa on nähtävissä painaumia ja siten maanalaisten rakenteiden rajoja, muuten pintamateriaalit ovat säilyneet melko hyvinä.

Keskellä toria sijaitsee väliaikaisten torimyyntikojujen ja -katosrakennelmien lisäksi maanalaisen pysäköintihallin lasipintainen varauloskäynti. Lisäksi torin länsireunassa on pergoloita ja istutusaltaita, joissa kasvaa pensaita sekä pienpuita. Torimyyjien paikoitusalue sijoittuu torin länsireunaan. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa Paalutori liittyy kauppakeskuksen ja Myyrmäkitalon välistä johtavan Kinorinteeksi nimetyn kulkuväylän kautta vuonna 2015 kunnostettuun Punamultatoriin.

Paalutorin vieressä olevassa Myyrmäkitalossa sijaitsee taidemuseo, kirjasto, kuvataidekoulu, yhteispalvelupiste ja elokuvateatteri Kino Myyri. Taidemuseolla on kaksi ulkogalleriaa ja näyttelyiden yhteydessä näyttelytoimintaa myös torilla. Myyrmäkitalossa käy vuosittain yhteensä noin 450.000 asiakasta. (Ramboll Finland Oy 2013.)

Paalukylänpuisto jääkauden silottamine avokallioineen on keskustan keskeinen osa-alue. Silokallio on maisemassa arvostettu ja hieno elementti, joka on päätetty säilyttää tärkeänä osana keskustan identiteettiä. (Ramboll Finland Oy 2013.) Kookas, tiheä puusto tekee puistosta monin paikoin varjoisan ja pensaskerros estää näkymiä puiston sisällä. Kerrostalojen läheisyyden ja runsaan, liiallista näkösuojaa antavan kasvillisuuden vuoksi Paalukylänpuisto ei hahmotu julkisena puistoalueena.

Silokalliot ovat alueen paikallishistorian kannalta merkittäviä ja jatkosuunnittelussa yhä säilytettävä, korostamisen arvoinen elementti. Suunnittelualueen korkein kohta, 39,1 metriä merenpinnasta sijaitsee kallioalueen laella. Puistossa kulkee kivituhkapintainen kulkureitti, joka liittyy kiinteistölle johtavaan pelastustiehen. Kulkuyhteys Myyrmäkitalon takana rajautuu kallioseinämään. Nykytilassa pelottavaksi koettu reitti on kapea ja mutkainen eikä pitkiä näkymiä esimerkiksi aseman suuntaan muodostu. Kulku puistoon on ratkaistu portailla.

Etelä-pohjoissuuntainen Myyrmäenraitti on vilkas kevyen liikenteen pääväylä. Kukkivien lehtipuiden, pylväshaapojen sekä pensasistutusten reunustama raitti laskee melko voimakkaasti pohjoiseen ja jatkuu kivettynä Louhelan asemalle asti. Raitin länsipuolella olevat yleiset pysäköintialueet sijoittuvat voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueelle.



▲ Myyrmäen raitti on vilkas kevyen liikenteen reitti, joka kulkee alueen halki pohjoisesta etelään päättyen Myyrmannin kauppakeskukseen. Vilkkaasta torimyynnistään tunnettu Paalutori sijoittuu aivan raitin varrelle.



▶ Paalukylänpuiston silokalliot ovat vaikuttava ja paikallishistorian kannalta arvokas elementti. Puisto on luonteeltaan metsäinen ja näkymät sen sisällä lyhyitä, johtuen rehevästä kasvillisuudesta.



▼ Kulkuyhteys Myyrmäkitalon takana on kapea, pimeä ja mutkainen. Reitti rajautuu kallioleikkaukseen ja kulku puistoon on ratkaistu portailla.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

2.5 HISTORIA

Historia-osuuden teksti on suora lainaus Ramboll Finland Oy:n vuonna 2013 laatimasta Myyrmäen keskustan julkisten ulkotilojen lähiympäristösuunnitelmasta. Tämän työn yhteydessä tätä osuutta ei ole ollut tarvetta päivittää.

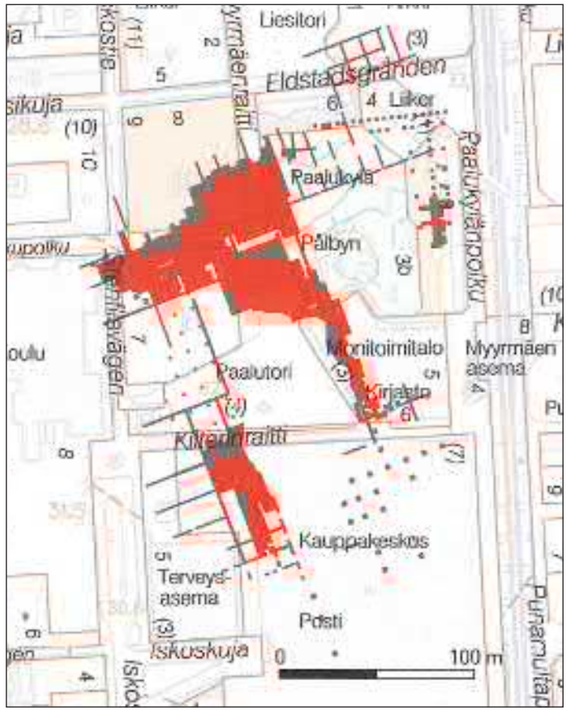
Myyrmäen asutushistoria ulottuu kauas kivikaudelle. Paalutorin ja Paalukylänpuiston alue on ollut hiekkaisesta rinteestä nouseva kallio, jonka lämmin, meren huuhtelema etelärinne oli oiva paikka asua. Myyrmäen rakentamista edelsi alueella tehty laaja, monivuotinen muinaisjäännösten inventointi ja kaivaus, jonka tuloksena on löydetty erittäin runsaasti kivi-, pronssi- ja rautakauden jäämistöä. Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 7500 vuotta sitten. Myyrmäen Jönsas on yksi Suomen tunnetummista arkeologisista kaivausalueista ja laajimmista esihistoriallisista asuinpaikoista. Tärkeitä löytöjä ovat mm. kivikauden aikaiset kivikirveet ja taltat, kampa- ja nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat, kymmenet pyöreät, kivetyt tulisijat sekä Suomen vanhimmat tunnetut haudat, 23 nk. punamultahautaa. Kaivauksia alueella on tehty vuosina 1962 – 1991.

Myyrmäen syntyminen ja kehittyminen on tärkeä osa itsenäisen Vantaan kaupungin kehitystä. Myyrmäen rakentamisen suunnittelua varten perustettiin Myyrmäen kaavoitustoimikunta 1966 ja aluerakentamissopimukset neuvoteltiin ja päätettiin v. 1967. Kaavoitus jaettiin pohjoisesta etelään eteneviin suurkorttelivyöhykkeisiin, joiden keskeltä kulkee rata. Aluekeskus kaavoitettiin vuosien 1976 – 1984 aikana.

Myyrmäen korttelirakenne perustuu pääosin 3 - 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin. Kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille ”tuulimyllyn siipien tavoin”. Tavoitteena oli tiivis rakentaminen, paikoin jopa yli 10 kerrosta. Ensimmäiset asukkaat muuttivat Myyrmäkeen elokuussa 1969.

Aluekeskuksen toteuttamiseksi pidettiin Skandinaavinen arkkitehtikilpailu vuosina 1970 – 1971. Kaupallisten palveluiden lisäksi tavoitteena oli kunnan, valtion ja seurakunnan tiloja, terveysasema, posti, uimahalli, kulttuuri- ja kerhotiloja ja kirjasto. Hankkeen toteutuksesta kiistellessä aseman viereen rakennettiin toimisto- ja kaupallisten palveluiden rakennus. Vielä ennen aluekeskusta Liesitorin ja radan väliin valmistui Isomyyrin kauppakeskus 1987.

Aluekeskuksen suunnitelmat alkoivat vanhentua kaupallisten palveluiden keskittyessä entistä suurempiin yksiköihin, kuten Itäkeskukseen, Lippulaivaan ja Jumboon. Myyrmäen keskustasuunnitelman päivitys annettiin tehtäväksi professori Antero Markelinille. Työ valmistui 1986 ja sisältää suurelta osin nyt toteutetun keskustan ajatukset maanalaisine pysäköinteineen ja kaupallisine järjestelyineen. Vapaa-ajantalo Myyrmäkitalo ja kauppakeskus Myyrmanni rakennettiin samanaikaisesti ja molemmat rakennukset otettiin käyttöön 1994. Kauppakeskus saavutti heti alueen asukkaiden suosion. Surullista kuuluisuutta Myyrmanni sai kotitekoisen pommin räjähdyksestä 11.10.2002.



▲ Alueella on tehty useita arkeologisia kaivauksia vuosina 1962-1991. Kartassa on esitetty tutkitut alueet. (Purhonen & Ruonavaara 1994/Manninen 2008, teoksessa Leskinen & Pesonen 2008, Vantaan kaupunki Mittausosasto 2008.)







▼ Ilmakuvissa on esitetty Myyrmäen keskustan kehitystä vuosilta 1954, 1986 sekä 2016. (Kuvat: Vantaan kaupunki.)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3 JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3 JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA



Yleisnäkymä Myyrmäen uudesta keskuksesta.

3 JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA

3.1 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Julkisen ulkotilan yleissuunnitelma on julkisten ulkotilojen jatkosuunnittelua ohjaava rakentamisohje, jolla varmistetaan tiedon siirtyminen kaavoitusvaiheesta hallinnollisiin katu- ja puistosuunnitelmiin ja niistä edelleen rakentamissuunnitteluun. Suunnitelman tarkoituksena on varmistaa kunnallisteknisten ratkaisujen tekniset ja taloudelliset toteutusmahdollisuudet, rakentamisen esteettömyys sekä yhteiset tavoitteet alueen suunnittelun lähtökohdaksi.

Suunnittelun lähtökohtina ovat olleet Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteet, Vantaan arkkitehtuuriohjelman tavoitteet sekä tulevaisuuden korkeatasoinen ja omaleimainen kaupunkikeskus. Julkisen ulkotilan ja valaistuksen yleissuunnitelmat perustuvat pääosin kilpailuehdotuksen toiminnallisiin ideoihin, mutta osaa niistä on tarkistettu tai täydennetty. Suunnitelmassa on esitetty ratkaisuja myös esimerkiksi puiston ja julkisten alueiden liittymisestä asuinrakennuksiin, nykyiseen ympäristöön sekä sen olemassa oleviin rakenteisiin. Huomioitavaa on, että maanalaisten pysäköintitilojen rakenteet asettavat rajoituksia myös kasvillisuudelle ja muille maanpäällisille rakenteille.

Suunnittelun keskeisinä tavoitteina ovat olleet:

- Länsi-Vantaan tärkeimmän keskusta-alueen vetovoimaisuuden lisääminen yleisen laatutason kohottamisella ja omaleimaisen ilmeen korostamisella.
- Kaupunkielämän ja tapahtumien mahdollistaminen sekä toimintamahdollisuuksien lisääminen. Eriluonteisten viipymisen paikkojen luominen tori- ja aukiotiloja yhdistävän kulkureitin varrelle.
- Jalankulku- ja pyöräilypainotteisen keskusta-alueen laajentaminen nykyisen Paalutorin aluetta laajemmalle.
- Turvallisuudentunteen lisääminen pelottaviksi koetuilla alueilla ja esteettömät sekä turvalliset kevyen liikenteen kulkuyhteydet.
- Ainutlaatuisen asutushistorian ja vanhojen kulttuurikerrostumien ilmentäminen uudessa kaupunki- ja katuympäristössä.
- Paalukylänpuiston kulttuurihistoriallisesti arvokkaan silokallion säilyttäminen ja liittäminen kiinteämmäksi osaksi julkisia ulkotiloja.
- Taiteen ja muotoilun tuominen osaksi länsivantaalaisten arkipäivän ympäristöä. Laadukkaat yksityiskohdat.

3.2 SUUNNITELMAN OSA-ALUEET

Suunnittelualue jakautuu kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti neljään selkeään osa-alueeseen. Julkisen ulkotilan yleissuunnitelma esitellään kokonaisuuden lisäksi näissä osissa.

1. Paalutori on avoin ja alueen keskeinen tapahtuma- ja torimyyntialue.

2. Paalukylänpuisto on luonnonelementteihin tukeutuva rakennettu puisto.

3. Myyrmäenraitti on alueen kevyen liikenteen pääreitti, jonka varrelle Ruukkutori sekä muut tori- ja aukiotilat sijoittuvat. Lisäksi kivijalkaliikkeet avautuvat raitille.

4. Iskospolun, Ruukkupolun ja Liesikujan katualueet muodostavat aluetta reunustavan kevyen liikenteen sekä huoltoliikenteen verkoston.



▶ Julkisen ulkotilan yleissuunnitelman osa-alueet. Kuva ei mittakaavassa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §



JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA,
Aluekokonaisuus 1:1000

MERKKIEN SELITYS

- Aukiopinta, kiveys
- Toripinta, tumma kiveys & maatiili
- Maatiili (edustavyöhyke/korttelipiha)
- Kulkuraitti, betonikiveys
- Kulkuraitti, betonilaatta tai graniitti
- Risteysalue, betonikiveys
- Noppakiveys
- Kivituhka
- Pinnoitettu puistokäytävä
- Leikkipaikka
- Puuverhoiltu oleskelutaso
- Nurmi
- Viherkatto (esim. maksaruoho)
- Hulevesipainanne
- Lehtipensasistutus, matala / korkea
- Havupensasistutus, matala / korkea
- Säilytettävä metsänpohja
- Istutettava lehti-/havupuu
- Säilytettävä lehti-/havupuu, mitattu
- Avokallioalue, mitattu
- Tukimuuri
- Kallioleikkaus
- Aita
- Valaisin, pylväs/seinäkiinnitys
- Kalusteita
- Laakea, sileäpintainen "rantakivi"
- Rakennukset, nykyinen / uusi

0 10 20 30 40 50



Näkymä Paalutorille Iskospolun suunnasta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3.2.1 PAALUTORI

Paalutorin suunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat olleet vilkkaan, ympärivuotisen torimyynti-, markkina- ja tapahtumatoiminnan edistäminen sekä torin länsipään elävöittäminen. Kaupunkikuvallisesti Paalutorin asemaa Länsi-Vantaan keskeisimpänä julkisena ulkotilana halutaan korostaa.

Torikaupan huoltotilojen ja epäviihtyisien pergoloiden poistaminen toriaukiolta luo mahdollisuuden ottaa koko tila käyttöön. Lisäksi suunnitelmassa on huomioitu uusien asuinrakennusten kivijaloissa sijaitsevien liiketilojen avautuminen Paalutorille. Torin toiminnoista sekä niiden sijoittumisesta on tutkittu useita eri vaihtoehtoja.

Paalutori säilyy avoimena toripintana, joka erottuu kulkureiteistä maatiili- tai graniittipinnallaan. Lisäksi toiminta-alueita erottamaan voidaan käyttää erilaisia ladontamalleja, limityksiä ja värejä. Huolto- ja pelastusliikenne ohjataan torin etelä- ja pohjoislaitoja pitkin. Avoin torialue mahdollistaa torimyynnille hyvän näkyvyyden eikä Paalutorin ja Myyrmäenraitin väliselle alueelle ole osoitettu kiinteitä rakenteita. Avoimuus helpottaa myös torikauppaan liittyvien myynti- ja kuljetusautojen liikkumista sekä alueen kunnossapitoa.

Toripaikkamitoituksessa periaatteena on ollut kooltaan 4 × 4 metrin kokoinen toripaikka. Tällä mitoituksella myyntipaikkoja mahtuu torille normaalitilanteessa noin 40 kappaletta. Raittien mitoituksessa on huomioitu, että esimerkiksi markkina-aikaan myyntitoimintaa voi turvallisesti järjestää myös torialueen ulkopuolella. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida sähkön ja veden saatavuus erilaisten tapahtumien ja toimintojen tarpeisiin.

Maanalaisen pysäköintihallin nykyinen varauloskäynti sijaitsee keskellä toria. Sitä voidaan jatkossa kehittää ja hyödyntää esimerkiksi valaistuksen aiheena tai taidemuseon ulkogalleriana. Tarvetta hätäuloskäynnin poistamiselle voidaan arvioida uudelleen jatkosuunnittelun yhteydessä. Uloskäyntirakennuksen lisäksi taidemuseolla on näyttelytoimintaa myös Myyrmäkitalon näyteikkunoilla. Näiden edustavyöhykkeelle on esitetty oleskelua ja pyöräpaikkoja.

Toritoiminta torin itäosassa, Myyrmannin pääsisäänkäynnin edessä, on jo nykyisellään aktiivista. Keskeisenä tavoitteena onkin ollut elävöittää myös torin länsireunaa toripysäköinnin siirryttyä Myyrmannin länsipuolelle Iskostien varrelle. Kiilamaisesti kaventuvaan torin länsipäähän on ideoitu kookasta, veistosmaista taideaihetta, joka kiinnittää jalankulkijan huomion jo kaukaa ja houkuttelee tulemaan lähemmäs katsomaan. Luonteeltaan hyväntuulinen ja leikkisä veistos toimisi myös vastaparina Myyrmäkitalon värikkäälle, kesällä 2016 valmistuneelle graffititaidekuutiolle.

Taideaihe sijoitetaan siten, ettei se häiritse tilapäisten lavarakenteiden pystyttämistä. Paikalle identiteettiä antava, helposti tunnistettava teos tai rakenne palvelee lisäksi kokoontumispaikkana, johon integroituna tai sen ympäristöön sijoitettuna voidaan yhdistää istuskelu- tai oleskelutoimintoja. Teoksen mahdollinen jalusta tai uloke voi toimia pienimuotoisena esiintymislavana tai puhujankorokkeena. Jatkosuunnittelun yhteydessä tarkennetaan, onko taideaihe täysin abstrakti, jollain tapaa esittävä vai enemmän toiminnallinen.

Torin laidoille on osoitettu oleskelun paikkoja kiintokalusteilla ja niihin liittyvällä kasvillisuudella. Maanalaisen pysäköintihallin vuoksi kaikki torille esitetty kasvillisuus on istutusaltaissa ja kasvilajeina suositaan matalia lehti- ja havupensaita sekä pienikokoisia, kukkivia lehtipuita.

Viheraluetta Iskostien päässä sijaitsevan säilytettävän männyn ympäristössä kehitetään ja se liittää jatkossa torin, katualueen sekä Kilterin koulun edustan entistä paremmin yhteen. Suunnittelualueen eteläpuolelle jäävän entisen terveyskeskuksen tontin, nykyisen ”tapahtumamontun” suunnittelussa on huomioitava torin pysäköinti- ja jätehuoltotarpeet sekä kuluttajien kierrätettävien pakkausjätteiden aluekeräyspisteen tilavaatimukset.

Kinorinne liittää torin ja muun keskusta-alueen Punamultatorin kautta Myyrmäen itäosiin. Rinteessä pintamateriaalit ja istutusaltaiden kasvillisuus uusitaan. Pyörätelineiden sijainnista sekä pinnoitteiden yhtenäisyydestä tulee jatkossa neuvotella Citycon Oy:n kanssa, jonka kiinteistöön Paalutori etelässä rajautuu.



▶ Kesällä 2016 Myyrmäkitalon luoteiskulmaan valmistui toistaiseksi Suomen suurin pysyvä graffititaideteos (Hende & Deos Ensemble). (Kuva: A. Lustila/Instagram.)

▶▶ Torin länsipäässä sijaitseva esiintymis- ja kohtaamispaikka voi materiaaleiltaan, väreiltään ja muotokieleltään muodostaa vastaparin torin toisella laidalla sijaitsevalle graffiteokselle. (Kuva: ASLA.)

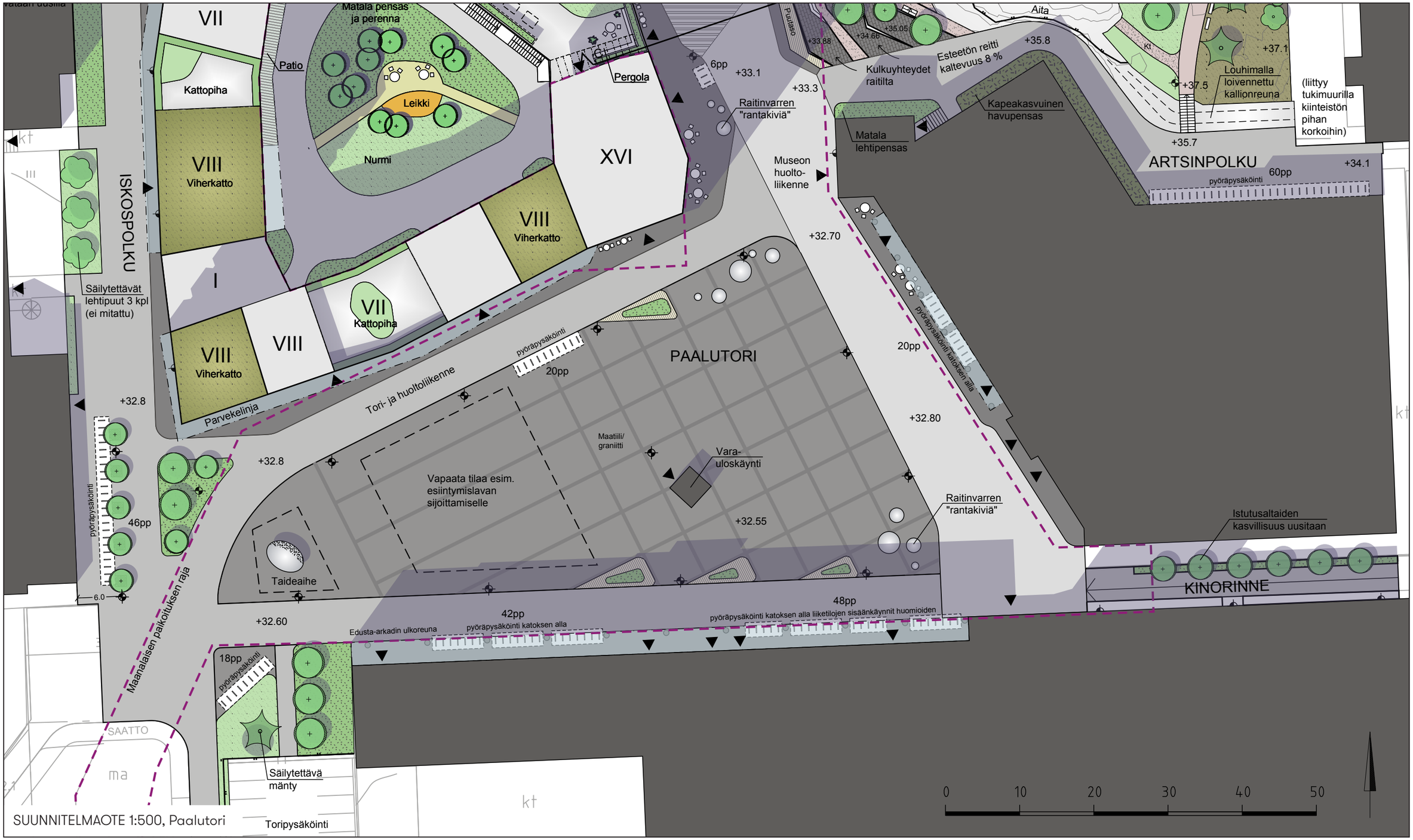
▼ Myyrmäen raitin varrelle sijoittuva Paalutori on yksi pääkaupunkiseudun vilkkaimmista ympärivuotisista torikauppa-alueista.





LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3 JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA



SUUNNITELMAOTE 1:500, Paalutori

3.2.2 PAALUKYLÄNPUISTO

Keskustan tiivistyessä ja asuinrakentamisen lisääntyessä myös tarve Paalukylänpuiston virkistyskäytölle kasvaa. Suunnittelun tavoitteena on ollut kulutusta kestävä, toiminnoiltaan monipuolinen ja luonteeltaan nykyistä avoimempi puisto, jonka käyttö on sekä houkuttelevaa että turvallista. Puiston keskeisiä elementtejä ovat kookas puusto sekä paikallishistorian näkökulmasta arvokkaat avokallioalueet, jotka säilytetään.

Nykyisellään kookas ja tiivis puusto varjostaa puistoa voimakkaasti ja näkymät alueen sisällä ovat lyhyitä. Suuret kuuset poistetaan ja rehevää pensaskerroksen kasvillisuutta, kuten pihlajia karsitaan. Keskiosaan avataan valoisa oleskelunurmi, joka viettää loivasti luoteeseen. Puistolle tunnuksenomaisia suurikokoisia mäntyjä ja metsänpohjaa kuitenkin säilytetään, etenkin puiston ja asuinkiinteistöjen rajoilla.

Myyrmäenraitin varrella sijaitsee aukiotila, jonka läpi johtava pinnoitettu puistokäytävä toimii samalla pelastusajoyhteytenä nykyisten kerrostalokiinteistöjen pihaan. Muut pääkäytävään liittyvät puistoreitit ovat kivituhkapintaisia. Oleskeluaukion aiheena on keskeispuu, jonka ympärille oleskelu ja vapaa leikki sijoittuvat. Aukion takana avautuu Paalukylänpuiston leikkialue, jonka osana pyritään säilyttämään alueen olemassa olevaa puustoa.

Asuintornin rakentamisen ja Artsinpolun louhimisen vuoksi avokallioala pienenee hieman sekä luoteessa että etelässä. Lakialue säilytetään koskemattomana. Kallioalue on kokonaan kulku- ja oleskelupintaa eikä sillä ole osoitettuja reittejä. Rakennusta kiertävät matalat pensasistutukset sekä yksittäispuut osoittavat yksityisen ja julkisen tilan rajaa ja luovat näyttävän muuriaiheen Myyrmäenraitin suuntaan.

Aseman ja keskusraitin yhdistävän Artsinpolun tasausta on muutettu niin, että se vastaa 8 % kaltevuudellaan esteettömyyden perustasoa. Tällöin reittiä tulee laskea enimmillään 70 cm aivan Myyrmäkitalon pohjoiskulmassa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia seinän vierustan rakenteet ja se, miten koron laskeminen vaikuttaa mm. rakennuksen nykyiseen vedeneristykseen ja routasuojaukseen. Rakennuksen seinustat käsitellään istutusalueina, joiden kasvillisuus on matalahkoa, kapeakasvuisia ainavihantia pensaita. Istutusten ja rakennuksen seinään tulee jäädä riittävä etäisyys. Tilantunnun ja turvallisuuden tunteen lisäämiseksi reittiä laajennetaan ja näkymiä avataan Myyrmäenraitilta Myyrmäkitalon pohjoiskulmalle ja sieltä asemalle. Porrastettua kallioleikkausta vasten voidaan istuttaa esimerkiksi köynnöksiä tai havupensaita. Kulku puistoon on ohjattu portailla. Lisäksi alueen valaistusta parannetaan.

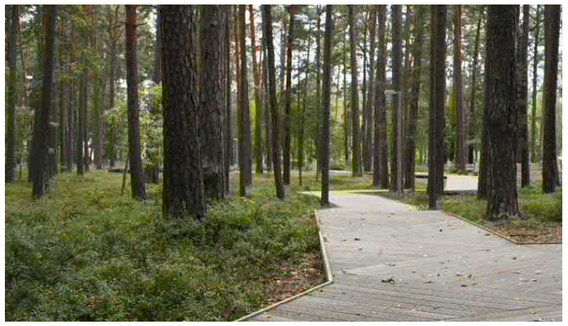


SUUNNITELMAOTE, Paalukylänpuisto

▼ Paalukylänpuiston säilytettävät silokalliot liitetään luontevasti rakennettuun ympäristöön sekä entistä aktiivisemmaksi osaksi julkista ulkotilaa. (Kuva: Martha Schwartz Partners.)



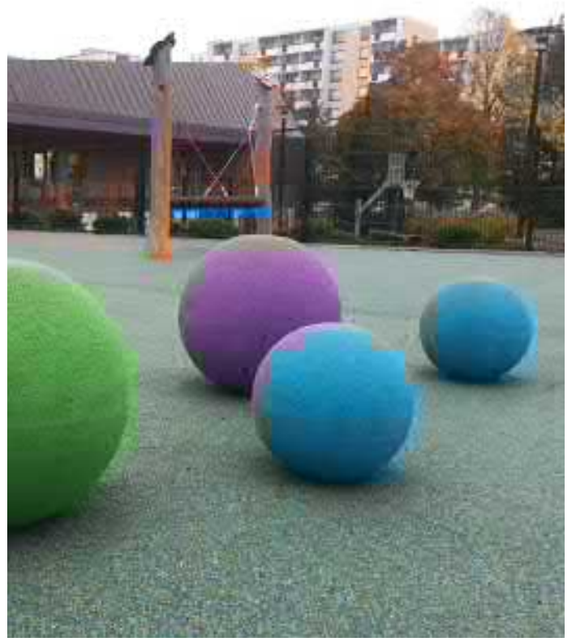
▼ Puiston metsäinen luonne sekä kookas alkuperäispuusto säilytetään, mutta avoimuutta lisätään nykyisestä. (kuva: A. Starks/Landezine.)



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §



Näkymä Ruukkutorin suuntaan ja Myyrmäenraittia pohjoiseen.





▲ Liiketilan edustalla sijaitsevalla erityisleikkipaikalla voidaan käyttää leikittäviä elementtejä, kuten kumirouheisia palloaiheita tai alustaan maalattuja kuvioita ja pelialustoja.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3.2.3 MYYRMÄENRAITTI JA RUUKKU-TORI

Myyrmäenraitti muodostaa keskusta-alueen kevyen liikenteen pääreitin sekä aukiotiloja, joiden suuntaan uusien asuinrakennusten kivijaloissa sijaitsevat liiketilat avautuvat. Suunnittelun tavoitteena on ollut toiminnoiltaan ja näkymiltään vaihteleva pääraitti, jonka kulkeminen on useista eri liikkumis- ja liikennemuodoista huolimatta miellyttävää ja turvallista. Alueelle laaditussa tuulisuusselvityksessä (WSP Finland Oy, 2016) on todettu, että korkean rakentamisen lisä katutason tuulisuuteen on suhteellisen vähäinen. Selvityksen mukaan on kuitenkin suositeltavaa sijoittaa katualueelle ilmavirtauksia korkeammalle ohjaavia ja suurimpia pyörteitä hajottavia elementtejä, kuten kasvillisuutta ja kalusteita.

Ruukkupolun ja Myyrmäenraitin risteykseen muodostuu uusien rakennusten rajaama aukio Ruukkutori, jota jäsennetään oleskelu- ja istutussaarekkeilla. Myyrmäenraitti linjataan näiden saarekkeiden välistä. Ruukkutorin osalta on tarkasteltu useita eri vaihtoehtoja sekä aukiopintojen että istutussaarekkeiden muodon ja sijoittelun osalta. Asuinkortteleiden pelastus- ja huoltoliikenne sekä Myyrmäkitalon huoltotarve on huomioitu raittien mitoituksessa. Raittien mitoituksessa on myös huomioitu, että esimerkiksi markkina-aikaan myyntitoimintaa voi turvallisesti järjestää myös torialueen ulkopuolella.

Pääraitti erottuu tori- ja aukiopinnoista sileällä ja ympäristöään vaaleammalla kiveyksellä. Kulkupinnat muodostavat vaihtelevan reitistön, jonka pehmeä muotokieli toimii vastaparina alueen arkkitehtuurille. Tummat maatiilipinnat muodostavat rakennuksille edustavyöhykkeitä, joiden toimintoja voivat olla muun muassa kahvilaterassit, oleskelualueet, pyöräpysäköinti sekä sisäänkäyntien suojavyöhykkeet. Ruukkupolulle rajautuvien korttelipihojen kohdalla edustavyöhykkeellä osoitetaan lisäksi yksityisen ja julkisen tilan rajaa.

Nykyisen rinteen muotoa mukaileva katsomorakenne asuintornin eteläpuolella liittää säilytettävän silokallion vahvemmin osaksi Myyrmäenraittia ja muita julkisia ulkotiloja. Raitille suunnatun katsomon ylätasoilta ja kalliolta avautuu näkymiä myös Paalutorin suuntaan. Katsomo sijaitsee aivan avokallion reunassa esihistoriallisten punamultahautojen löytöpaikan kohdalla ja historiallisia aiheita tuodaankin tiiliaiheisina muistumina katsomon oleskelu- ja kulkutasoille. Esimerkiksi näiden aiheiden ideointiin ja suunnitteluun voidaan jatkossa harkita taiteilijan panosta. Maanalainen paikoitus ei ulotu katsomorakenteen alle ja siksi paikalle on lisäksi mahdollista istuttaa puustoa, kukkivia lehtipuita. Katsomon ”kainalossa” liiketilan edustalla on lisäksi erityisleikkipaikka.



SUUNNITELMAOTE, Myyrmäenraitti ja Ruukkutori

▼ Ruukkutorin pyöreät istutusaltaat lisäävät katutason vehreyttä, oleskelun paikkoja sekä ohjaavat kevyen liikenteen virtaa. (Kuva: T. Berends/Landezine.)



▼ Rinnettä mukailevat oleskelutasot liittävät rakennetun ympäristön puistoon ja silokallioon sekä mahdollistavat Myyrmäenraitin vilinän seuraamisen. (Kuva: T. A. & Sweco/Landezine.)



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3.2.4 ISKOSPOLKU, RUUKKUPOLKU JA LIESIKUJA

Suunnittelualuetta rajaavat katualueet Iskospolku ja Liesikuja ovat nykyisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä, joita uudet rakennukset rajaavat voimakkaasti. Liesikuja säilyy pitkälti nykyisenlaisena poikittaisyhteytenä. Sen pinnoitus uudistetaan.

Ruukkupolun uusi osuus liittää olemassa olevan raitin esteettömänä kulkuyhteytenä Myyrmäenraittiin. Uusien asuinrakennusten välistä johtava luiska on kaltevuudeltaan 5 %. Luiskan tarkemmassa suunnittelussa tulee ratkaista sen liittyminen korttelipihoihin ja mahdollisiin yhteistiloihin rakennusten kivijalassa.

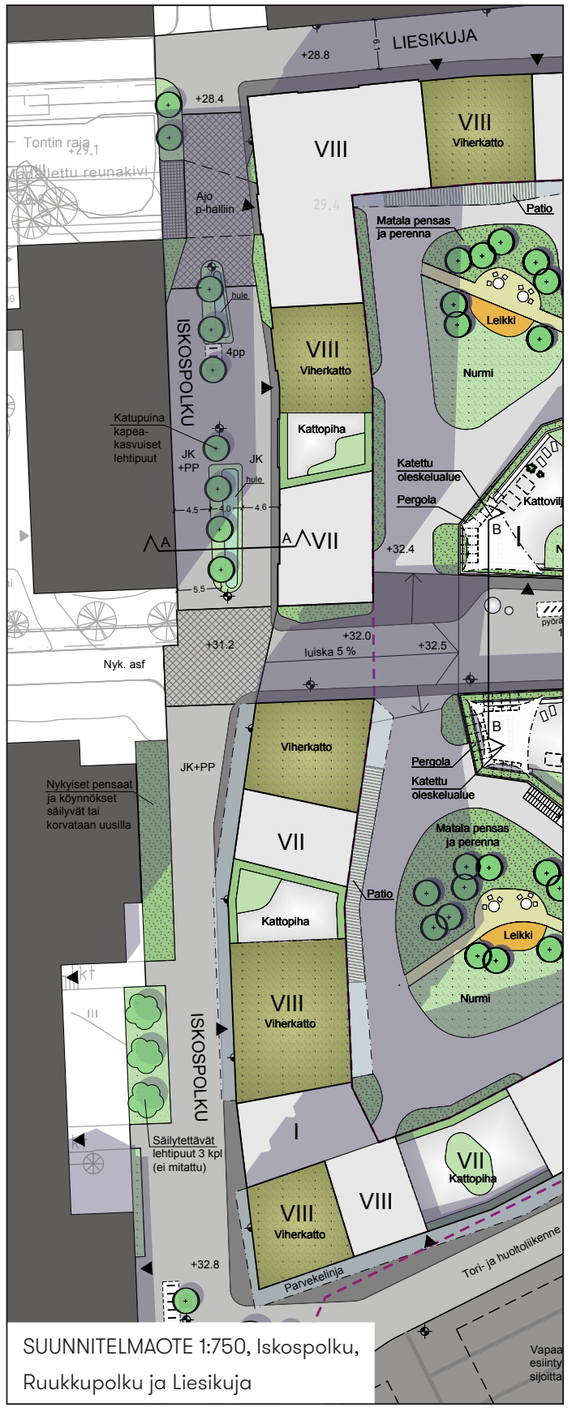
Iskospolulla kevyen liikenteen katuosuus mukailee rakennusten ”nitkahtelevia” julkisivuja ja katupuistutuksilla on tuotu vehreyttä rakennusten rajaamaan katutilaan. Erityisesti kadun pohjoisosuudella kapeakasvuisilla lehtipuilla, kuten pylväshaavoilla tai pilaritervalepillä on suuri merkitys viihtyvyyden ja ikkunanäkymien kannalta. Pohjoisosan viherkaistan nurmipainanteet toimivat katualueiden hulevesien viivyttäjinä sekä lumitilana. Viherkaistalle sijoitetaan myös katuvalaisimet. Jalankulku- ja pyöräliikennettä on ohjattu kasvillisuuden muodostamilla ”turvakiiloilla” etenkin Iskospolun pohjoispäässä asuinkorttelin maanalaisen pysäköintihallin sisäänkäynnin kohdalla. Lisäksi sisäänkäyntien kohtia on korostettu edustavyöhykkeillä. Olemassa olevaa puustoa Kilterin koulun edustalla säilytetään. Ruukkupolun istutusaltaisiin istutetaan matalia lehti- ja havupensaita.

Risteysalueet käsitellään ympäröivistä pinnoista värein tai materiaalein erottuvina alueina, joiden tarkempi käsittely määritellään jatkosuunnittelussa. Nämä sekä katujen betonikiveys liitetään nykyisiin pintamateriaaleihin, kuten kiveys- ja asfalttipintoihin. Esimerkiksi Myyrmäenraitilta pohjoiseen ja itään jatkuva, säilyvä kiveysaihe on alueelle tunnuksenomainen, mutta graafisesti varsin voimakas. Risteysalueet toimivat hyvin ns. välittävinä aiheina.

▶▶ Iskospolun välikaistat voidaan toteuttaa myös kivettyinä painanteina.

▼ Näyttävät köynnösaiheet, ”kasvillisuusgraffitit” voivat toimia asuinkortteleiden julkisivujen elävöittäjinä. (Kuva: inhabitat.)



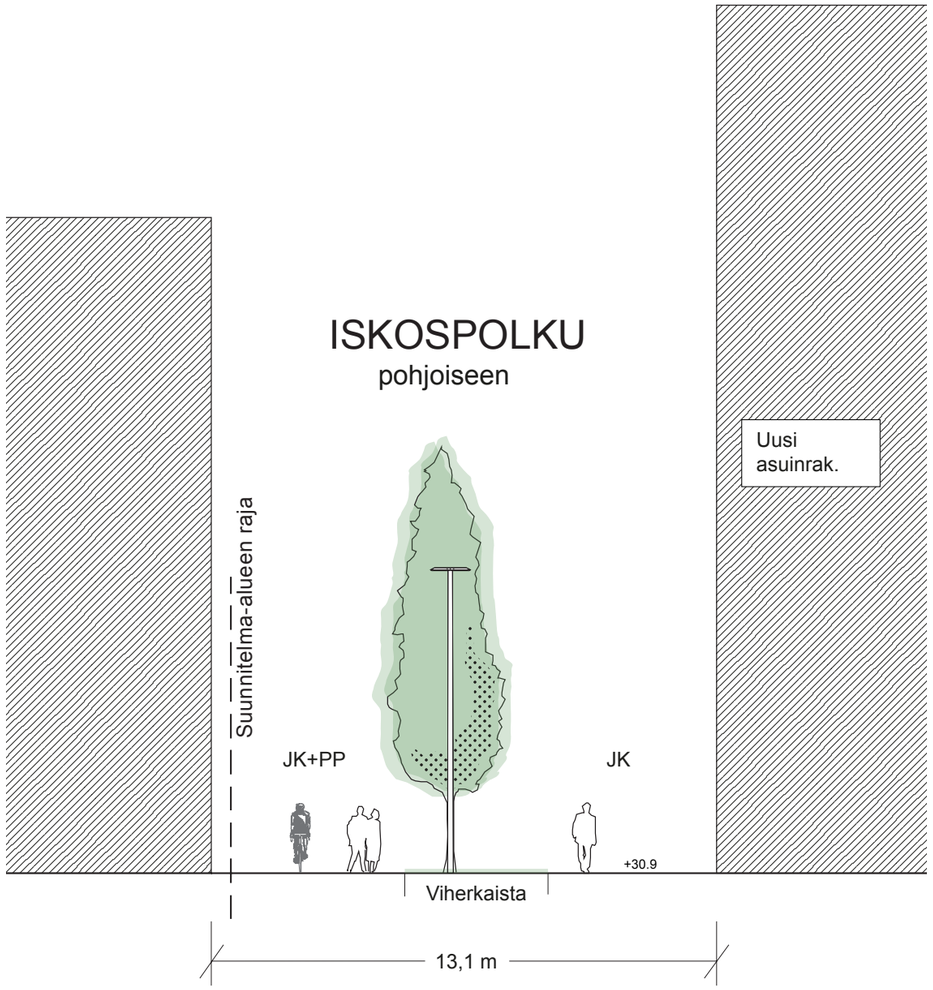


SUUNNITELMAOTE 1:750, Iskospolku, Ruukkupolku ja Liesikuja

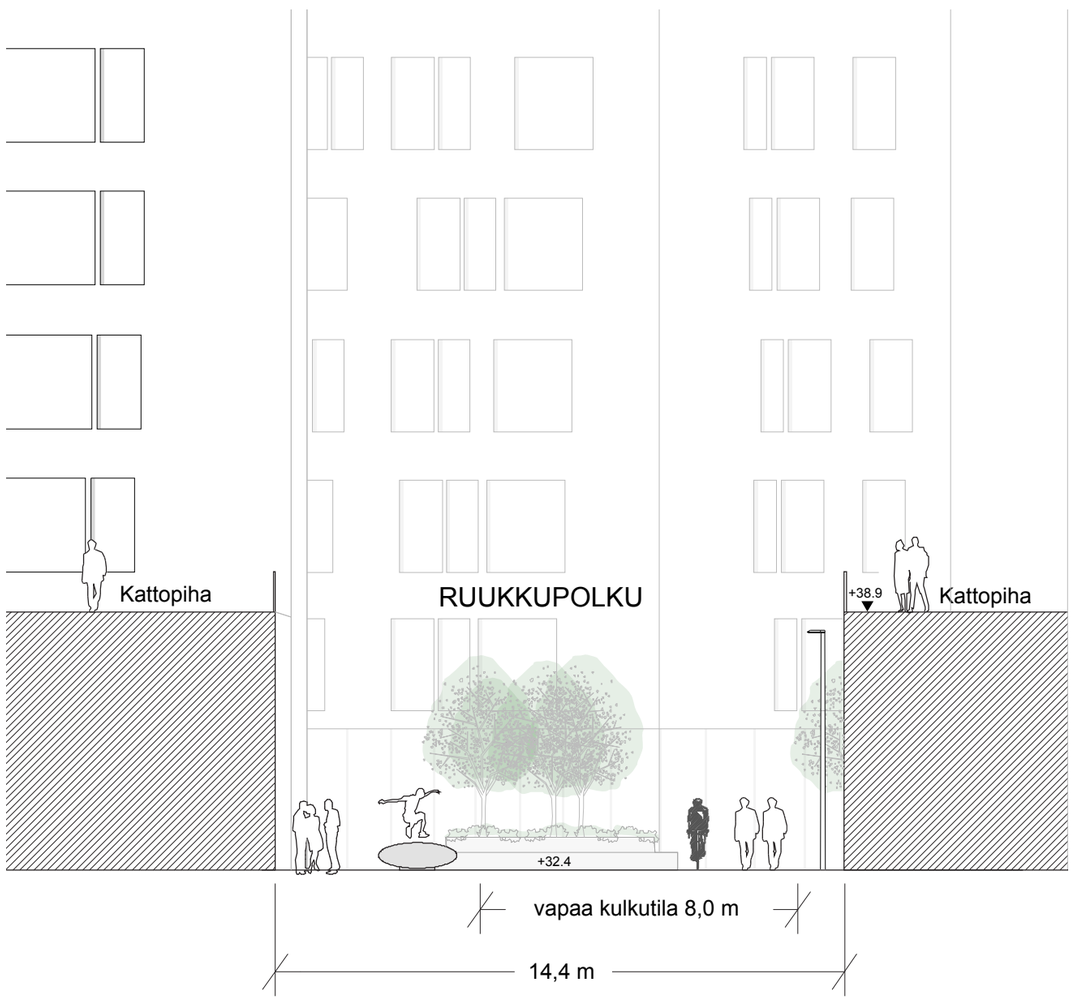


LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3 JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA



Periaateleikkaus A Iskospolun katutilasta ja puuistutuksista. Ei mittakaavassa.



Leikkaus B Ruukkutorille päin. Ei mittakaavassa.

3 JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA



Näkymä Paalukylänpuiston oleskeluun terassoidulle rinteelle, joka avautuu Myyrmäenraitille ja Paalutorin suuntaan.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

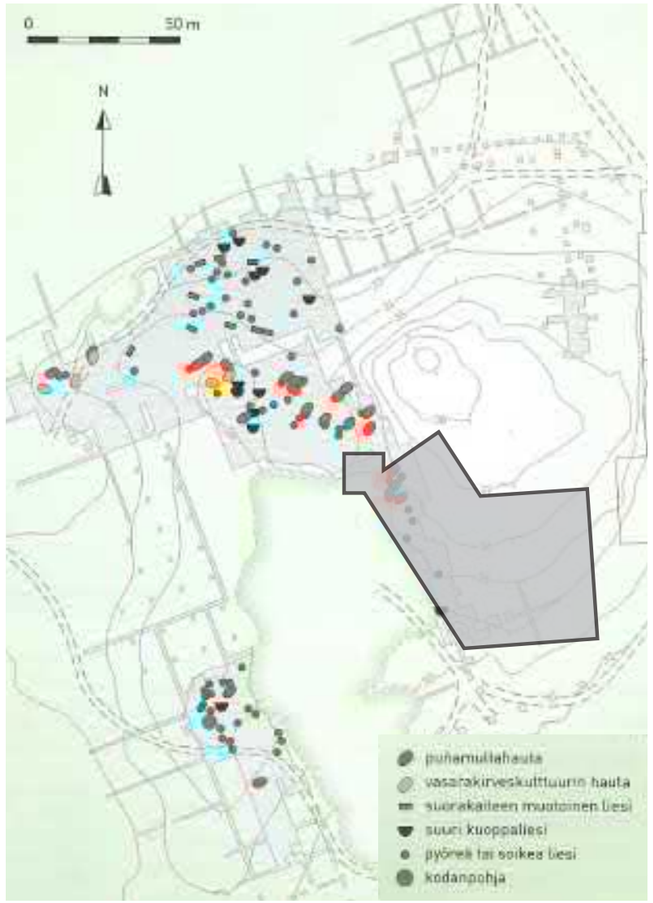
3.3 ESIHISTORIALLISET AIHEET OSANA JULKISIA ULKOTILOJA

Myyrmäen alueen ainutlaatuinen asutushistoria sekä koko Suomen mittakaavassa merkittävät arkeologiset löydökset otetaan monipuolisesti osaksi alueen julkisia ulkotiloja. Keskustan kulku- ja oleskelupintojen tumma väriskaala sekä pyöristetyt muodot perustuvat kivikautisiin liedenpohjiin ja toimivat samalla vastapainona rakennusten kulmikkaalle, yleisilmeeltään vaalealle arkkitehtuurille.

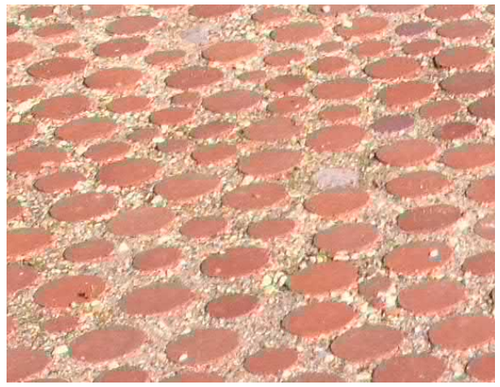
Raitin varrelle sijoitetut ”rantakivet” toimivat oleskelun ja vapaamuotoisen leikin paikkoina. Samalla ne ilmentävät aikaa, jolloin alue on vielä ollut muinaisen meren huuhtomaa hiekkaista rinnettä ja sen rantaa. Myös haudoista on arkeologisten kaivauksien yhteydessä löydetty pyöreitä veden hiomia kiviä.

Katsomorakenteen avulla esihistoriallisena uhripaikkana toiminut silokallio liittyy vahvemmin osaksi Myyrmäenraittia ja profiloituu avoimena, julkisena oleskelun paikkana. Kallion länsireunassa sijaitsevat punamultahaudat näkyvät katsomon kulku- ja oleskelupinnoissa pyöreätiilisinä, oikean ihmishahmon kokoisina muistumina. Muita arkeologisissa kaivauksissa vuosina 1962 – 1991 tehtyjä löydöksiä käytetään lisäksi gobo-valaistuksen sekä kulkuraittipintaan asennettavien erikoislaattojen aiheina. Alueen historiateemaisten taideaiheiden jatkotyöstämiseen tulisi kiinnittää yksi tai useampi taiteilija.

Puistoon sijoitetaan alueen monipuolisesta esihistoriasta sekä siitä kumpuavasta nimistöstä kertova opastaulu. Lisäksi historian havainnollistamisessa ja lähikoulujen opetustarkoituksessa voidaan hyödyntää mobiilisovelluksia. Sovellusten aiheina voivat olla muun muassa muinaisen merenpinnan korkeuden tarkastelu muunnellun todellisuuden (augmented reality) sovelluksen avulla eri aikakausina tai arkeologisten löydösten interaktiivisuus 3D-ilmiönä.



▲ Alueella on tehty useita arkeologisia kaivauksia vuosina 1962 – 1991. Kartassa on esitetty tutkitut alueet harmaalla sekä tehdyt löydökset värillisillä symboleilla. Kuvaan on lisätty Myyrmäkitalon sijainti. (Purhonen & Ruonavaara 1994/Manninen 2008, teoksessa Leskinen & Pesonen 2008.)





▲ Raitin varren rantakivet toimivat oleskelun ja leikin paikkoina. Esihistoriallisia aiheita tuodaan esille mm. erilaisilla materiaalipinnoilla. (Kuvat: Steffen Sten & L. Ruonavaara 1991.)

◥ Laakeat, pinnaltaan sileät ”rantakivet” toimivat kulkureittien varsilla sekä oleskelun että leikin paikkoina. (Kuva: Concrete Rudolph GmbH.)

▶ Arkeologisia löydöksiä voidaan käyttää esimerkiksi kaivonkansien tai pronssilaattojen aiheina kiveyksen joukossa. Alhaalla oikealla Helsingin taidemuseon teos Hiljaisuuden jalanjäljet (2000) Simonkadulta. (Kuva: H. Kukorelli/ Helsingin taidemuseo.)







LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3 JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA

3.4 TAIDE

Katutaiteella on Myyrmäessä pitkät perinteet, joista alueen alikulkutunneleiden maalaukset ovat yksiä sen vanhimpia ilmentymiä. Lisäksi Myyrmäen asemalla on Suomen suurin julkiseen rakennukseen toteutettu katutaideteoskokonaisuus, johon kuuluvat aseman sisäpuolen muraalit Multicoloured Dreams (Suomi) 2015, länsijulkisivu Un Kolor Distinto (Chile) 2015 ja itäjulkisivu Mr Dheo (Portugali) ja Salla Ikonen (Suomi) 2016. Viimeisimpänä syksyllä 2016 valmistui Suomen suurin pysyvä graffititeos Artsinkuutio, Hende & Deos Ensemble (Suomi) 2016, joka sijaitsee Myyrmäkitalon pohjoiskulmassa Myyrmanninraitin varrella.

Katutaiteen lisäksi Vantaan taidemuseo Artsi on keskeinen toimija Myyrmäen keskustassa. Myyrmäkitalon ikkunagallerian lisäksi myös Paalutorilla sijaitsevaa pysäköintihallin varauloskäyntirakennusta käytetään ulkonäyttelytilana.

Pysyvän taiteen sijoittamisessa tulee aina huomioida itse teos ja muut taustatekijät. Ihanteellisessa tilanteessa yksittäinen taiteilija tai taiteilijajoukko tuottaisi alueelle teoksia, jotka perustuvat esimerkiksi alueen monipuoliseen historiaan tai vilkkaaseen kulttuurielämään. Väliaikaisen taiteen paikkoina toimivat alueen torialueet ja aukiot, mutta myös Paalukylänpuisto ja sen reitistö.

Yleissuunnitelmassa esihistoriallisia aiheita, arkeologisia löydöksiä on käsitelty muun muassa kiveyksin ja valaistuksen keinoin. Valaistuksen suunnittelussa on huomioitu myös valaistusrakenteiden rooli päiväsaikaan muutoin kuin valon avulla toimivina teoksina.

Yleissuunnitelmassa Paalutorin länsipäähän sijoitetaan veistosmainen taideteos, joka muodostaa vastaparin Myyrmäkitalon värikkäälle graffititaidekuutiolle. Ideoidun aiheen rakennetta tai muotoa ei ole määritelty. Näyttävä, mutta helposti lähestyttävä maamerkki toimii lisäksi monipuolisten kulttuuritapahtumien järjestämispaikkana.

3.5 KALUSTEET JA VARUSTEET

Kalusteiden valinnassa on korkeatasoisen kaupunkikeskustan laatuvaatimusten lisäksi huomioitu niiden liittyminen olemassa olevaan ympäristöön sekä vuonna 2015 kunnostettuun Punamultatoriin. Kalusteiden sijoittelussa on myös huomioitu huolto- ja toriliikenteen tilantarpeet sekä liiketilojen esteetön avautuminen kulkureittien suuntaan.

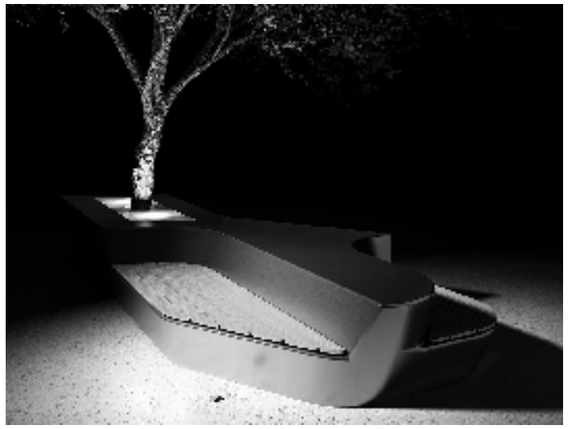
Myyrmäenraitin varrelle sijoitetaan oleskelun ja vapaamuotoisen leikin mahdollistavia kalusteita. Kalusteiden keskittymiä on lisäksi muilla tori- ja aukioalueilla. Yleissuunnittelun yhteydessä luonnostellut kiintokalusteet toimivat istutusaltaina, joiden reunoille muodostuu erilaisia tasoja istumiselle. Korotettu istutusallas mahdollistaa samalla hieman kookkaamman kasvillisuuden istuttamisen kansialueille. Lisäksi kalusteet toimivat muun muassa esittävän katutaiteen mahdollisina esittämispaikkoina. Kaareva muotokieli liittää kalusteet luontevasti keskusta-alueen muihin materiaalipintoihin. Rakennusten edustavyöhykkeet osoittavat lisäksi alueita, joille liiketilojen, kuten kahviloiden ulkoterassikalusteiden sijoittaminen on luontevaa.

Paalukylänpuistossa istuinkalusteet sijoitetaan esteettömyyden lähtökohdista sopivin välimatkoin puistokäytävän varrelle. Kalustevalinnassa huomioidaan vanhusten ja liikuntarajoitteisten tarpeet. Lisäksi puistossa on alueen historiasta kertova opastaulu. Puiston avokallioalueen eteläreunaan asennetaan kaide suojaamaan pudotukselta Artsinpolun suuntaan. Metallinen kaide on pelkistetty ja sävyltään tumma.

Keskusta-alueelle asennettavat pyörätelineet ovat muotokieleltään pelkistettyjä ja mahdollistavat runkolukituksen. Samoja kalusteita on käytetty myös Punamultatorilla. Pyörätelineet sijoittuvat rakennusten seinustoille tai muuten suojaisille reunavyöhykkeille kulkuväylien varsille kuitenkin niin, etteivät ne estä kulkua tai tärkeitä keskustanäkymiä. Yleissuunnitelmassa ei ole osoitettu roska-astioiden paikkoja, mutta niiden tulee sijoittua kauppakeskuksen ja oleskelualueiden välittömään läheisyyteen sekä Myyrmäenraitin varrelle.



▲ Periaatekuva erikoiskalusteratkaisusta, joka mahdollistaa sekä monipuolisen oleskelun että kansialueelle sijoittuville istutuksille riittävän kasvualustapaksuuden.



▲ Istuinkalusteet osoittavat olemisen paikkoja raitin varrella. Kalusteisiin integroitu valaistus luo lisäksi tunnelmia ja turvallisuutta. (Kuva: Concrete Rudolph GmbH.)



◥ Paalutorin länsipäähän sijoittuva taideaihe voi toimia esimerkiksi katoksena tai värikkäänä katseenvangitsijana. (Kuvat: TMK/N. Pulli.)



▶ Pyörätelineet ovat muotokieleltään pelkistettyjä ja mahdollistavat runkolukituksen. Samaa mallia on käytetty Myyrmäen asemalla ja Punamultatorilla.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3.6 KASVILLISUUS

Keskusta-alueella kortteleiden sekä tori- ja katualueiden alle sijoittuva maanalainen paikoitus asettaa alueen kasvillisuudelle reunaehtonsa: Paalutorilla, Myyrmäenraitilla sekä Ruukkupolulla käytännössä kaikki istutukset joudutaan sijoittamaan korotettuihin istutusaltaisiin. Maanvaraisille alueille esimerkiksi Iskospolulla ja Paalukylänpuistossa on sijoitettu kookkaampaa puustoa.

Paalutorilla kasvillisuus sijoittuu istuinkalusteiden yhteyteen torin reuna-alueille, joilla ne muodostavat toritilaa jäsentäviä suojaisia oleskelualueita. Kasvillisuus koostuu istutusaltaiden matalista ja kestävistä lehti- ja havupensaista, joita ovat esimerkiksi seppelvarpu, lamoherukka, grönlanninhanhikki ja koristeheinät. Lajivalinnoissa huomioidaan istutusten ympärivuotinen vihreys. Lisäksi altaisiin voidaan esittää tilantarve huomioiden myös pienikokoisia kukkivia lehtipuita.

Pienemmillä tori- ja aukioalueilla, kuten Ruukkutorilla puuston lehvästöt kattavat aukiotiloja sekä vähentävät tuulisuutta yhdessä kadunkalusteiden kanssa. Istutusaltaiden puusto on kukkivia lehtipuita, kuten rusokirsikkaa, purppura- tai marjaomenapuita, joilla on myös talvisaikaan tunnistettava habitus. Pienpuiden alla on matalia lehti- ja havupensaita, kuten verho-, koivu-, keiju- ja keltajapaninangervoa sekä grönlanninhanhikkia. Lisäksi istutusaltaissa voidaan käyttää myös perennoja ja kukkasipuleita.

Paalukylänpuisto säilyy luonteeltaan metsäisenä. Näkymiä puiston sisällä avataan kuitenkin niin, että alueen houkuttelevuus ja profiili julkisena viheralueena paranevat. Olemassa olevaa kookasta puustoa, etenkin alueelle tunnuksenomaisia mäntyjä säilytetään. Luoteeseen viettävässä rinteessä sekä kallioalueen itäpuolella on avoimia nurmialueita, joiden yhteyteen istutetaan kukkivia lehtipuita. Perustettavien uusien nurmi- ja niittyalueiden lisäksi myös alkuperäistä metsänpohjaa säilytetään. Havupuiden alle istutetaan lisäksi ainavihantia havupensaita. Puiston reunaan rakennettava uusi asuinkerrostalo sekä puiston pohjoisosassa sijaitseva aidattu leikkialue liitetään puistoon pensasistutuksin.

Artsinpolulla Myyrmäkitalon pohjoisseinustalle istutetaan matalahkoja, kapeakasvuisia ja ainavihantia pensaita. Kulkuyhteys on ennen ollut varsin kapea, pimeä ja vaikeasti ennakoitava. Valittava kasvillisuus ei ole sellaista, että se varjostaisi tai kaventaisi kulkureittiä. Porrastettua kallioleikkausta vasten istutetaan köynnöksiä tai havupensaita, kuten matalia katajalajikkeita, tuiviota tai kääpiövuorimäntyä. Syysvärissään köynnökset ovat näyttävä aihe kalliopintaa vasten.

Etenkin Iskospolun pohjoispäässä kapeakasvuiset lehtipuut, kuten pylväshaavat ja pilaritervalepät tuovat kapeaan katutilaan vihreää. Eteläosissa olemassa olevaa puustoa Kilterin koulun edustalla säilytetään.





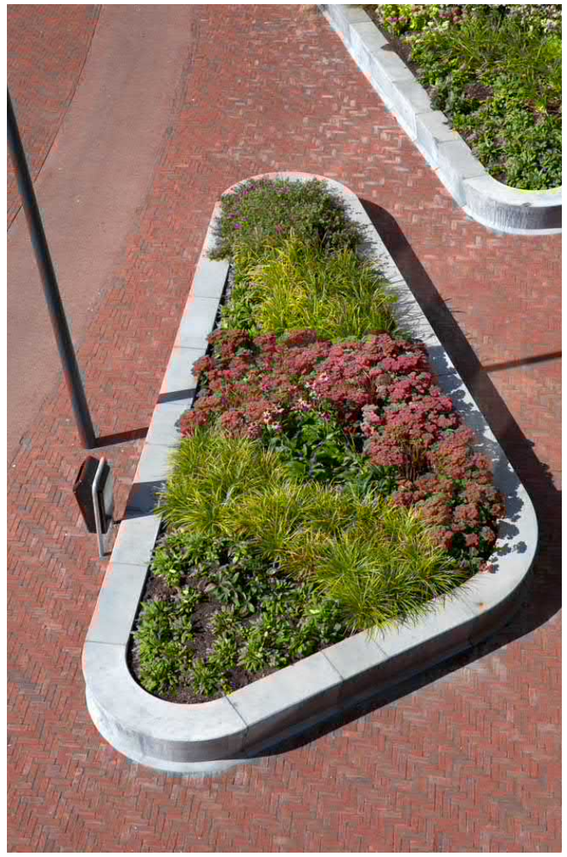


◥ Kukkivat pienpuut ja niiden lehvästö kattavat Ruukkutoria. Kasvillisuusvalinnoissa huomioidaan kestävyys ja istutusten ympärivuotisuus.

▶ Esimerkkilajeja ovat muun muassa keltajapaninangervo (*Spiraea japonica* 'Goldmound), seppelvarpu (*Stephanandra incisa* 'Crispa') ja tuivio (*Microbiota decussata*).

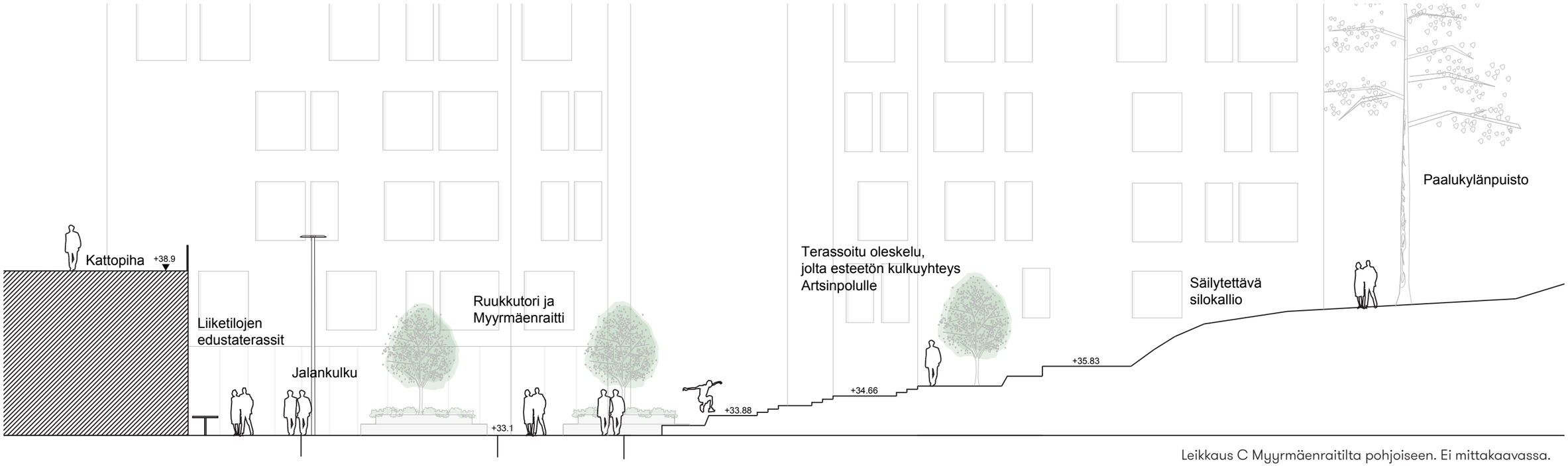
▶▶ Kaarevareunaiset ja korotetut istutusaltaat toimivat sekä oleskelun paikkoina että mahdollistavat kansialueella sijaitseville istutuksille riittävän kasvualustapaksuuden. (kuva: F. Hanswijk/Landezine.)





LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

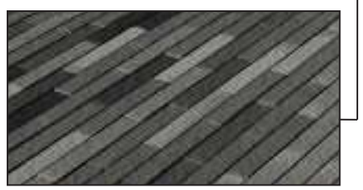
3 JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA



Leikkaus C Myyrmäenraitilta pohjoiseen. Ei mittakaavassa.

PINTAMATERIAALIVAIHTOEHDOT JA NIIDEN KÄYTTÖPERIAATTEET

EDUSTAVYÖHYKKEET
Maatiili, tumma



RUUKKUTORI
Maatiili, tumma, aaltoileva



PAALUTORI
Maatiili, punainen/musta





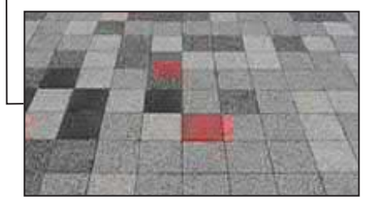
MYYRMÄENRAITTI
Graniitti, kolmiolaatta, tumma/vaalea





VAROALUEET
Betonikivi, neliömosaiikki





LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3.7 PINTAMATERIAALIT

Keskusta-alueen materiaalipinnat muodostavat vaihtelevan reitistön, jonka pehmeä ja kaareva muotokieli toimii vastaparina rakennusten kulmikkaalle arkkitehtuurille. Pintamateriaalit osoittavat kulkureittien hierarkiaa sekä reuna-alueiden toimintoja. Myös näkymät korkeista asuintorneista on huomioitu.

Paalutori säilyy avoimena toripintana, joka erottuu sitä ympäröivistä kulkureiteistä maatiili- tai graniittikiveyksellä. Torin eri toiminta-alueiden erottamisessa voidaan käyttää erilaisia ladontamalleja ja värejä. Ruudutus on koko torialuetta kokoava aihe.

Suunnittelualueen halki johtava alueellinen pääreitti, etelä-pohjoissuuntainen Myyrmäenraitti osoitetaan sileällä, ympäristöään vaaleammalla graniitilla tai betonilaatalla. Kiveystä voidaan lisäksi elävöittää erivärisillä kiveysraidoilla ja alueen historiasta kertovilla laatta-aiheilla. Pääraittiin liittyvät muut kevyen liikenteen alueet ovat tummempaa betonikiveä.

Raitin varrelle sijoittuvat ns. viipymisen alueet muodostavat maatiilipintaisia edustavyöhykkeitä, joille liiketilojen, kuten kahviloiden ulkoterassikalusteiden sijoittaminen on luontevaa. Muita tällaisia toimintoja ovat muun muassa oleskelu, pyöräpysäköinti sekä asuinrakennusten sisäänkäynnit. Lisäksi Ruukkupolulle rajautuvien korttelipihojen kohdalla edustavyöhykkeet osoittavat yksityisen ja julkisen tilan rajaa.

Risteysalueet käsitellään ympäröivistä pinnoista värein tai materiaalein erottuvina alueina, joiden tarkempi käsittely määritellään jatkosuunnittelussa. Nämä sekä katujen betonikiveys liitetään nykyisiin pintamateriaaleihin, kuten kiveys- ja asfalttipintoihin. Esimerkiksi Myyrmäenraitilta pohjoiseen ja itään jatkuva säilyvä kiveysaihe on alueelle tunnuksenomainen, mutta graafisesti varsin voimakas. Risteysalueet toimivat hyvin ns. välittävinä aiheina, mutta ennen kaikkea hidastavat ja kiinnittävät kulkijan huomion risteävään liikenteeseen.

Jatkosuunnittelussa arvioidaan keskusta-alueen katulämmityksen tarve. Yleissuunnitelmassa katulämmitys kattaa useimmat keskustan kulkuväylät rajan mukaillessa rakennusten edustavyöhykkeitä. Katulämmitystä ja kaukolämmön tilantarvetta on käsitelty tarkemmin luvussa 3.10 Katulämmitys.



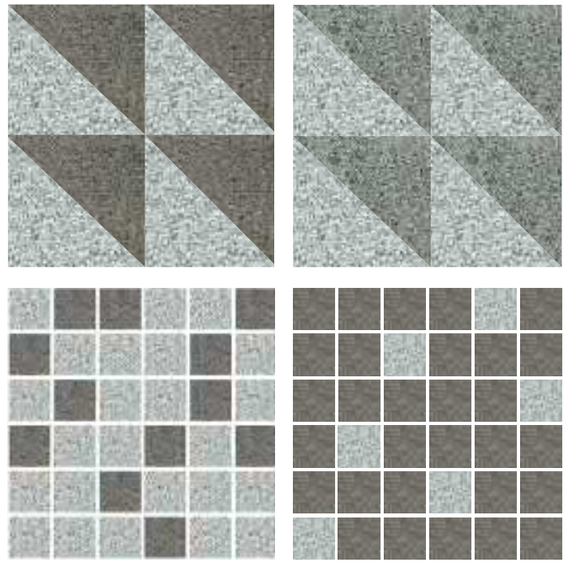
◄ Kaavioon on merkitty lämmitettävät katualueet punaisella rajauksella. Paalutori, rakennusten edustavyöhykkeet sekä Iskospolun viheralueet eivät kuulu lämmitettäviin alueisiin.

► Vaihtelevat ladontakuviot sekä huolitellut yksityiskohdat viimeistelevät laadukkaat tori- ja aukioalueet. (Kuvat: Steffen Sten.)

►► Erilaisilla värivariaatioilla voidaan vaikuttaa kokonaispintojen sävyihin sekä materiaalipinnan elävyyteen.



▲ Pitkittäissuuntainen ladonta luo Myyrmäenraitille "imun". (Kuva: Stepstone Inc.)











LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §



Kudosmainen valoverkko kattaa avarrettua Artsinpolkua. Näkymä taidemuseon takaa Ruukkutorin suuntaan.



Valaistus osoittaa oleskelun ja viipymisen paikkoja Ruukkutorilla ja Myyrmäenraitin varrella. Näkymä Myyrmäenraitilta pohjoiseen.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3.8 VALAISTUS

Keskustan valaistus perustuu pitkälti voittaneen kilpailuehdotuksen valaistusperiaatteisiin. Valittujen valaisinten ajaton ja selkeä muotokieli sopii hyvin alueen arkkitehtuuriin sekä julkisten ulkotilojen luonteeseen.

Kudosmainen valoverkko vahvistaa alueen uutta keskustaidentiteettiä ja parantaa alueen valaistusta etenkin Artsinpolulla Myyrmäkitalon takana. Valoverkko toimii kattavana aiheena myös Ruukkutorilla sekä Kinorinteessä, jotka ovat keskeisiä saapumisreittejä Myyrmäen keskustaan. Valoverkko suunnitellaan niin, että se on näyttävä aihe myös päiväsaikaan ja muodostaa aiheparin yhdessä julkisivuvalaistuksen kanssa. Ensisijaisesti vaijerivalaistus toteutetaan rakennuksen seinään kiinnittämällä. Esimerkiksi jouluvalaistusta varten siihen voidaan lisätä talvisia valaistusaiheita, kuten roikkuvia ”jääpuikkoja”.

Rakennusten julkisivuvalaistus toteutetaan valaisimilla, jotka piirtävät viivamaisia valokiiloja rakennusten julkisivuihin. Kiilat syntyvät prisman avulla, jotka valoverkon tavoin muodostavat yhdessä kudosmaisen verkon. Aihe mukailee julkisivun epäsymmetristä rytmitystä ja korostaa rakennusmassojen taitteita. Istutusaltaisiin, katsomoon sekä terassirakenteisiin integroidaan valaistusta, joka korostaa oleskelualueita ja luo niistä valoisia, viihtyisiä sekä ympäristöstään erottuvia. Paalutorin pintaan heijastetaan gobo-valaisimilla kuva-aiheita, jotka perustuvat alueelta tehtyihin arkeologisiin löydöksiin.

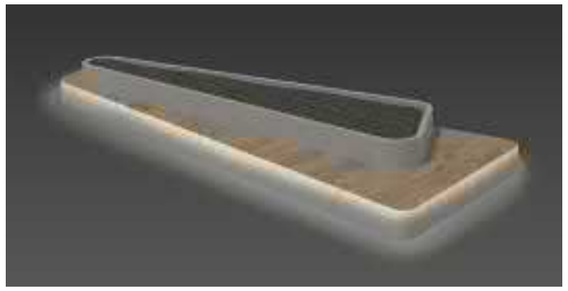
Aukioiden ja pääväylien valaisimesta on esitetty kaksi vaihtoehtoista valaisinmallia, joista Begaa on käytetty myös uudistetulla Punamultatorilla. Valaisinpylväiden mitoituksella sekä valon määrällä osoitetaan reittien hierarkiaa. Paalukylänpuistossa laadukas valaistus sekä yksittäispuiden korostaminen lisäävät turvallisuuden tunnetta. Valaistavat yksittäispuut määritellään jatkosuunnittelussa.

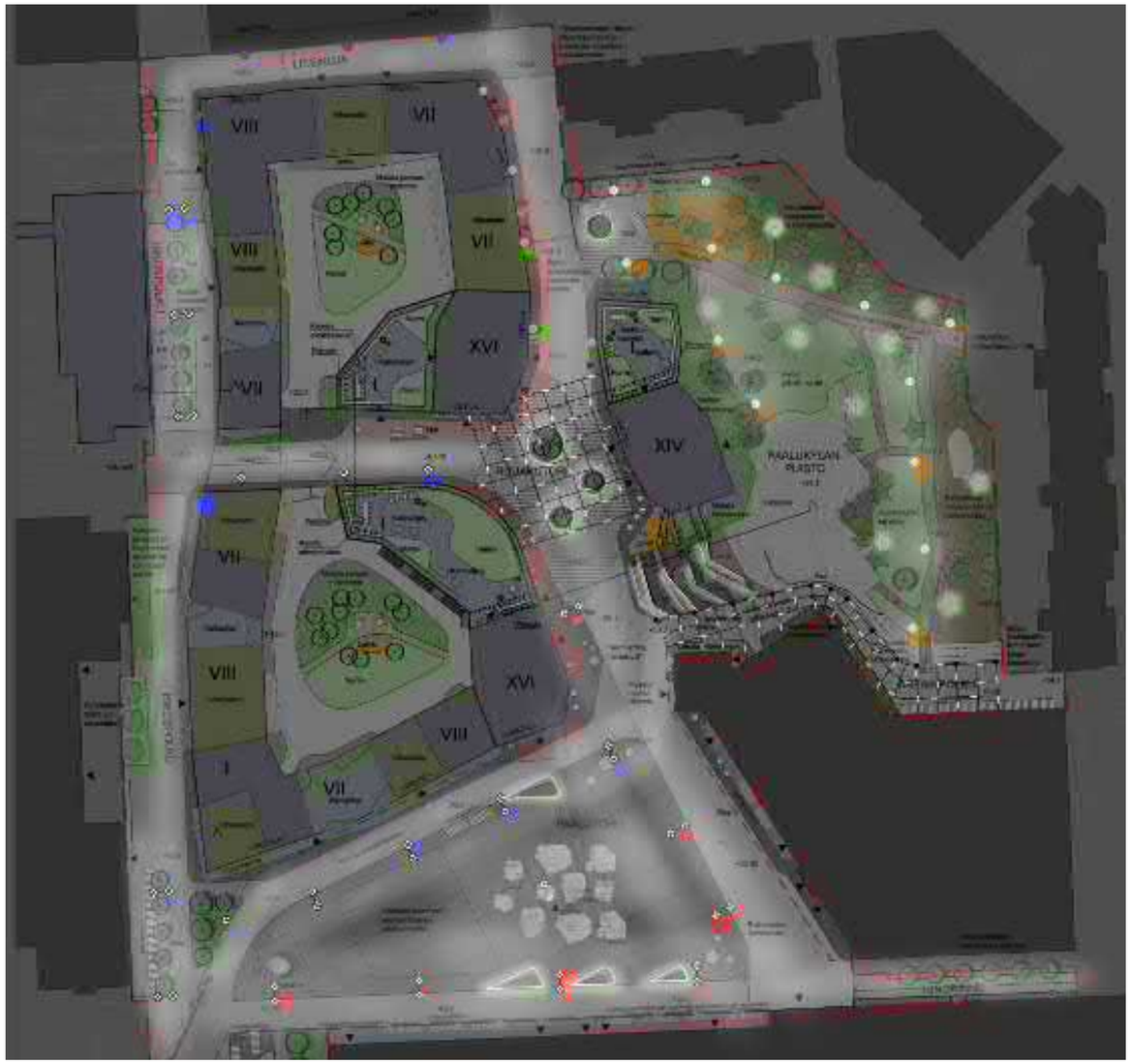
	Valaisimen korkeus	Etäisyys
Myyrmäenraitti	8 m	25 m
Paalutori, Iskospolku, Ruukkupolku ja Liesikuja	6 m	20 m
Paalukylän-puisto	5 m	17 m



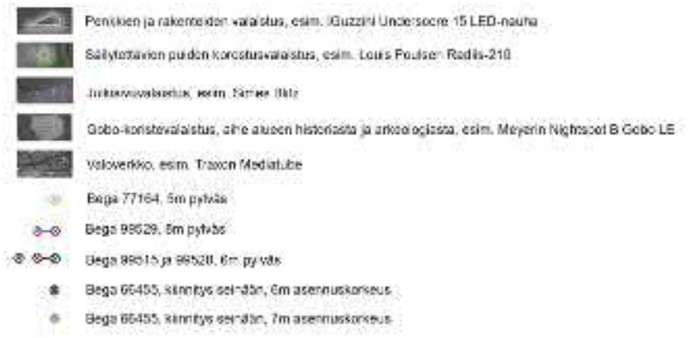
◄ Havainnekuva uusien liike- ja asuinrakennusten julkisivuvalaistuksesta. (Pohjakuva: Innovarch Oy 2016.)

▼ Istuinkalusteisiin integroitu valaistus korostaa oleskelualueita ja luo niistä viihtyisiä sekä ympäristöstään erottuvia.





VALAISTUKSEN YLEISSUUNNITELMA,
ei mittakaavassa



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3.9 TASAUS-, KUIVATUS- JA HULEVESIEN KÄSITTELYN PERIAATTEET

Keskusta-alueen kuivatusta on tarkasteltu yleispiirteisesti luonnostasolla. Nykyään toripinta on liian tasainen ja paikoin lammikoitunut. Torialueen vietot ovat liian loivia eikä kuivatusjärjestelmä toimi kunnolla. Esimerkiksi linjakuivatuskouruja on poistettu käytöstä täyttämällä ne asfaltilla. Myyrmäenraitti on asfalttipintainen ja sen varrella on ritiläkantisia hulevesikaivoja.

Julkisten alueiden sadevedet johdetaan myös jatkossa vietoilla viemäriverkkoon ja kasvillisuusalueille (katupuut ja Paalukylänpuisto). Kivetty toriaukio ja kulkupinnat kuivatetaan hulevesikaivojen ja -viemäreiden avulla. Alueen kuivatusta pyritään kuitenkin parantamaan nykyisestä viettokaltevuuksia kasvattamalla.

Kuivatusrakenteet ja niiden taitteet sovitetaan ympäristön muihin elementteihin, kuten materiaalirajoihin ja kulkulinjoihin. Jatkosuunnittelussa saumaukset tulee harkita tarkasti. Kaikki tori- ja kulkupinnat ovat kivettyjä ja sinällään vettä läpäisemättömiä. Suunnitelmassa esitetyt pinnoitteet, kuten maatiili on kuitenkin avosaumansa vuoksi tavallista betonikiveä läpäisevämpi pinnoite.

Myyrmäenraitin 5 % tasaus säilyy lähes ennallaan. Artsinpolun tasausta muutetaan esteettömyyden perustasoa vastaavaksi. Kulkureittien pituuskaltevuuksia on käsitelty tarkemmin luvussa 3.13 Esteettömyys.

Nykyisen ja suunnitellun maanalaisen hallirakenteen vuoksi alueella ei ole mahdollista viivyttää tai imeyttää hulevesiä vaan ne johdetaan viemäriverkostoon. Nykyisen kansilaatan rakenne Paalutorin alla ohjaa torialueen tasauksen suunnittelua. Lisäksi kannen alapuoliset, kaivojen sijoittelua rajoittavat rakenteet vaikuttavat tasauksen jatkosuunnitteluun. Myyrmäenraitin esteettömyys, käytettävyys ja kuivatus ovat kuitenkin uuden, osaksi Ruukkupolun ja Myyrmäenraitin alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen suunnittelun lähtökohtina.

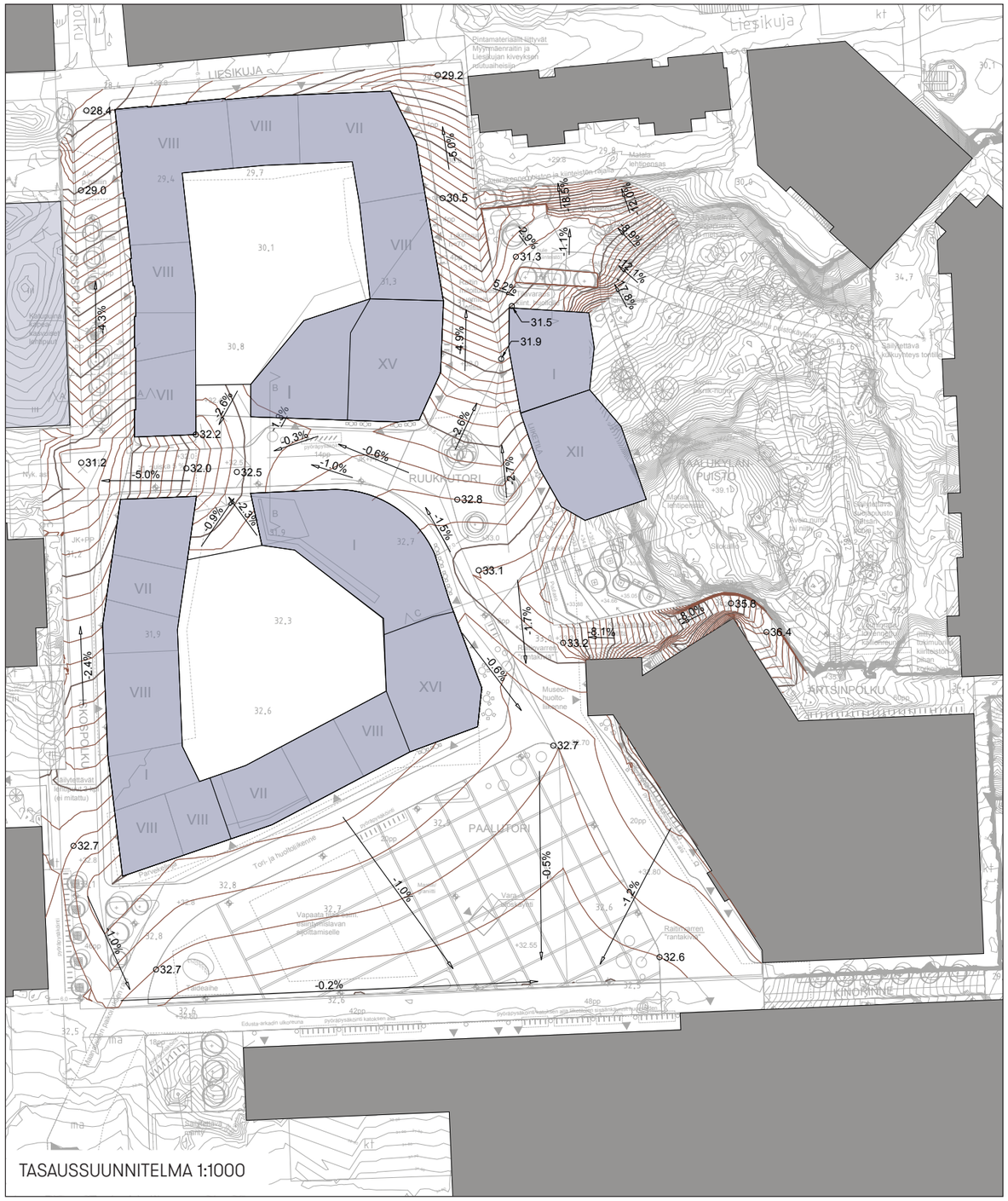
3.10 KATUALUEIDEN LÄMMITYS

Yleissuunnitelmatyön aikana laadittiin selvitys suunnittelualueen katualueiden lämmityksen teknisistä reunaehdoista ja lämmityksen aiheuttamista kustannuslisistä alueen rakentamiseen sekä vuotuisista käyttökustannuksista. Lämmitysjärjestelmän lämpölähteenä toimii kaukolämmön paluuvesi. Työn laadinnasta vastasi WSP:n alikonsulttina Granlund Oy / Jarkko Hilme. Laadittu yleissuunnitelma on tämän suunnitelmaselostuksen liitteenä.

Katualueiden lämmitysalueeksi valittiin alue, joka koostuu kävely- ja aukioalueista (aluerajaus on osoitettu kaaviossa sivulla 27). Lämmitettävän alueen pinta-ala on noin 4300 m^2 ja se on jaettu yhteensä kolmeentoista erilliseen lämmittävään alueeseen. Paalutoria ei selvityksessä esitetty lämmitettäväksi lukuun ottamatta sitä ympäröiviä kävelyalueita. Iskospolku ja Liesikuja on jätetty myös pois lämmitettävistä alueista.

Erityisenä teknisenä hankaluutena on Paalutorin alla sijaitsevan pysäköintihallin kattorakenteen ja tulevan toripinnoitteen välinen ohut tila rakennekerroksille. Se ei estä lämpöputkiston asentamista, mutta nostaa vuotuisia käyttökustannuksia, koska alla olevan kylmän parkkihallin rakenteet aiheuttavat lämpöhäviötä. Asennustilaa on kohdasta riippuen noin 200-300 mm. Lisäeristeiden asentaminen lämpöhävikin estämiseksi ei ole mahdollista, koska tilaa on liian vähän.

Ruukkutorilla ja Myyrmäenraitin maanvaraisella osuudella ylläkuvattua tilannetta ei ole. Uuden parkkihallin ja tulevan maanpinnan väliin jäävä tila rakennekerroksille on noin 500-1000 mm. Näillä alueilla lämpökaivot voidaan toteuttaa kaivorakenteina, kun taas Paalutorilla jakotukit pitää toteuttaa maan pinnalle ja integroida esimerkiksi penkeiksi.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

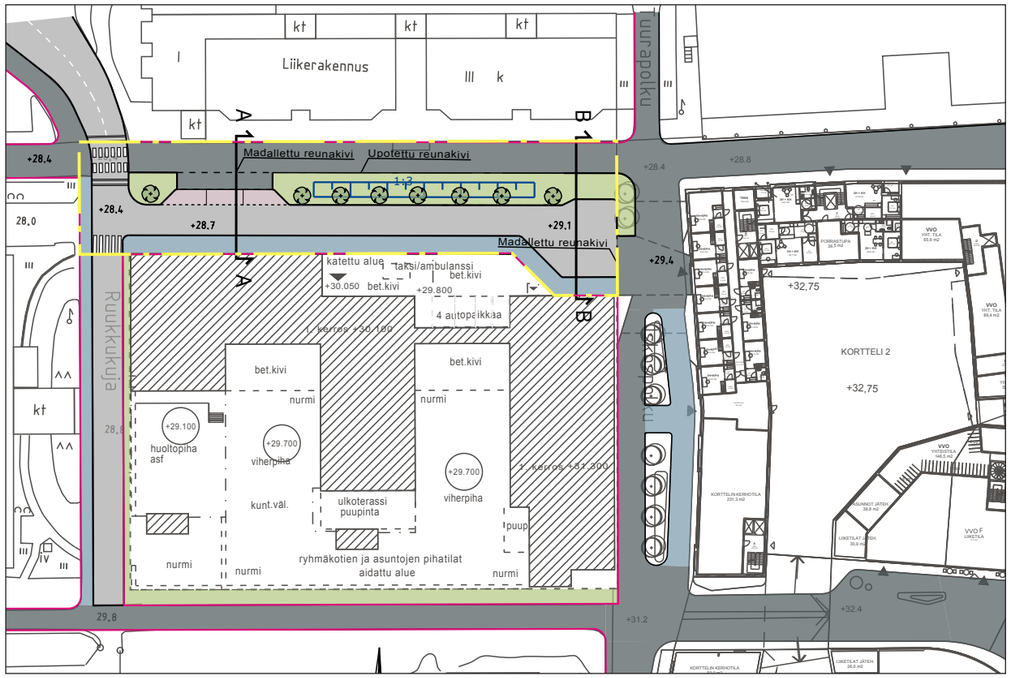
3.11 LIIKENTEEN YLEISSUUNNITELMAN KUVAUS

Myyrmäen keskustan asemakaavaprosessin yhteydessä on laadittu erillinen liikenteen yleissuunnitelma (WSP Finland Oy, 2016). Yleissuunnitelma koskee Liesikujaa ja Iskostietä ja se on huomioitu julkisen ulkotilan yleissuunnitelmassa.

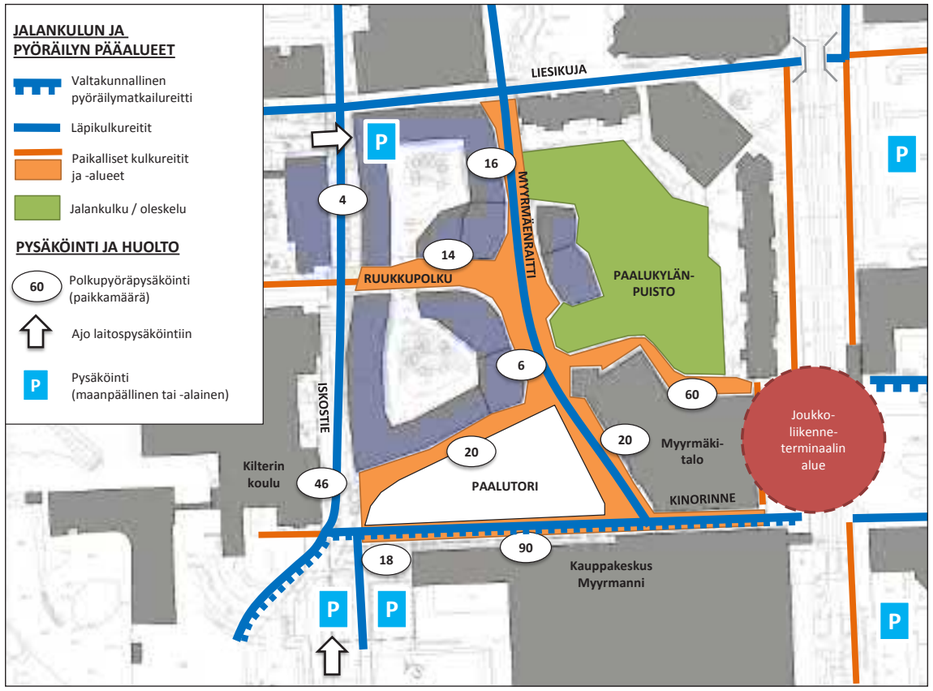
Iskospolun ja Liesikujan yhdistettyjen kävelyn ja pyöräilyn väylien lounaispuolella sijaitseva kortteli on tällä hetkellä pysäköintialuetta. Tämän korttelin pohjoisreunaan rakennetaan Liesikujan suuntainen uusi ajorata ja sen eteläpuolelle jalkakäytävä kiinni suunniteltuun rakennukseen. Uuden ajoradan päässä on kääntöalue sekä ajoyhteys uusien keskustakorttelien osin maanalaiseen pysäköintihalliin. Jalkakäytävä liittyy itäpäässä uudistettuun Iskospolkuun. Julkisen ulkotilan yleissuunnitelmassa pysäköintihallin ja Iskospolun risteysalue käsitellään ympäröivistä materiaalipinnoista värein tai materiaalein erottuvina alueina. Lisäksi rakennusten seinustoille sijoittuvilla ns. turvakiiloilla ohjataan jalankulku- ja pyöräliikennettä keskemmälle raittia kauemmas näkemiltään hankalista nurkista. Nykyinen Liesikuja säilytetään jalankulku- ja pyöräilyväylänä, ja viereisen liikerakennuksen huoltoliikenne pyritään ohjaamaan uudelle ajoradalle.

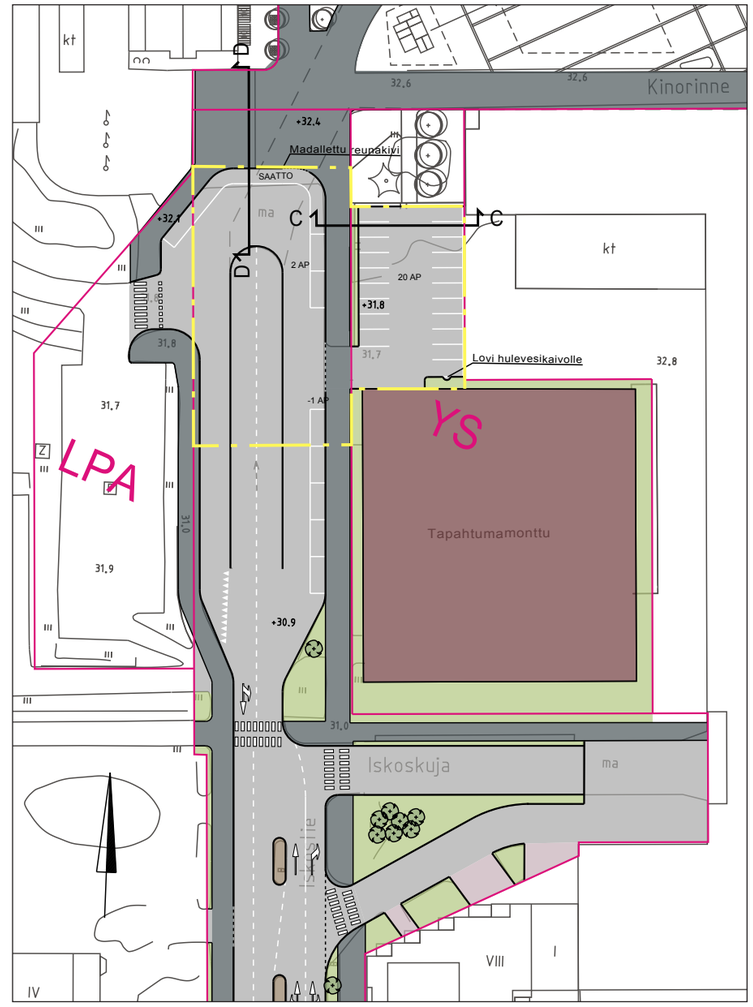
Paalutorin länsireunassa sijaitseva torikauppiaille varattu pysäköintialue siirtyy Iskostien varteen Myyrmannin kauppakeskuksen länsipuolelle. Ajoyhteys uudelle 20-paikkaiselle pysäköintialueelle on Iskostieltä. Iskostien päässä on kahden kadunvarsipysäköintipaikan lisäksi tilavaraus lyhytaikaiselle saattoliikenteelle. Lisäksi reunakiven yli kulkee Paalutorin suuntaan ajoyhteys, jota käyttävät torin, taidemuseon ja keskustakortteleiden huoltoliikenne sekä Kilterin koulun eteen mahdollisesti ajavat bussit. Iskostien huonokuntoinen jalankulku- ja pyörätie kadun itäpuolella uusitaan pohjoispään saneerauksen yhteydessä.

Torin jätehuollolle sekä kuluttajien kierrätettävän pakkausjätteen aluekeräyspisteelle tulee varata sopivat tilat nyt suunnitellun alueen ulkopuolelta. Markkina-aikaan on tarvetta myös tilapäisille jätelavoille ja WC-tiloille.



Ote liikenteen yleissuunnitelmasta, Liesikuja, 1:1000





Ote liikenteen yleissuunnitelmasta, Iskostie ja pysäköintialue, 1:1000

- *ajorata, asfaltti / kiveys*
- *jalkakäytävä, asfaltti / kiveys*
- *jalankulku ja pyöräily, asfaltti / kiveys*
- *istutettu alue*
- *pysäköinti / kävely, kiveys*
- *kaavaraja*
- *katupuu*
- *suunnitelma-alueen raja*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

3.11.1 HUOLTO-, PELASTUS- JA TORILIIKENNE

Paalutorin, Myyrmäkitalossa toimivan taidemuseon sekä uusien keskustakortteleiden huolto- ja pelastusliikenne tapahtuu Iskostien ja torin kautta.

Torikauppiaille varattu pysäköinti on järjestetty kauppakeskuksen länsipuolelle kaupungin omistamalle tontille. Pysäköinnin lisäksi torialueella on tarvetta lyhytaikaiselle huoltoliikenteelle, joka ohjautuu Iskostien kautta. Lisäksi toripaikkojen mitoituksessa on huomioitu torille ajettavien myyntiautojen tilantarve.

Myyrmäkitalossa toimivalle taidemuseolle on Paalutorin kautta satunnaista liikennöintiä esimerkiksi suurten esineiden siirroista tai näyttelyiden purkamisesta johtuen. Kyseistä toimintaa palveleva sisäänkäynti sijaitsee Myyrmäkitalon luoteiskulmassa ja sen edusta tulee pitää vapaana. Pääasiassa museon huolto tapahtuu kuitenkin kellaritilojen kautta.

Myyrmäenraitti ja Ruukkutorin kiinteät rakenteet on mitoitettu niin, että asuinkortteleiden sekä Myyrmäenraitin pelastus- ja huoltoliikenteellä on esteetön kulku ja riittävästi tilaa myös kaarteissa.

3.12 PYÖRÄPYSÄKÖINTI

Suunnitellun pyöräpysäköinnin keskeisiä periaatteita ovat saavutettavuus, turvallisuus ja laadukkaat telineet. Sijainti vilkkaiden kulkureittien varrella sekä hyvä valaistus edistävät sosiaalista turvallisuutta ja sitä kautta osoitettujen pyöräpaikkojen houkuttelevuutta. Valitut telineet ovat lisäksi laadukkaita ja niille on varattu riittävästi tilaa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida tulevaisuudessa yleistyvien erikoispyörien, kuten kuormapyörien tavallista suurempi tilantarve.

Myyrmäen keskusta-alueella pyöräpysäköinti on nykyisellään keskittynyt Myyrmannin kauppakeskuksen ja Myyrmäkitalon edustoille. Kilterin koulun edustalla on pyöräpaikkoja etenkin koululaisten käyttöön. Punamultatorin kunnostuksen yhteydessä ratasillan alle juna-aseman sisäänkäynnin yhteyteen on lisäksi asennettu runkolukitsemisen mahdollistavia telineitä.

Nykyiset runkolukittavat telineet ovat alueella aktiivisessa käytössä. Osoitettujen paikkojen täyttyessä sisäänkäyntien läheisyyteen jätetyt pyörät kuitenkin vaikeuttavat kulkua ja ylläpitoa sekä heikentävät alueen kaupunkikuvallista ilmettä. Julkisen ulkotilan yleissuunnitelmassa pyöräpaikkojen sijoittelua on tarkistettu ja lukumäärää lisätty. Yleissuunnitelmassa on esitetty pyöräpaikkoja 294 kpl.

Keskusta-alueelle asennettavat pyörätelineet ovat muotokieleltään pelkistettyjä ja mahdollistavat runkolukituksen. Asiakkaiden pyöräpaikkojen sijoituksessa ohjearvona on käytetty 10 - 30 metrin etäisyyttä lähimmästä sisäänkäynnistä (RT 98-11207). Pyörätelineet sijoittuvat rakennusten seinustoille tai muuten suojaisille reunavyöhykkeille kulkuväylien varsille kuitenkin niin, etteivät ne peitä näyteikkunoita tai estä kulkua.

Pääosa pyöräpaikoituksesta sijaitsee kauppakeskuksen sekä Myyrmäkitalon läheisyydessä Paalutorin etelä- ja itäpuolella. Lisäksi Myyrmäkitalon taakse sijoittuvat uudet pyöräpaikat palvelevat sekä Paalukylänpuiston käyttäjiä että liityntäpysäköintiä. Lisäksi pyöräpaikkoja on osoitettu Myyrmäenraitin varrelle ja liiketilojen edustoille.

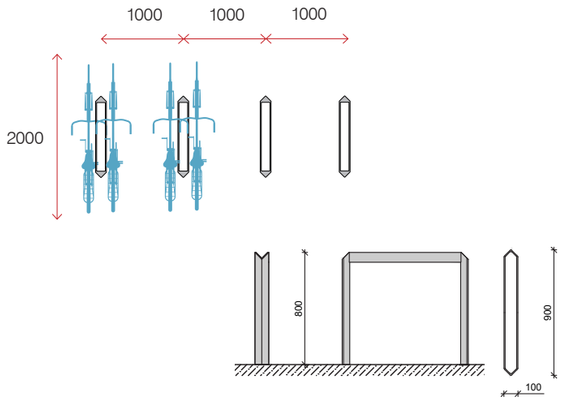
3.13 ESTEETTÖMYYS

Yleissuunnitelma-alueella noudatetaan esteettömyyden perus- ja erikoistason vaatimuksia. Pääkulkureittien lisäksi esteettömyys huomioidaan kaluste- ja katsomorakenteissa.

Kevyen liikenteen pääväylät Myyrmäenraitti ja Ruukkupolku ovat pituuskaltevuudeltaan enintään 5 %. Myyrmäenraitti noudattaa pitkälti nykyistä tasausta. Molemmille alueille esitetään katulämmitystä.

Artsinpolun tasausta Myyrmäkitalon takana on laskettu nykyisestä kaltevuudesta estettömyyden perustason 8 %:iin. Muutos tarkoittaa Myyrmäkitalon takana kulkureitin laskemista enintään noin 70 cm.

Polkupyörien pysäköinnin tilavaatimus



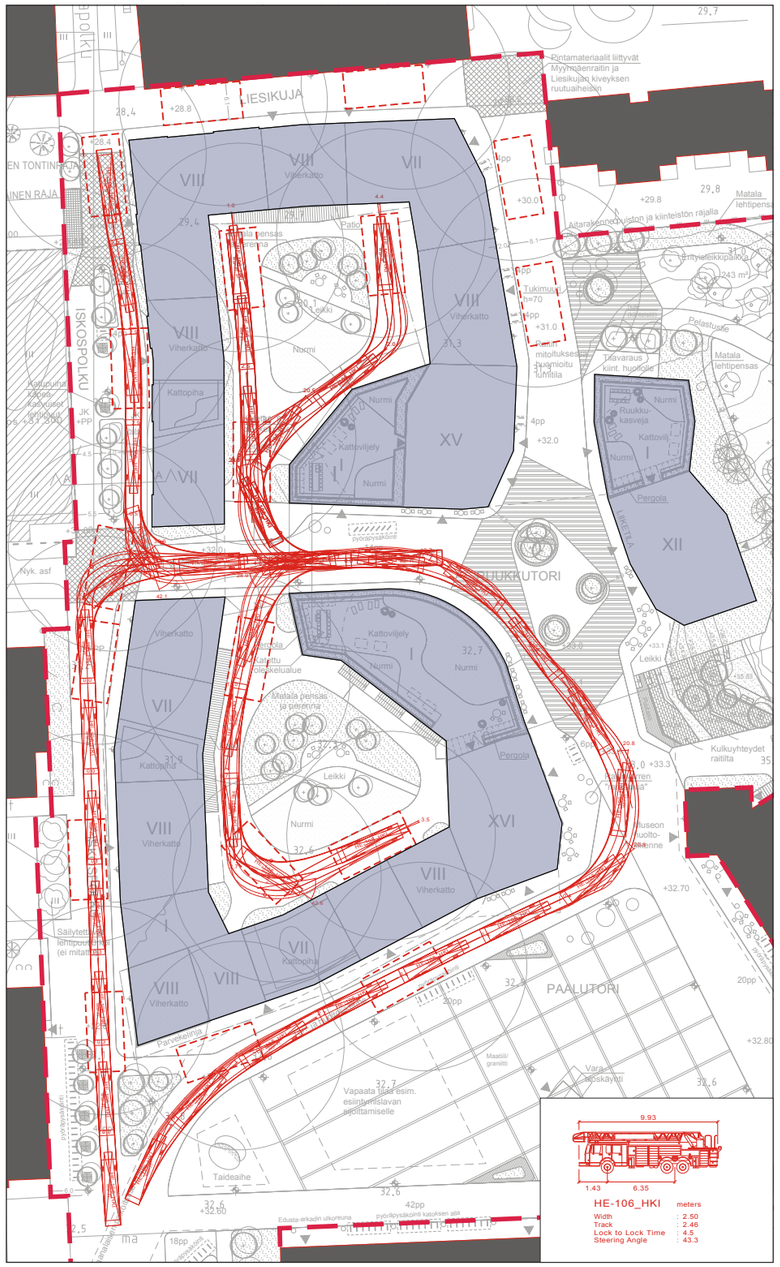


▼ Pyörätelineet ovat muotokieleltään pelkistettyjä ja mahdollistavat runkolukituksen. Samaa mallia on käytetty Punamultatorilla ja Myyrmäen asemalla.

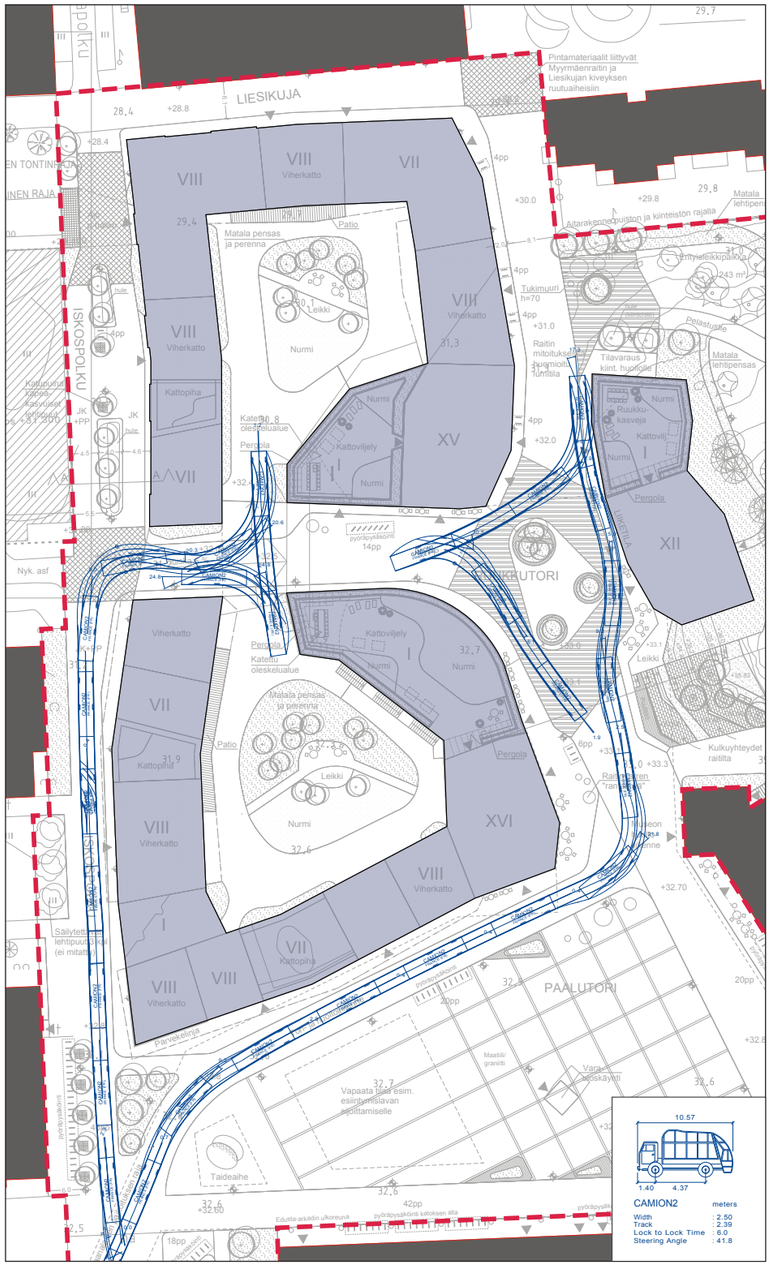


LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

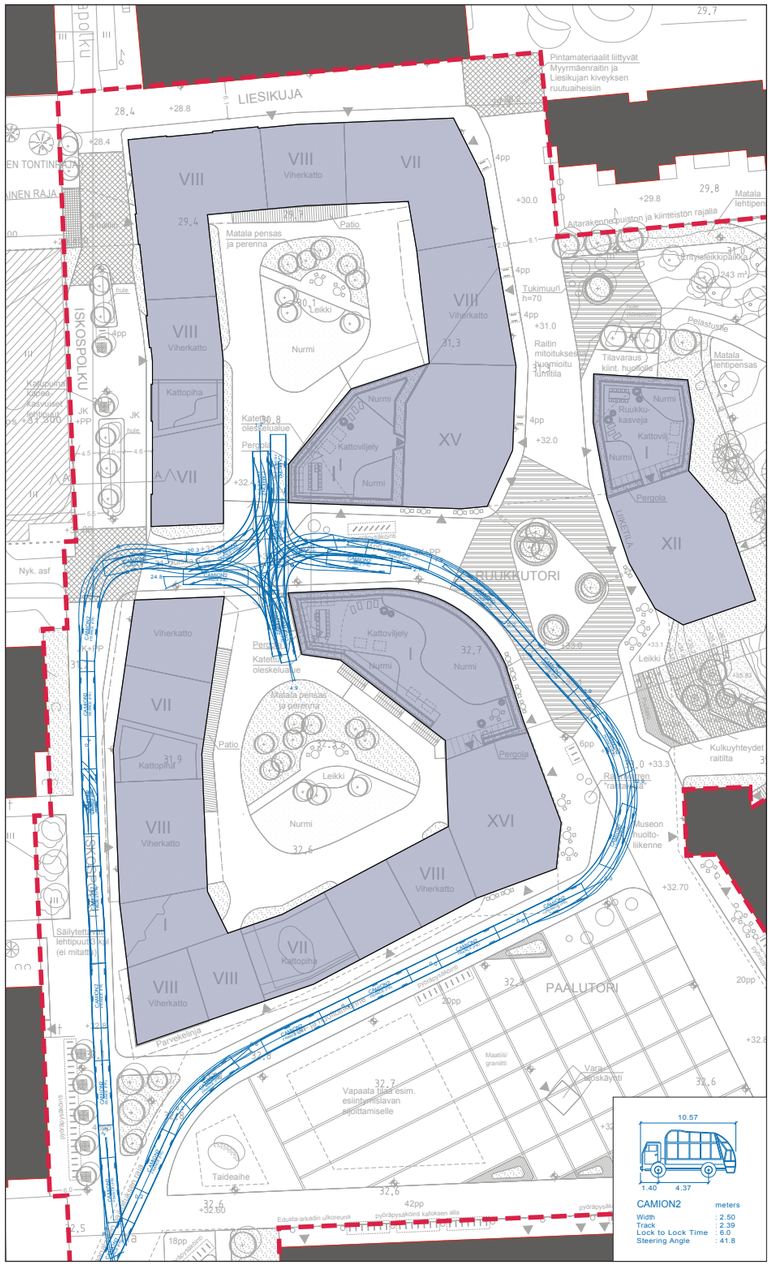
3 JULKISEN ULKOTILAN YLEISSUUNNITELMA



Ajouratarkastelu 1:1000
Pelastusajoneuvo



Ajouratarkastelu 1:1000
Jäteauto A



Ajouratarkastelu 1:1000
Jäteauto B

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

4 KUSTANNUKSET

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

4 KUSTANNUKSET

KULKUVÄYLÄT	
Myyrmäenraitti	693 000
Kinorinne	108 500
Artsinpolku	142 600
Liesikuja	60 500
Ruukkupolku	92 500
Iskospolku ja Paalutorin pohjoispuoli	640 000
Yhteensä	**1 737 100**
TORIT JA AUKIOT	
Paalutori	237 600
Ruukkutori	155 400
Aukio, puistotorni	16 100
Yhteensä	**409 100**
PAALUKYLÄNPUISTO	
Viheralue	168 000
Erityisleikkipaikka	91 300
Katsomoalue	55 000
Yhteensä	**314 300**
TAIDE	**24 600**
VALAISTUS	
Valoverkot 2 kpl	58 000
Muu valaistus	120 000
YHTEENSÄ	**2 459 300**

Kustannusarvio ei sisällä kallion louhintaa, valaistuksen sähköistystä eikä katualueiden lämmitystä. Katulämmityksen kustannukset on laskettu erikseen.

Esitetyt kustannukset vastaavat HOLA-hankeosalaskennan tarkkuustasoa.

KATUALUEIDEN LÄMMITYS

Yleissuunnitelmatyön aikana laadittiin selvitys suunnittelualueen katualueiden lämmityksen teknisistä reunaehdoista ja lämmityksen aiheuttamista kustannuslisistä alueen rakentamiseen sekä vuotuisista käyttökustannuksista.

Suunnitelman mukaisen lämmitysjärjestelmän rakennuskustannukset ovat arviolta 450 000€ ja kulutusperusteiset käyttökustannukset noin 83 000 € vuodessa. Eritelty kustannusarvio on osana yleissuunnitelmaa ja tämän suunnitelmaselostuksen liitteenä.

Rakennuskustannusarvio

Pintaputkistot	150 000
Runkoputkistot	80 000
Glykoli/ vesiliuos	25 000
Lämpökeskuksen osuus	50 000
Automatiikkalaitteiden osuus	17 000
Kaukolämpöliitostöiden osuus	30 000
Lämpökeskuksen sähköliittymän osuus	4000
Jakokaivot, jakotukit ja putket varusteineen	60 000
Maanrakennustyöt	14 000
YHTEENSÄ	**430 000**

Käyttökustannusarvio

Kaukolämpö, n. 1024 MWh/a	n. 58 400
Kaukolämmpön perusmaksu	n. 21 700
Sähkönkulutus, n. 6500 kWh/a	n. 800
Huoltokustannukset (n. 0,7 e/m^2)	n. 3060
YHTEENSÄ (e/vuosi)	**83 960**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

5 SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELULLE

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

5 SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELULLE

Tähän lukuun on koottu julkisen ulkotilan yleissuunnitelman laadintaprosessin aikana tunnistettuja asiakokonaisuuksia, jotka pitää ottaa huomioon seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Jatkosuunnittelun kannalta oleelliset asiat on lueteltu alueittain ja aihepiireittäin alla.

Vaiheistus ja työnaikaiset suunnitelmat:

Keskusta-alueen rakentaminen kestää useita vuosia. Siirtyvät ja pitkäkestoiset työmaat edellyttävät vaiheistussuunnitelmia, työmaa-aikaista liikennesuunnittelua sekä mahdollisesti väliaikaisen ympäristön suunnittelua. On todennäköistä, että osia tori- ja katualueista tulee saattaa väliaikaisesti käyttöön ilman lopullisia pinnoitteita tai kasvillisuutta.

Työmaa-aikaisella liikenne- ja ympäristösuunnittelulla varmistetaan turvallinen ja toimiva julkinen ympäristö, joka näyttää tavanomaista työmaata siistimmältä ja mahdollistaa esimerkiksi toritoiminnan jatkumisen Paalutorilla. Työmaa-aikana käytössä olevien yleisten alueiden tulee täyttää estetteettömyyden normit ja olla turvallisia kaikille käyttäjille myös nk. väliaikaispinnoitteella koko työmaan ajan.

Vuorovaikutuspelin tulokset selä yleissuunnittelun yhteydessä saadut osallistamisen vastaukset otetaan huomioon jatkosuunnittelun lähtötietoina.

Paalutori:

Pysäköintihallin kansilaatta sekä kannen alapuoliset rakenteet ohjaavat tasauksen suunnittelua, kasvillisuuden käyttöä ja rakenteiden sijoittelua torialueella. Jatkosuunnittelun lähtötiedoiksi tulee selvittää maastokäynnein ja esimerkiksi koekuopin nykyisten rakennekerrosten paksuus sekä torin kuivatusjärjestelmän periaatteellinen toiminta.

Nykyisen pysäköintihallin varauloskäynti sijaitsee keskellä Paalutoria. Kaupunkikuvallista tarvetta ja teknisiä reunaehtoja hätäuloskäynnin poistamiselle tulee arvioida uudelleen jatkosuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueen eteläpuolelle jäävän entisen terveyskeskuksen tontin, nykyisen ”tapahtumamontun” suunnittelussa on huomioitava torin pysäköinti- ja jätehuoltotarpeet sekä kuluttajien kierrätettävien pakkausjätteiden aluekeräyspisteen tilavaatimukset.

Ruukkupolku, Ruukkutori, Myyrmäenraitti ja Artsinpolku:

Ruukkupolun ja Myyrmäenraitin alle sijoittuvan uuden pysäköintilaitoksen suunnittelun lähtökohtina tulee olla Myyrmäenraitin esteettömyys, käytettävyys ja kuivatus. Ruukkupolun luiskan (5 %) liittyminen korttelipihoihin ja mahdollisiin yhteistiloihin rakennusten kivijalassa suunnitellaan siten, että luiskaa on mahdollista käyttää myös pelastustienä.

Myyrmäkitalon takana kulkevan Artsinpolun nykyistä tasausta lasketaan esteettömyyden perustasoa (8 %) vastaavaksi. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia Artsin seinän vierustan rakenteet ja se, miten koron laskeminen vaikuttaa mm. rakennuksen nykyiseen vedeneristykseen ja routasuojaukseen.

Pinnoitteet, kalusteet ja valaistus:

Kuivatusrakenteet ja niiden taitteet sovitetaan ympäristön muihin elementteihin, kuten materiaalirajoihin ja kulkulinjoihin. Materiaalien saumauksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta kiveykset ovat kestäviä, siistejä ja helposti puhdistettavia. Jatkosuunnittelussa huomioidaan mahdollisuus osoittaa tontin rajat tai nurkkapisteet pinnoitteella. Pyörätelineiden sijainnista sekä pinnoitteiden yhtenäisyydestä tulee neuvotella Citycon Oy:n kanssa, jonka kiinteistöön Paalutori rajautuu Myyrmannin eteläreunalla.

Tori- ja tapahtuma-alueiden kalustuksessa (valaistus, vesipisteet ja sähkö) huomioidaan alueella järjestettävät tapahtumat. Valaisimien perustustavat pitää valita kansiympäristöön sopiviksi. Valoverkon kiinnitystapa Ruukkutorin ja Artsinpolun kohdalla edellyttää rakennesuunnittelua ja yhteistyötä asuinrakennusten suunnittelijoiden kanssa.

Taide ja historia:

Paalutorin länsipäähän on ideoitu kookasta, veistosmaista taideaihetta, jonka sisällöstä ja laadinnasta suositellaan järjestettäväksi suunnittelukilpailu. Jatkosuunnittelussa tulee pohtia taideaiheen toiminnallisuutta ja sitä, miten abstrakti esitystapa on tavoiteltavaa.

Alueen historiateemaisten muiden taideaiheiden jatkotyöstämiseen tulisi kiinnittää yksi tai useampi taiteilija. Kohteita ja ideoita on esitetty Ruukkutorin portaiden läheisyyteen ja puiston ääreen.

Katulämmitys

Katulämmityksen osalta jatkosuunnittelussa tulee selvittää tarkemmin lämmityksen hyötyjä esimerkiksi esteettömyyden, liikenneturvallisuuden ja kaupunkikuvan kannalta sekä lämmitettävän alueen riittävä laajuus. Lisäksi tulee varmistaa tekninen soveltuvuus nykyiseen ja uuteen ympäristöön. Jääpolanteiden ehkäisy lämmitysalueiden reunoilla, kulkupintojen kuivatuksen ratkaiseminen ja tonteille kuuluvien osien lämmitys selvitetään jatkosuunnittelussa.

Työssä ei selvitetty kustannusjakomahdollisuutta kaupungin ja kiinteistöjen välillä, jolloin lämmityksestä eniten hyötyvät tahot osallistuisivat myös lämmitysjärjestelmän rakennus- ja käyttökustannusten maksamiseen. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia vaihtoehtoja kustannusjaon muodostamiseksi katulämmityksen toteutuksen, käytön ja ylläpidon osille kiinteistöjen ja kaupungin välillä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 9 §

001925 MYYRMÄEN KESKUSTA

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.3.2017 päivättyä / II asemakaavakarttaa nro 001925. Kaavoitus on tullut vireille 29.4.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee kortteleita 15403, 15406, 15422 ja 15423 sekä osaa korttelista 15511, 15413, 15421 sekä katu-, tori-, rautatie-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki (kumoutuvan asemakaavan kortteleita 15403, 15404, 15406 ja osaa korttelia 15511, 15513, 15521 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

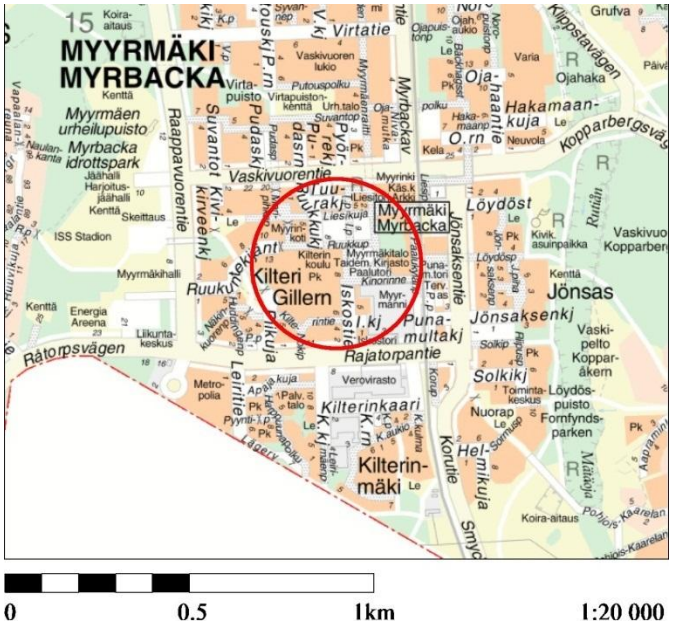
korttelit 15422 ja 15423 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tehokkaiden, korkeatasoisten ja omaleimaisten keskustakortteleiden rakentaminen Myyrmäen keskustaan Paalutorin pohjoispuolelle ja Paalukylänpuiston reunalle. Kolmeen kortteliin sijoittuu asuntoja sekä liike- ja palvelutiloja. Kilterin koulu suojellaan. Kilterin koulun ja päiväkodin, Myyrmäkitalon, Ruukkukujan pysäköintilaitoksen ja terveysaseman vieressä olevien pysäköintialueiden asemakaavat ajantasaistetaan. Asemakaavan yhteydessä laaditaan julkisen ulkotilan yleissuunnitelma keskusta-alueelle.

Kaupunki tulee myymään tontit tonttivarausten perusteella Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajille.

Kaavan laatija: asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, Vantaan kaupunki;
anne.olkkola@vantaa.fi, puh. 09-839 26528.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Myyrmäen keskustassa juna-aseman vieressä, kauppakeskus Myyrmannin ympärillä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Myyrmannin kauppakeskukseen ja Rajatorpantiehen, lännessä Kilterin koulun ja päiväkodin tontin rajoihin ja Iskospolkuun, pohjoisessa Liesikujaan sekä idässä Paalukylänpuiston rajoihin, Myyrmäen asemaan ja Jönsaksentiehen. Suunnittelualueeseen sisältyy myös Ruukkukujan pysäköintilaitos.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Myyrmäen keskustan suunnittelu on ollut kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuodesta 2006 lähtien ja kaavatyö on käynnistynyt vuonna 2008 kaavamuutoksena numerolla 001925. Aikaisempi viitesuunnitelma on ollut nähtävillä 13.6. – 21.8.2012 ja aikaisempi asemakaava-ehdotus on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2013. Näihin liittyen on järjestetty osallistumiset: 6.3. – 25.4.2008, 12.7. – 31.8.2012.
- Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015.
- Kilpailuehdotukset olivat nähtävillä 8.-22.9.2015 ja niihin liittyen järjestettiin osallistuminen 21.8. – 22.9.2015.
- Asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi otettiin kilpailun voittajatyöt ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 29.4.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 17.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin viisi kappaletta.
- Hankkeeseen liittyen järjestettiin kaupunkisuunnitteluseminaari 17.5.2016 ja asukastilaisuus 8.6.2016. Asukkaiden mielipiteitä kerättiin myös karttapohjaisella nettikyselyllä 9.5.– 17.6.2016.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 ja kaupunginhallitus 24.10.2016 hyväksyivät asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 9.11.-8.12.2016 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asukastilaisuus pidettiin 2.11.2016 Kilterin koululla ja 13.12.2016 Liesikuja 6:n asukkaille.
- Keskustan suunnitelmasta tehtiin 3-D malli, esittelyvideo sekä julkaistiin 3-D peli julkisen ulkotilan yleissuunnitelmasta. Pelissä sai antaa mielipiteen mm. katupinnoitteista ja -valaisimista 28.2.2017 asti.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.2.2017 suunnittelualueen laajetessa. Suunnittelualueeseen otettiin mukaan Ruukkutorin pysäköintilaitos korttelissa 15421 ja radan itäpuolella olevat autopaikkojen korttelialueet korttelissa 15413 sekä liikennealueita.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 18
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 18
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 18
3.4. Asemakaavan tavoitteet 23
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 24
4. Asemakaavaluonnoksen kuvaus 26
4.1 Kaavan rakenne 26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 27
4.3 Aluevaraukset 27
4.4 Kaavan vaikutukset 31
4.5 Ympäristön häiriötekijät 36
4.6 Nimistö 37
5. Asemakaavaprosessi ja kaavan toteutus 37
6. Kaavatyöhön osallistuneet 37
7. Asemakaavan seurantalomake 40
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 42
9. Muu suunnitelma-aineisto 49

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemapiirros, alueleikkauksia ja -julkisivuja, havainnekuvia, varjotutkielmia, Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 28.2.2017
- Kiinteistömuuntamoiden sijainnit, Vantaan Energia, 11.1.2017
- Korttelipihat ja julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, WSP Oy, 6.3.2017
- Pelastusreitit (ajouratarkastelu), WSP Oy, 11.1.2017
- Liikenteen yleissuunnitelma, katupoikkileikkauksia, 23.9.2016, WSP
- Tekninen tilavaraustarkastelu (asemapiirros ja poikkileikkaukset), 22.9.2016, WSP
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 13.2.2017

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Myyrmäen keskustan pysäköintiselvitys, 31.8.2016, Trafix Oy
- Myyrmäen keskustan julkisten ulkotilojen Ja korttelipihojen tuulisuusselvitys, 17.5.2016, WSP
- Ilmastovaikutusten arviointi, 23.9.2016, Vantaan kaupunki
- Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015, kilpailuohjelma, arvostelupöytäkirja ja kaupunginhallituksen päätös kilpailun voittajasta 14.12.2015, Vantaan kaupunki
- Julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, 13.3.2017, WSP

1. TIIVISTELMÄ



Taiteilijan näkemys.

Myyrmäen keskustaa on rakennettu 1970-luvulta, mutta alue on jäänyt keskeneräiseksi. Alueelle on rakennettu 1980–90 -luvuilla kauppakeskus Myyrmanni, Myyrmäkitalo, Kilterin koulu, vanhainkoti Myyrinkoti, kauppakeskus Isomyyri ja Ruukkukujan pysäköintitalo. Keskellä on rakentumattomia tontteja, jotka ovat väliaikaisesti toimineet pysäköintialueina, sekä Paalutori ja Paalukylänpuisto. Paalutori toimii kauppatorina sekä markkina- ja tapahtumapaikkana. Rakentaminen sijoittuu nykyiseen keskustaan, joten kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä aluekeskuksena.

Yleiskaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta C, jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja, sekä tehokasta asuntoaluetta A1, jolle

saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueita on varattu liikerakennuksille, yleisille ja opetus- ja sosiaalitointa palveleville rakennuksille, autopaikkojen korttelialueiksi, kaduiksi, rautatiealueeksi, toriksi ja puistoksi. Suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat II½ - IV.

Asemakaavamuutoksessa väliaikaisina pysäköintialueina toimineille rakentamattomille tonteille sekä Paalukylänpuiston reunaan esitetään kolmea keskustamaista asuinkorttelia (AK), joihin sijoittuu XII-XVI -kerroksiset asuintornit ja I-kerroksiset liiketilat sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Kahteen umpikortteliin sijoittuu lisäksi enintään kahdeksan kerroksisia asuinkerrostaloja sekä kivijalkaan liike- ja palvelutiloja sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Korttelipihat merkittään asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi, AH. Asuinrakentamista tulee yhteensä 33400 k-m^2 ja liike- ja palvelutilaa 2600 k-m^2. Asukaspysäköinti tulee kortteleiden alle.

Paalutori säilyy avoimena tori- ja tapahtumatilana. Paalutorin reunaan tulee uusien kortteleiden myötä kivijalkaliiketilaa. Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun risteykseen tulee uusi kivijalkaliiketilojen rajaama aukio, Ruukkutori. Aukioita, Paalukylänpuistoa ja katualueita suunnitellaan kaavatyön yhteydessä tehtävällä julkisten alueiden yleissuunnitelmassa.

Kilterin koulun ja päiväkodin sekä Myyrmäkitalon tonttien asemakaavat ajantasaistetaan ja ne merkitään yleisten rakennusten korttelialueiksi, Y. Kilterin koulu suojellaan sr-kaavamerkinnällä ja siihen liittyvällä kaavamääräyksellä.

Yleinen pysäköinti, joka on sijoittunut väliaikaisesti Paalutorin pohjoispuolelle maantasoon, siirtyy keskustan muihin yleisiin vajaakäyttöisiin pysäköintilaitoksiin. Torikauppiaita varten varataan maantasopysäköintiä. Korttelissa 15403 Iskospolkuun rajautuvalle tontille sallitaan opiskelija-asuminen. Opiskelija-asuntoihin ei osoiteta autopaikkoja, vieraspaikkoja tulee varata 10 kappaletta Ruukkukujan yleiseen pysäköintilaitokseen korttelissa 15421. Muualla asuinkortteleissa sovelletaan autopaikkanormia: 1 ap/130 k-m^2.

Ruukkukujan pysäköintilaitoksen ja radan itäpuolella terveysaseman korttelissa olevien autopaikkojen korttelialueiden (LPA) sekä rautatiealueella olevalle yleisen pysäköintialueen (lp) käyttötarkoitukselle ei esitetä muutoksia. Niiden kaavamerkinnät tarkistetaan, jotta ne vastaavat uusia korttelinumeroita.

Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista (54,6% asuinkerrosalasta), vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (24,4%), valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille (15%) ja asumisoikeusasuntoja (6%).

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 15 800 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja lähes 54 000 asukkaan aluekeskus. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Liikenneyhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.



Ilmakuva 2015, Vantaan kaupunki. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu entiseen viljelysmaisemaan. Nykyisen Liesikujan kohdalla oli aiemmin Mätäojaan laskeva puro ja viljelty purolaakso sen ympärillä. Asutus on muokannut maisemaa kivikaudelta asti. Paalukylänpuistoa ja Kilterin koulun ja päiväkodin tontin metsikköä lukuun ottamatta keskustassa ei ole enää havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa. Puisto on maaperältään hiekkaa ja kalliota, eteläosassa moreenia. Keskusta-alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Kuivatus on alueella hoidettu hulevesiviemäröinnillä. Hulevesiviemärit purkavat Myyrmäen itäpuolella Mätäojaan, jonka ympäristö on kasvistollisesti ja eläimistöllisesti arvokasta aluetta. Mätäoja laskee Helsingin Isossa Huopalahdessa mereen. Kaava-alue on pääosin pysäköintialuetta sekä katu- ja torialuetta, jotka ovat pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa. Vettä läpäisevää pintaa on Paalukylänpuistossa ja pysäköintialueen istutusalueilla. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Alueella maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +29...+39 (N2000). Maanpinta on alimmillaan alueen keskiosalla ja nousee kohti kaava-alueen itä- ja länsiosaa.

Paalukylänpuistossa on kalliomäki, jonka ympärillä on moreenia, hiekkaa ja täytemaata. Hiekka-alueella tehtyjen kairausten perusteella maan pinnassa olevan hiekkakerroksen alla esiintyy paikoin hienorakeisia maakerroksia noin 2-5 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Kaava-alueen keskiosa pääosin täytemaa-aluetta, jonka reunoilla on savea ja silttiä. Alueen länsiosalla maaperä on pintamaalajikartan mukaan hiekkaa ja moreenia. Kallio on paikoin paljastuneena tai lähellä maanpintaa. Kaava-alueella pohjavettä voi esiintyä paikallisesti kalliopainanteissa.

Paksujen hiekka-, siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kallion tai pohjamoreenin ollessa lähellä perustamistasoa perustamistapa voi olla maanvarainen. Maanalaisia pysäköintitiloja sisältävät rakennukset voidaan perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueella asuu tällä hetkellä lähes 54 000 asukasta. Varsinaisessa Myyrmäen kaupunginosassa on asukkaita lähes 15 800. Myyrmäen kaupunginosan väkiluku on kasvanut 2000-luvulla keskimäärin noin 150 asukkaalla vuodessa. Myyrmäen nykyisessä ikärakenteessa yli 65 vuotiaiden osuus on keskimääräistä suurempi. Nyt asukkaista n. 27% on alle 24-vuotiaita ja 23%. yli 65-vuotiaita.[1]

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemana Myyrmäessä on katutaide.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2013 vajaa 5000 työpaikkaa. Määrä oli vähentynyt 650 työpaikalla vuodesta 2003 vuoteen 2013. Myös suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, oli hieman vähentynyt. Myyrmäen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.[2]

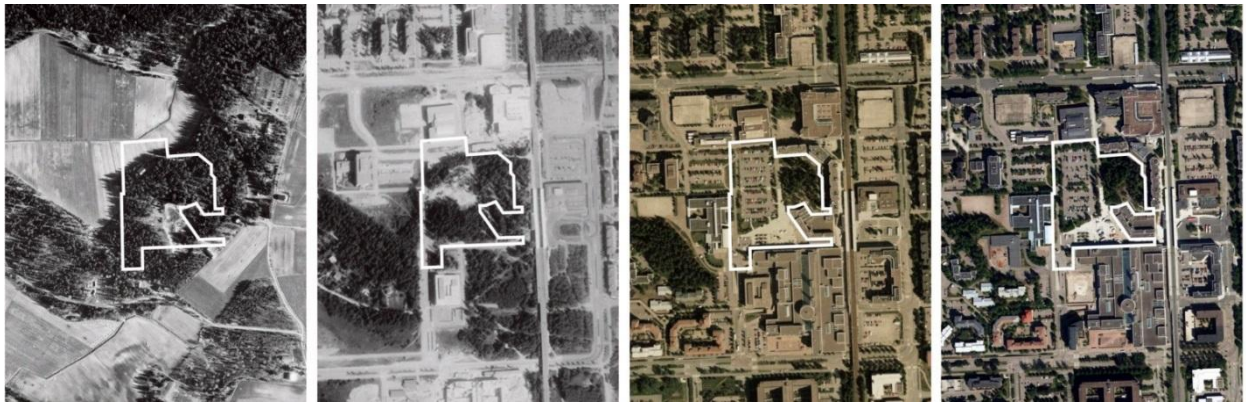
Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Myyrmäen kaupalliset palvelut ovat menettäneet vetovoimaa suhteessa lähiseudun muihin keskuksiin. Myyrmannin vieressä sijaitsee kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalo, jossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo Artsi sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Kaupun-

[1,2] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

ginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Alueella sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Alueella sijaitseva Metropolia laajennuksen rakennustyöt 3500 opiskelijan kampusalueeksi ovat alkaneet syksyllä 2016.

Yhdyskuntarakenne
Suunnittelualue on Myyrmäen ydinkeskustaa. Se sijoittuu Myyrmäenraitin varrelle Paalutorin, Paalukylänpuiston, Kilterin koulun, kauppakeskus Myyrmannin ja Kehäradan juna-aseman viereen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva
Myyrmäen keskustaa on rakennettu 1970-luvulta alkaen, mutta keskeisin alue on jäänyt keskeneräiseksi. Keskusta-alueen väljä kaupunkikuva johtuu avoimista väliaikaisista pysäköintialueista, jotka ovat rakentamattomia tontteja ja laajasta torialueesta. Avointa aluetta rajaavat 1980 – 1990-luvuilla rakennetut vaaleat rakennukset, jotka ovat ilmeeltään varsin yhtenäisiä ja edustavat hyvin ajalle tyypillistä keskustarakentamista. Niiden kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen. Kaava-alueelle sijoittuvat: Vapaa-ajantalo Myyrmäkitalo (1993), Kilterin koulu (1988) ja päiväkoti (2013) ja sen lähistöön: kauppakeskus Myyrmanni (1994), vanhainkoti Myyrinkoti (1983), kauppakeskus Isomyyri (1987), Ruukkukujan pysäköintitalo (1987) sekä muita asuin- ja liikerakennuksia 1980-90-luvuilta. Myyrinkodin ja kaava-alueen väliselle tontille rakennetaan vanhustenkeskus. Paalutori toimii kauppatorina ja markkina- ja tapahtumapaikkana. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti. Alun perin tavoitteena on ollut tiivis rakentaminen, paikoin jopa yli 10 kerrosta. Ensimmäiset asukkaat muuttivat Myyrmäkeen elokuussa 1969.

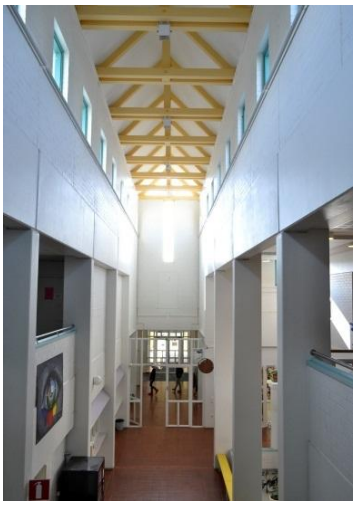


Myyrmäen kaupunkirakenteen vaiheita 1954, 1986, 2001 ja 2016.

Arkkitehtitoimisto Perko & Rautamäen suunnittelemalla, vuonna 1988 valmistuneella Kilterin koululla on harvinaisuus-, tyypillisyys-, edustavuus-, alkuperäissyysarvoja sekä historiallista todistusvoimaa. Rakennus on ainutlaatuinen vantaalaisessa kahdeksankymmenlukulaisessa koulurakentamisen kontekstissa. Rakennuksen suunnittelu ja toteutus ovat olleet aikansa kunnianhimoista arkkitehtuuria. Rakennuksessa yhdistyvät ympäristötaideteos (julkisivu), koulun välttämättömät toiminnot väljästi sommiteltuna ja leikkisä, mutta jopa juhlava tilankäsittely, jonka voi nähdä erityisesti keskikäytävän galleriossa ja klerestorio-ikkunanauhoissa. Rakennuksen monumentaalisuus ja klassiseen rakennustaiteeseen viittaavat aiheet ovat tyypillisiä esimerkkejä 1980-luvun rakentamisesta. Koulurakennuksena Kilterin koulu poikkeaa muista vuosikymmenensä koulurakennuksista Vantaalla sen kunnianhimoisen ja detaljiikkaan panostavan suunnittelun ansiosta. Lisäksi

koulu on keskeinen rakennus Myyrmäen keskusta-alueella, joten sillä on myös ympäristöarvoa. *(Riksman, Kouluinventointi 2016)*

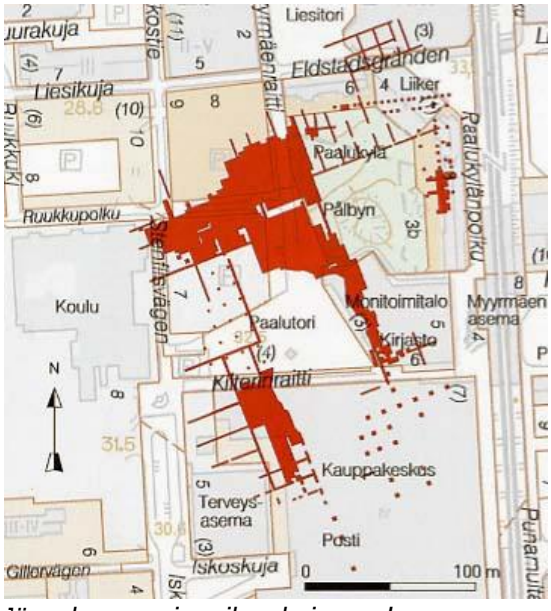




Koulun julkisivuissa on Jukka Mäen ympäristötaideteos Pyramidien arvoitus. Kuvat Elina Riksman.

Muinaismuistot

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 7500 vuotta sitten. Myyrmäen rakentamista edelsi alueella tehty laaja, monivuotinen muinaisjäännösten inventointi ja kaivaus, jonka tuloksena on löydetty erittäin runsaasti kivi-, pronssi- ja rautakauden jäämistöä. Myyrmäen Jönsas on yksi Suomen tunnetummista arkeologisista kaivausalueista ja laajimmista esihistoriallisista asuinpaikoista. Tärkeitä löytöjä ovat mm kivikauden aikaiset kivikirveet ja taltat, kampa- ja nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat, kymmenet pyöreät, kivetyt tulisijat sekä Suomen vanhimmat tunnetut haudat, 23 niin kutsuttua punamultahautaa. Kaivauksia alueella on tehty vuosina 1962 – 1991. Osia Paalukylänpuistosta on edelleen kaivamatta. Mikäli rakentaminen ulottuu kaivamattomille alueille, alueet tulee tutkia.



Jönsaksen asuinpaikan kaivausalue. Kuva teoksesta Leskinen & Pesonen 2008. Vantaan kaupunki, mittausosasto



Jönsaksen asuinpaikalta löytyneitä liesiä. Valokuva: Museovirasto, Tapio Seger 1977. Kuvaa on rajattu.

Virkistys

Myyrmäen keskustaa ympäröi laajat ja monipuoliset viheralueet: idässä Mätäojanlaakso ja lännessä Myyrmäen urheilupuisto ja sen pohjoispuolella jatkuva Raappavuoren puisto. Laajat viheralueet ja urheilupuisto ovat hyvin saavutettavissa, suunnittelualueelta noin 500 m päässä.

Liikenne

Myyrmäen keskusta on kompakti ja eri toiminnot ovat hyvin saavutettavissa kulkumuodosta riippumatta. Myyrmäen aseman junamatkustajista noin 80 % saapuu asemalle kävellen tai pyörällä.[3] Myyrmäenraitti on kaupunginosan keskeinen jalankulku- ja pyöräliikenteen akseli, jonka varrelle on keskitetty kaupallisia ja kunnallisia palveluja. Liesikuja ja Ruukkupolku toimivat yhteyksinä Myyrmäen urheilupuistoon.

Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Kehäradan asema, jolta on raideyhteys mm. lentoasemalle ja Helsingin keskustaan, sekä bussiterminaali, jolta on yhteyksiä eri puolille Vantaata, Helsinkiin ja Espooseen. Runkolinja 560 liikennöi Myyrmäestä Malmin kautta Vuosaareen.

Pääkatujen liikennemäärät ovat: Rajatorpantie 13 442 ajon/vrk (v. 2013), Jönsaksentie 12 765 ajon/vrk (v. 2013), Raappavuorentie 10709 ajon/vrk ja Vaskivuorentie 8 165 ajon/vrk (v. 2014). Myyrmannin huoltoliikenne on järjestetty Iskoskujalta ja Punamultakujalta. Kilterin koulun ja päiväkodin huoltoliikenne on järjestetty Iskostieltä. Myyrmäkitalon huoltoliikenne on järjestetty Iskostieltä huoltotunnelia pitkin. Paalukylänpuiston halki kulkee Paalukylänpolku 3:n asuintalon pelastustie.

Myyrmäen keskustassa on reilusti pysäköintipaikkoja, joista osa on vajaakäytössä. Myyrmannissa on noin 1100 autopaikkaa. Iskospolun varren avoimilla pysäköintialueilla on yhteensä 286 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa. Näistä 72 poistuu vuonna 2017 vanhusten asumiskeskuksen rakentamisen johdosta. Kaavamuutosalueella olevat 214 pysäköintipaikkaa on toteutettu rakentamattomille tonteille tilapäisenä ratkaisuna vuonna 1994.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueella on olemassa oleva vesijohtoverkosto. Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +96 m ja alin painetaso noin +83 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. HSY:llä on tarve saneerata Iskospolulla ja Liesikujalla runkovesijohtoa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäröinnin piirissä. Liesikujan ja Iskostien jätevesiviemärit päätyvät molemmat Myyrmäen itäosassa sijaitsevaan Myyrmäen jätevedenpumppaamoon. Pumppaamosta jätevedet johdetaan Vapaalan, Hämeenkylän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Liesikujan jätevesiviemäri tullaan saneeraamaan lähivuosina.

[3] SOLMU-projekti, alustavia tuloksia, HSL

Hulevesiviemäröinti

Kuivatus on hoidettu alueella hulevesiviemärein. Kaava-alueen pohjoisosassa Liesikujalla kulkee alueellinen runkoviemäri, josta vedet päätyvät Vaskivuorentien eteläpuolella Mätäojaan. Iskopolun eteläosasta vedet johtuvat viemärissä etelään Rajatorpantien runkoviemäriin. Rajatorpantieltä vedet johdetaan Solkipolun päähän, jossa viemäri purkaa vedet Mätäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Iskostien, Ruukuntekijäntien, Ruukkupolun, Liesikujan ja Myyrmäen raitin katualueilla sekä Paalutorin alueella.

Sähköverkko

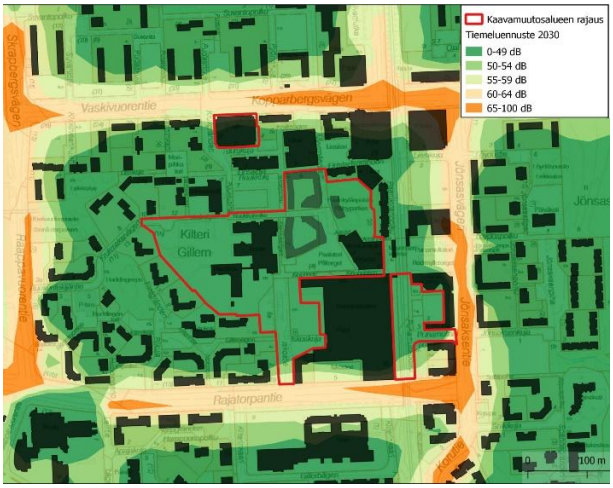
Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Iskostien, Iskospolun, Liesikujan ja Ruukkupolun katualueilla. Pienjännitemaakaapeleita on Iskostien, Iskospolun ja Liesikujan katualueilla ja Paalutorilla.

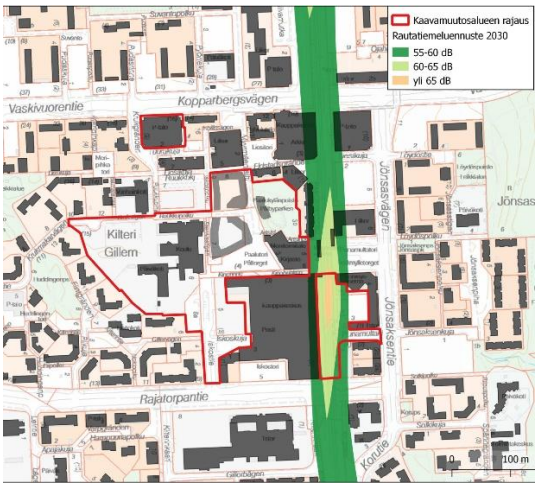
Ympäristöhäiriöt

Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä ei estä asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ja kokoontumistiloilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä. Lentomelun torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Rautatie on suunnittelualueen kohdalla sillalla. Rautatien melu- ja tärinäalueelle (yli 55 dB, ennuste 2030) ei sijoitu uutta rakentamista. Rautatiemelun ja tärinän torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Tieliikenteen melualueelle (yli 55 LAeq dB, ennuste 2030) ei sijoitu uutta rakentamista. Tieliikennemelun torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.





Vantaan yleiskaavan 2007 meluselvitykseen (Rambol Oy) perustuvat tiemeluennuste ja rautatiemeluennuste 2030. Uudet korttelit ovat vaaleanharmaat.

2.1.4 Maanomistus

Alueen kiinteistöt omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

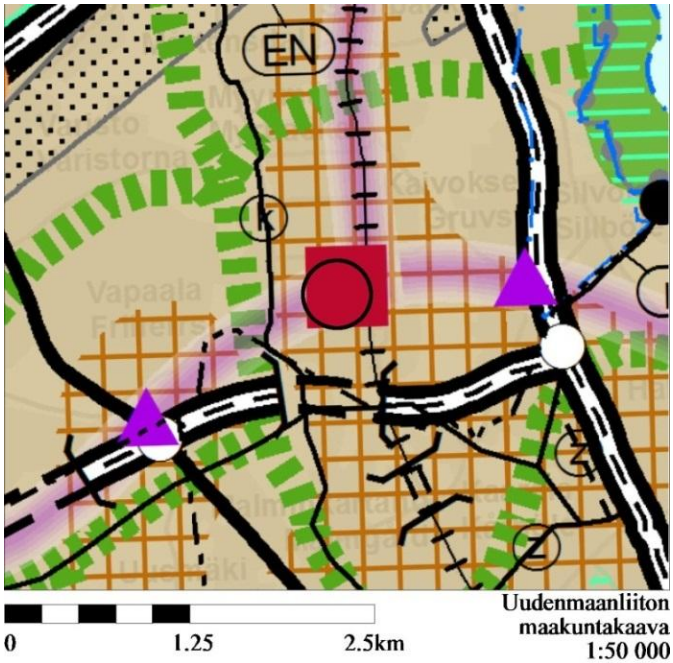
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

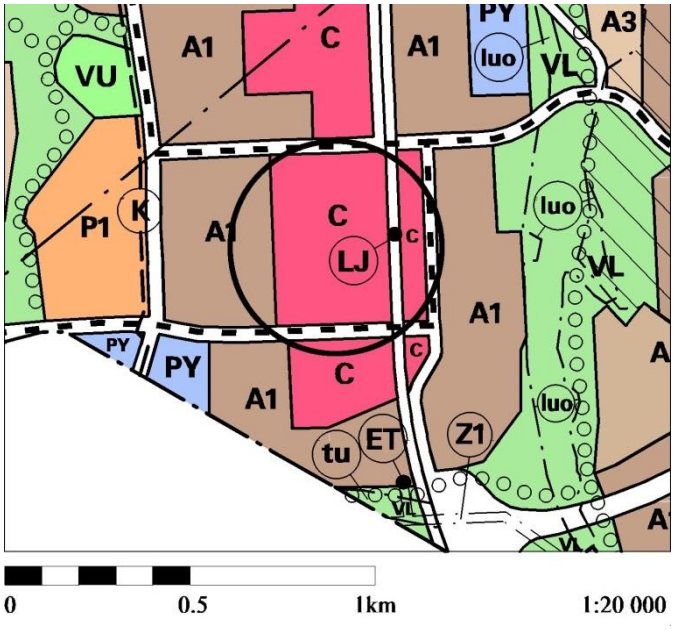
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) ja pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Myyrmäen keskusta on Kehäradan (poikkiviiva) varrella. 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. Kaavahanke on MASU 2050:n mukainen.

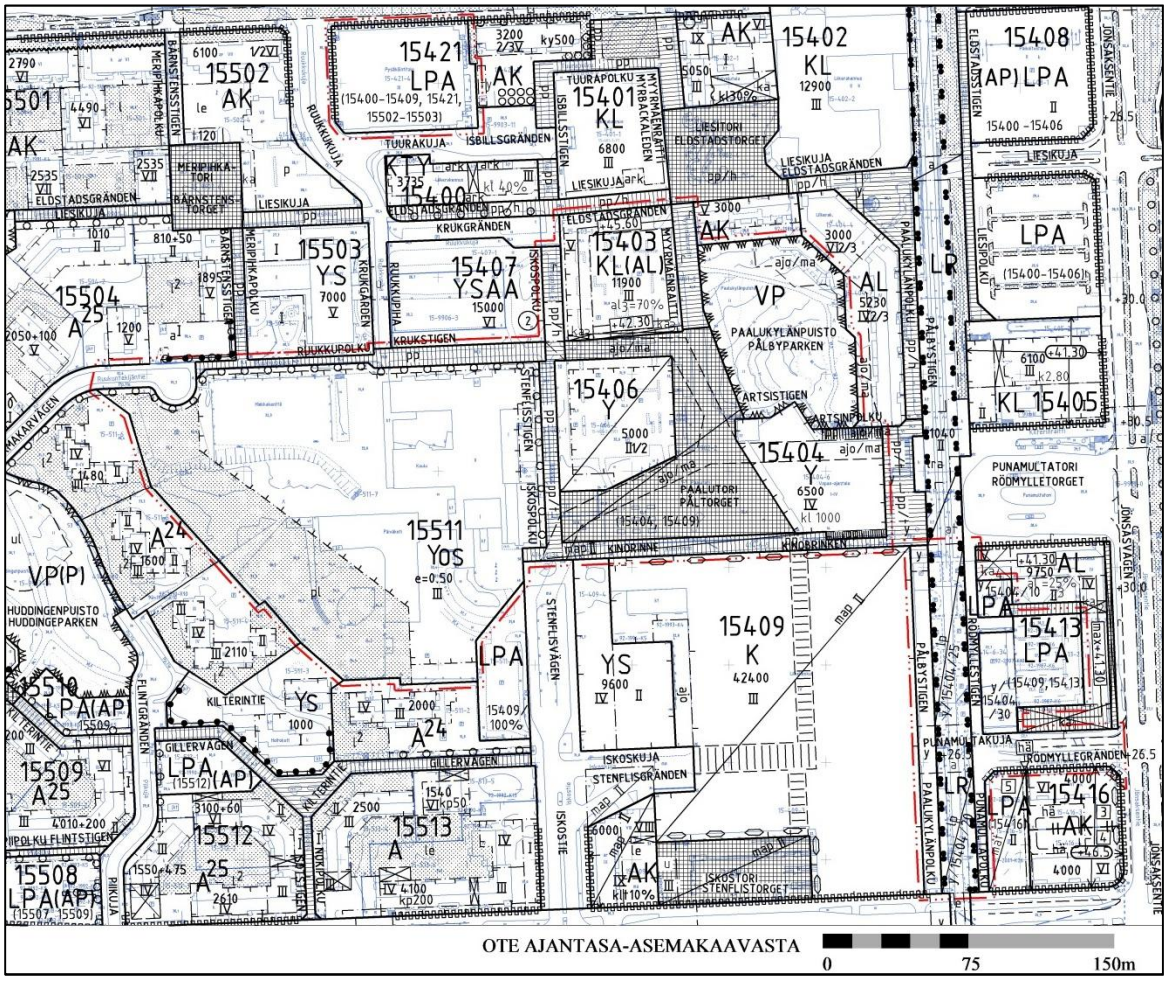
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa pääosin keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Suunnittelualue sijoittuu Kehäradan Myyrmäen aseman (LJ) ympäristöön. Aluetta ympäröivillä pääkaduilla kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

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

Asemakaava



Kaavamuutosalueella voimassa olevia asemakaavoja ja asemakaavojen muutoksia:

150900, SM 8.12.1976, 151000, Myyrmäen aluekeskus, SM 9.3.1978, 151400, YM 19.7.1984, 151600, YM 19.7.1984, 000779 YM 10.7.1991, 001013 YM 11.5.1992, 002251 KV 29.8.2016

(SM = Sisäasiainministeriö. YM = Ympäristöministeriö. KV = Kaupunginvaltuusto)

Kaavamuutosalueella voimassa olevia määräyksiä:

15403	Korttelin numero
KL (AL)	Liikerakennusten korttelialue
Y	Yleisten rakennusten korttelialue
YOS	Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
5000	Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä
e = 0,5	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan
IV	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin)
LR	Rautatiealue
VP	Puisto
LPA	Autopaikkojen korttelialue
lp	Yleinen pysäköintialue
(15409)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa
y/15404/20	Merkintä, jossa jälkimmäinen luku osoittaa kuinka monta autopaikkaa saa alueelta varata korttelin 15404 Y-tonttia varten
ajo/ma	Ajoyhteys maanalaiseen tilaan

Keskustakilpailu, muut päätökset ja suunnitelmat

Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015. Kilpailuun saatiin yhdeksän laadukasta ehdotusta.

Kilpailuehdotus A



Lemminkäinen Talo Oy, Huttunen-Lipeasti- Pakkanen Arkkitehdit Oy

Kilpailuehdotus B



SkanskaTalonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy

Kilpailuehdotus C



Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt, A-Kruunu Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen

Kilpailuehdotus D



SRV Rakennus Oy, Asuntosäätiön asumisoikeus Oy, Avara Amplus Oy, Arkkitehtitoim. Petri Rouhiainen Oy

Kilpailuehdotus E



YIT Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Kilpailuehdotus F



NCC Rakennus Oy, ICECAPITAL REAM Oy, Suomen Vuokrakodit, Playa Arkkitehdit Oy

Kilpailuehdotus G



Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

Kilpailuehdotus H



Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

Kilpailuehdotus I



Lujatalo Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Kaupunginhallitus päätti kilpailun voittajasta 14.12.2015. Voittajaksi valittiin Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS). Keskustan suunnittelua on jatkettu kumppanuuskaavoituksena kilpailun voittajan kanssa. Lähtökohta kaavamuutokselle oli kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti esittää Paalutorin ja Liesikujan välisiin kortteleihin n. 35.000 k-m^2 asuinrakentamista ja n. 3.000 k-m^2 liiketiloja. Konsultteina hankkeessa toimivat Innovarch Oy, WSP Finland Oy ja Trafix Oy. Kilpailun voittajaehdotukset on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.5.

Kilpailuvaiheessa kaupunki pidätti oikeuden osoittaa noin 20% asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon. Kesällä 2016 kaupunki järjesti tonttihaun valtion tukemalle asumisoikeusasumiselle asemakaavamuutosalueelle. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.8.2016 varata tontin Asoasunnot Uusimaa Oy:lle.

Myyrmäen keskustan kaavatyön kanssa tehdään samaan aikaan Myyrmäen kaavarunkoa (työnumero 014400). Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen alueen kokonaissuunnittelua.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Myyrmäen keskustan suunnittelu on ollut käynnissä vuodesta 2008 kaavamuutoksen numerolla 001925. Aikaisempi viitesuunnitelma on ollut nähtävillä 13.6. – 21.8.2012 ja aikaisempi asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2013. Näihin liittyen on järjestetty osallistumiset: 6.3. – 25.4.2008, 12.7. – 31.8.2012. Toimijat vetäytyivät 2014 Myyrmannin laajennushankkeen ja Prisman rakentamisesta ja näin ollen siihen perustava suunnittelu lopetettiin.
- Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin kaikille avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015. Kilpailuehdotukset olivat nähtävillä ja niihin liittyen järjestettiin osallistuminen 21.8. – 22.9.2015.
- Asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi otettiin kilpailun voittajatyöt ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 29.4.2016.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 ja kaupunginhallitus 24.10.2016 hyväksyivät asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 9.11.-8.12.2016 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot. Asukastilaisuudet pidettiin 2.11.2016 Kilterin koululla ja 13.12.2016 Liesikuja 6:n asukkaille.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.2.2017 suunnittelualueen laajetessa. Suunnittelualueeseen otettiin mukaan Ruukkutorin pysäköintilaitos korttelissa 15421 ja radan itäpuolella olevat autopaikkojen korttelialueet korttelissa 15413.

Kaavatyö on ollut kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuodesta 2006 asti. Kaavoituksen vireillä olosta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa Vantaa suunnittelee ja rakentaa -lehdessä, viimeksi keväällä 2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015. Kilpailuehdotusten esillä oloon liittyen valmistui 21.8.2015 MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 001925 osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Mielipiteet pyydettiin 22.9.2015 mennessä (MRL62§). Kilpailuehdotuksista järjestettiin näyttely, joka oli esillä samansisältöisenä Myyrmäen asemalla ja Myyrmäkitalossa 8.-22.9.2015. Kilpailuehdotukset esiteltiin näyttelyn avajaisissa Myyrmäen asemalla. Tilaisuuteen osallistui 39 henkilöä.



Näyttelyn avajaiset Myyrmäen asemalla 8.9.2015.



Näyttely Myyrmäkitalolla 8.-22.9.2015.

Kilpailuehdotuksista saatiin 176 kpl kirjallista palautetta. Kilpailun kaikista ehdotuksista löydettiin sekä hyvää että kehitettävää. Palautteessa ehdotuksia kommentoitiin esimerkiksi sanoilla kaupunkimainen, mielenkiintoinen, tyylikäs, avara, tunnelmallinen, viihtyisä, kutsuva ja vaihteleva. Palautetta annettiin erityisesti rakennusten ulkoasuun ja sijoitteluun, tilan käyttöön, parkkipaikkoihin, reitteihin ja kulkuyhteyksiin, viheralueisiin, palveluihin ja liiketiloihin sekä asumiseen liittyen.

Osa palautteen antajista kaipasi suunnitelmiin enemmän väriä, toiset taas toivoivat hillittyjä ja rauhallisia sävyjä. Myös rakennusten korkeus ja tiiviys herätti ihmisissä erilaisia ajatuksia. Palautteessa toivottiin erityisesti tilaa ja väljyyttä, selkeitä reittejä, vehreyttä, kohtaamisen paikkoja, kuten asukastilaa, kahviloita ja ravintoloita, rakennusten ilmeikkyyttä ja riittävästi liiketilaa.

Saatu palaute vietiin tiedoksi kilpailun arviointityöryhmälle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipiteitä kirjallisena kuusi kappaletta. Mielipiteen antoivat Caruna Helsingin Seudun Liikenne HSL, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto ja Myyrmäki-liike.

Carunalla (Fortum) ei ollut huomautettavaa kaavatyöstä.

Helsingin Seudun Liikenne (HSL) puoltaa mielipiteessään keskeisen alueen täydennysrakentamista ja muistuttaa, että Myyrmäen aseman ja Kilterin koulun välinen suora kävelyreittiyhteys on edelleen säilytettävä ja Myyrmäkitalon eteen tulisi edelleen säilyttää ajomahdollisuus lähibussilinjojen pienkalustolla.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) toteaa, että alueella tapahtuvat johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa HSY:n kanssa. Mikäli vesijohtoja ja viemäreitä joudutaan sijoittamaan tonteille, HSY:llä tulee edelleen olla oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa niitä. Asia tulee mainita alueen toteuttamista koskevissa sopimuksissa. HSY:llä on Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun risteyksessä kierrätyspiste. Mikäli sitä ei ole mahdollista säilyttää nykyisellä paikallaan, sille toivotaan korvaavaa paikkaa.

Vantaan kaupunginmuseo tuo esiin, että Paalukylänpuistossa on esihistoriallinen muinaismuisto, Jönsaksen asuinpaikka ja että Museovirasto lausuu arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvästä suojelusta Vantaan kaupungin alueella.

Museovirasto tuo esiin, että Paalukylänpuistossa sijainnut kiinteä muinaisjäännös, Jönsas, ei ollut 2013 tiedon mukaan enää muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama. Keväällä 2015 Helsingin yliopisto on tehnyt paikalla alustavia tutkimuksia ja ko. alueella saattaa olla muinaismuistolain tarkoittamaa ja rauhoittamaa muinaismuistoa jäljellä. Hankkeen jatkosuunnittelun ja toteuttamisen kannalta mahdollinen kiinteä muinaisjäännös tulee ottaa huomioon siten, että paikalla ehditään suorittaa riittävät arkeologiset tutkimukset ennen hankkeen toteuttamista.

Myyrmäki-liike kommentoi Myyrmäen keskustan kilpailutöitä sekä samassa yhteydessä laajemmin koko Myyrmäen keskusta-alueen kehittämistä kommenttipaperissaan. Koska keskustakilpailun yhteydessä määritellään Myyrmäen ilme tuleviksi vuosikymmeniksi, tulisi ratkaisun olla riittävän kunnianhimoinen. Esitettiin, että olisi ollut hyvä, jos Myyrmäen kehityskuvatyö olisi ollut pidemmällä ennen keskustakilpailun ratkaisemista. Palautteessa kerrotaan Myyrmäen luonteesta aluekeskuksena, korostetaan Myyrmäen nykyisiä vetovoimatekijöitä, palveluita ja kehityshaasteita. Kilpailutöitä kommentoitiin tarkemmin; hyvinä ratkaisuina pidettiin mm. umpikorttelinomaisia ratkaisuja ja sitä, että liiketilat kiertävät kokonaisuudessaan kortteleita sekä riittävän tehokasta asuntorakentamista ja riittävää kivijalkakauppojen tarjontaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin varsinaisen kaavatyön alkaessa, 29.4.2016.
Mielipiteet pyydettiin 17.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kirjallisena viisi kappaletta. Mielipiteen antoivat Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia ja Myyrmäki-liike.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) tuo esiin, että asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille, vesihuoltolinjat on pyrittävä sijoittamaan yleisille alueille ja selvitettävä johtokuja-aluevarausten tarve. Rakennetut vesijohdot ja viemärit on huomioitava ja selvitettävä uuden vesihuollon tarve sekä sen kustannusarvio alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. HSY:n kierrätyspisteelle toivotaan korvaavaa paikkaa, jos sitä ei ole mahdollista säilyttää Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun alueella.

Vantaan kaupunginmuseo muistuttaa, että vuonna 2015 annettua lausuntoa on edelleen noudatettava. On mahdollista, että rakentamattomilla alueilla Paalukylänpuiston ympärillä on voinut säilyä kulttuurikerrostumia ja kiinteään muinaisjäännökseen liittyviä rakenteita. Mikäli maankaivuutöissä tulee esille hiilikeskittymiä, tummaa kulttuurimaata, palaneita kiviä tai muuta muinaisjäännökseen viittaavaa, tulee tuolloin olla viipymättä yhteydessä Vantaan kaupunginmuseoon. Kaupunginmuseo toteaa, että Paalukylänpuistossa sijaitseva kallio tulisi säilyttää. Toiveena on, että Myyrmäen alueen kivikautista historiaa voisi tuoda esille julkisessa ulkotilassa. Kilterin koulu on Vantaan kaupungin rakennusperintökohde, jonka kulttuurihistoriallinen arvottaminen on kesken. 2016 Vantaan kaupungilla alkaa koulurakennusten inventointityö, jonka yhteydessä myös Kilterin koulun kulttuurihistoriallinen merkitys arvioidaan.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos muistuttaa, että katujen ja tonttiliittymien suunnittelussa on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus, tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. Suuret ja korkeat rakennukset tulisi sijoittaa niin, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla voidaan operoida niiden välittömässä läheisyydessä. Mahdolliset kansirakenteet on huomioitava. Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3-kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Mikäli rakennetaan yli 8-kerroksisia rakennuksia, poistumiseen tarkoitetut kaksi erillistä porrashuonetta on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan.

Vantaan Energia muistutti huomioimaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnin. Niiden mahdollisissa siirtotilanteissa toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Alueelle tarvitaan kiinteistömuuntamotila.

Myyrmäki-liikkeen mielipiteessä kommentoitiin sekä Myyrmäen kaavarunkoa että Myyrmäen keskustan kaavamuutosta. Todettiin, että syyskuussa 2015 annettu mielipide soveltuu myös keskustan kaavatyössä huomioitavaksi. Keskustan kaavatyöhön liittyen tuotiin esiin se, että vanhoissa lähiöissä, kuten Myyrmäki, pienelläkin panostuksella olisi mahdollista saada aikaan merkityksellistä kehitystä verrattuna kokonaan uusien kaupunginosien rakentamiseen. Työpaikkojen määrää Myyrmäessä tulisi pyrkiä lisäämään, etenkin Myyrmäen keskustassa kivijalkaliiketilojen vuokrausaste on nykyisin käytännössä 100 %. Uudessa asuntokannassa tulisi pyrkiä nuoria sekä nuoria perheitä houkuttelevii huoneistoratkaisuihin, jotta Myyrmäen seniorivaltaista väestörakennetta saataisiin tasapainotettua.

Asemakaavamuutokseen liittyen järjestettiin kaupunkisuunnitteluseminaari 17.5.2016 ja yhdessä vireillä olevan Myyrmäen kaavarunkotyön kanssa työpajamuotoinen asukastilaisuus 8.6.2016. Asukkaiden mielipiteitä on saatu myös suullisesti, sähköpostilla ja karttapohjaisella nettikyselyllä 9.5.–17.6.2016.

Mielipiteissä ja nettikyselyssä keskustan rakentaminen on herättänyt enemmän myönteistä suhtautumista kuin vastustusta. Tiivistäminen ja korkea rakentaminen jakavat mielipiteitä puolesta ja vastaan. Pysäköintipaikkojen riittävyys ja vieraspaikkojen puutteet herättävät huolta ja toivottaan maanpäällisen, ympärivuorokautisen pysäköinnin säilyttämistä keskustassa. Keskustassa koettiin myös turvattomuuden tunnetta ja viihtyisyyden edistämiseksi toivottiin lisää valaistusta, penkkejä ja istutuksia. Lisäksi alueelle toivotaan lisää kivijalkaliikkeitä, kohtaamispaikkoja, kahviloita, kirjaston laajennusta ja kulttuuripaikkoja.

Asemakaavamuutosluonnos oli nähtävillä (MRA 30 §) 9.11.-8.12.2016 ja siitä pyydettiin lausunto yhdeksältä taholta (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 ja kaupunginhallitus 24.10.2016 hyväksyivät). Asukastilaisuudet pidettiin 2.11.2016 Kilterin koululla (80 osallistujaa) ja 13.12.2016 Liesikuja 6:n asukkaille. Lausuntoja saatiin viisi ja mielipiteitä kirjallisena kaksi kappaletta. Alla on kuvattu lausunnot lyhyesti, eikä niissä ole toistettu asioita, jotka on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetussa saman tahon mielipiteessä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) toteaa, että sen aikaisempi lausunto on huomioitu kaavatyössä, sekä että kaavaselostuksessa tulisi esittää dokumentit, joista ilmenee, ettei rata- ja tiemelu eikä ratatärinä aiheuta rajoituksia uudisrakentamiselle.

Vantaan Energia/ Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarvitsee uusiin kortteleihin kaksi kiinteistömuuntamoa.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu niin, että kortteleihin 15403 ja 15406 tulee varata tilat kahdelle kiinteistömuuntamolle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymällä (HSY) on tarve saneerata vesijohtoa DN 400 Iskospolulla ja Liesikujalla sekä jätevesiviemäri DN300 Liesikujalle. Myyrmäenraitilla tulee siirtää vesijohtoa ja jätevesiviemäriä 25 m matkalla. Kaavaselostuksessa tulee päivittää ja täydentää saneerattavien putkien osalta.

Vantaan kaupunginmuseo esittää Kilterin koulun suojelemista asemakaavassa. Suojelumerkintään tulee liittää määräys, joka vastaa rakennuksen suojeluperusteita ja näin ollen takaa rakennukseen liittyvien arvojen säilymisen. Paalukylänpuistossa sijaitseva kallio tulisi säilyttää.

Kaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu koulurakennuksen suojelun osalta sekä kaavaselostusta on täydennetty kulttuurihistoriallisten arvojen osalta.

Myyrmäki-liike pitää luonnosta pääpiirteissään hyvänä ja kokee sen palvelevan tavoitteita elävän kaupunkikeskustan aikaansaamiseksi Myyrmäkeen. Osa lausunnossa esitetyistä asioista kohdistuvat kaavamuutoksen lisäksi tai sen sijaan Myyrmäen kaavarunkoon, julkisen ulkotilan yleissuunnitelmaan ja keskustan toteutussuunnitteluun. Lausunnossa nousi esille Myyrmäen imago ja kaupunginosamarkkinointi ja niiden vaikutus alueelle muuttaviin. Kaavassa poistuvat työpaikka- ja liiketilat tulisi korvata toisaalla Myyrmäessä. Kaavamuutoksessa tulisi edellyttää liiketilojen määräksi 3000 k-m^2. Iskospolulla tulisi olla mahdollisuus asumista ja toimitiloja yhdistäviin huoneistoihin. Lausunnossa käsiteltiin myös katutaiteen roolia alueen imagon vahvistajana, esihistoriallisten kerrostumien esiin nostamista julkisessa ulkotilassa, ulkotapahtumien aluetta elävöittävä vaikutus sekä niiden toteutumisen edellytykset, julkisen käymälän, vesipisteen ja ilmoitustaulun tarve. Keskustan jalankulku- ja pyöräliikennettä tulisi ohjata tasaisemmin kaikille reiteille. Pyörien ja autojen pysäköinti tulisi olla rakenteellista, jolloin katutila jäisi aktiiviseen käyttöön. Kaavasta olisi hyvä laatia asukasvaikutusten ja sosiaalisten vaikutusten arviointi.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että ne mahdollistavat Iskospolun varrella asuntoja, liike- ja työtiloja sekä niiden yhdistelmiä. Samaan aikaa käynnissä olevassa Myyrmäen kaavarunkotyössä 014400 tullaan arvioimaan ulkotilojen käytettävyyttä ja soveltuvuutta eri käyttäjäryhmille.

Kaavaselostusta on täydennetty lausunnoissa esitettyjen asioiden osalta.

Asukkaan mielipiteessä toivottiin keskustakortteleihin yli 55-vuotiaille tarkoitettua asumisoikeusjärjestelmällä toteutettua senioritaloa, sillä Myyrmäessä on paljon asuntokantaa, jotka eivät ole esteettömiä.

Kortteliin 15403 tulee asumisoikeusasuntoja, mutta kaavalla ei osoiteta asuntoja tietylle ryhmälle. Samaan kortteliin tulee HOASin opiskelija-asuntoja, jotka kaavassa sallitaan. Uusissa asunnoissa, jotka on suunniteltu nykyisten rakentamismääräysten mukaan, on huomioitu esteettömyys.

AS Oy Vantaan Kaarenhavun mielipiteessä esitettiin, että suunnittelussa tulisi Puistotornin osalta palata kuusikerroksiseen asuintaloratkaisuun.

Asemakaavaehdotuksessa kahden tornitalon kerrosten määrää on vähennetty. Korttelissa 15422 puistotornin kerrosten määrä on XII (luonnoksessa XIV) ja korttelissa 15403tornitalossa kerroksia on XV (luonnoksessa XVI). Kerroskorkeudet alleviivataan.

Keskustan uudistumisesta tehtiin 3-D malli, esittelyvideo sekä julkaistiin 3-D peli julkisen ulkotilan yleissuunnitelmasta. Pelissä pystyy liikkumaan uudistuvalla keskusta-alueella ja siinä sai antaa mielipiteen mm. katupinnoitteista ja -valaisimista 28.2.2017 asti. Vastauksia tuli 109 kappaletta. Asukkaiden mielipiteitä Myyrmäen keskustasta ja sen kehittämisestä kerättiin lisäksi Mun Myrtsi –mobiilisovelluksen kautta 1.9.–30.11.2016. Keskustan uudistumista esiteltiin myös mm. Paalutorilla olleessa Kontissa 1.–9.9.2016, taiteiden yö -tapahtumassa, nuorille järjestetyssä pelipajassa, Myyrmäen eläkeläisten tilaisuudessa ja Myyrmannin tapahtumissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.2.2017 suunnittelualueen laajetessa. Mielipiteet suunnittelualueen laajentamista koskien pyydettiin 17.2.2017 mennessä (MRL 62 §). Määräaikaan mennessä ei jätetty yhtään mielipidettä.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

MAL-tavoitteet:

- erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

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, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on rakentaa Myyrmäen keskustasta korkeatasoinen ja omaleimainen kaupunkikeskus. Keinoina ovat tehokas rakentaminen, korkeatasoinen arkkitehtuuri ja laadukkaat julkiset ulkotilat. Asuinrakennusten katutasoon sijoitetaan liike-, ravintola-, kahvila- ja palvelutiloja.

Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille ja asumisoikeusasuntoja.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Myyrmäen keskustakilpailun voittajaehdotukset toimivat asemakaavatyön lähtökohtana.

Vaihtoehto I ©Myyrmäki



Vaihtoehto I ©Myyrmäki. *Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy*

Suunnitelman lähtökohtana on ollut olemassa olevan korttelirakenteen täydentäminen jatkamalla Paalukylänpuistoa rajaavaa nauhamaista rakennusmassaa ja kiertämällä sitä niin, että massoittelun myötä uusiin kortteleihin syntyy suojaisia korttelipihoja. Korkeudeltaan polveilevien kortteleiden huippukohdiksi nousee kolmen XIV-kerroksisen tornin ryhmä. Kilpailuehdotuksessa esitettiin myös optio, jossa torneja olisi yhteensä kuusi. Tornit on sijoitettu kortteleiden kulmiin ja yksi optiotorni Paalukylän puistoon. Talomassat ovat kulmikkaita, niiden vastapainoksi on katutasoon tuotu kaarevia muotoja, jotka toistuvat mm. maiseman käsittelyssä, istutuksissa ja pihoja rajaavissa matalammissa rakennuksissa. Katutasoon, Myyrmäenraitin ja Paalutorin varrelle sijoittuu avaria liiketiloja. Rakennusten julkisivuja on rytmitetty kolmiomaisilla ulokkeilla, joiden sisäpinta on värillinen. Muuten julkisivut ovat yksivärisiä, valkoisia, joka korostaa rakennusten veistoksellisuutta. Asukaspysäköinti on esitetty pihojen, matalien rakennusosien ja raittien alle. Pihakannet ovat terassoitu ja ne ovat asukkaiden yhteiskäytössä.

Olemassa olevien aukioiden sarjaa on täydennetty uudella ”Ruukkutorilla”, joka on kevyen liikenteen solmukohta ja uusi kaupunkiaukio, jota reunustavat katutasossa kivijalkaliike- ja monikäyttötilat. Paalutorin länsireunaan on sijoitettu katsomo ja torin itäreunalle istumapaikkoja.

Paalukylänpuisto liittyy terassoitujen portaiden kautta uudelle Ruukkutorille ja sitä kautta Myyrmäenraitille. Paalukylänpuistoa on kehitetty alueen viherkeitaaksi ja reittiä Myyrmäkitalon takaa, Artsinpolkua, on avarrettu ja valaistu.

Vaihtoehto #Myrtsi





Vaihtoehto #Myrtsi. Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

Suunnitelmassa on kolme uutta korttelia, joista yksi rajaa Paalukylänpuistoa ja Myyrmäenraitin länsipuolelle sijoittuu kaksi länteen avautuvaa korttelia. Rakennusten ja ympäristön käsittelyn muotokieli on kulmikasta ja suoraviivaista ja korttelit muodostavat veistoksellista kaupunkirakennetta. Jokaisessa korttelissa on vehreä sisäpiha, jonka julkisivujen yleisilme on luotu laajoilla parvekkeilla ja niiden luonnonsävyisillä puupinnoilla. Rakennusten kadun puoleiset julkisivut ovat aukotettu isoilla lasipinnoilla ja sisäänvedetyn oloisilla parvekkeilla. Julkisivumateriaalina on pääasiassa vaalea rappaus. Uusien rakennusten muotoaiheena on kattojen kallistetut pinnat. Suunnitelman korkeimmat rakennukset, 11-kerrosta, on sijoitettu Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle. Suunnitelmassa on myös esitetty optiona joidenkin rakennusten korottamista. Katutasossa on kaikkien raittien varsilla liiketilaa. Pysäköinti on sijoitettu pihojen ja raittien alla kahteen tasoon.

Myyrmäenraitti on kaupallinen pääreitti, jonka varrella on aukioiden sarja. Paalukylänpuisto on otettu suunnitelmassa osaksi kokonaisuutta, ja mm. reitti Myyrmäkitalon takaa asemalta Myyrmäenraitille on uudistettu. Paalutorin lounaiskulmassa on veistoksellinen maastonmuoto ja terassi, joka toimii katsomona.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelun alkaessa kaupunki katsoi, että pääasiallisesti ”I © Myyrmäki”-ehdotuksen kaupunkirakenteellinen idea otetaan jatkotyön pohjaksi, sillä tornit korostavat Myyrmäen keskustan sijaintia, toimivat maamerkkinä ja luovat intensiteettiä ydinalueelle. Ne myös kuvastavat asukaslähtöistä kaupunginosan identiteettiä ”Myyr York”.

4. ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskustan maankäyttöä. Keskustan korttelialueiden rakentamisen määrä kasvaa, samoin kerroskorkeudet. Asumisen osuus lisääntyy verrattuna nykyiseen asemakaavaan kun Paalutorin varren yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja sen pohjoispuolella oleva liikerakennusten korttelialue (A_L) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) sekä Paalukylänpuiston reunaan tulee uusi asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavassa uutta asumista esitetään 33 400 k-m^2. Kaavassa sallitaan Iskospolun varrella opiskelija-asuminen. Asuinkerrostalojen katutasoon tulee liike-, myymälä- ja ravintolatilaa vähintään 2600 k-m^2, joka avautuu torialueille ja jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp). Osa kivijalkaliiketiloista on yksikerroksisia ja niiden päälle tulee viihtyisä asukkaiden oleskelupiha. Asuinkortteleiden keskellä olevat pihat merkitään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH).

Väliaikainen maanpäällinen pysäköinti, joka on sijoittunut rakentamattomille korttelialueille, siirtyy keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Uusien asuinkerrostalokorttelien parkkipaikat tulevat kortteleiden ja katu- ja torialueiden alle maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Paalutori säilyy nykyisen kokoisena tapahtuma- ja kauppatorina. Paalutorin pohjoispuolelle tulee uusi toiminnallinen aukio, Ruukkutori, jossa Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun kevyt liikenne kohtaavat. Paalukylänpuistoa kehitetään monipuolisena ulkotilana ja avokallion lakialue säilytetään.

Kilterin koulun tontin asemakaava ajantasaistetaan myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaisesti. Koulun tontin rajoja tarkistetaan Ruukkupolun ja Iskospolun kohdalla. Kilterin koulu suojellaan rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon johdosta. Suojelun piiriin tulee myös sisätilan galleriakäytävä. Myyrmäkitalo saa uuden korttelinumeron, sillä uusi jalankulkuun ja pyöräilyyn osoitettu katualue Artsinpolku erottaa tontin omaksi korttelialueeksi. Tontit merkitään yleisten rakennusten korttelialueiksi, Y.

Ruukkukujan pysäköintilaitoksen ja radan itäpuolella terveysaseman korttelissa olevien autopaikkojen korttelialueiden (LPA) käyttötarkoitukselle ei esitetä muutoksia. Niiden kaavamerkinnät tarkistetaan, jotta ne vastaavat uusia korttelinumeroita. Rautatiealueella ollut yleinen pysäköinti säilyy.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK, 0,64 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 36 000 k-m^2, josta asuinkerrosalaa on 33 400 k-m^2 ja kivijalkaan sijoittuvaa liiketilaa on 2 600 k-m^2. Tehokkuusluku e= 5,58. Korttelitehokkuus on e=3,91, kun siihen on laskettu asuinkerrostalojen korttelialueiden, AK lisäksi piha-alueet (asumista palvelevat yhteiskäyttöiset korttelialueet, AH).

Asuntoja AK-korttelialueelle valmistuisi noin 600 kpl, joista noin 150 kpl on opiskelija-asuntoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asuminen: 1 ap / 130 k-m^2.
- liiketilat 1 ap/ 150 k-m^2
- opiskelija-asunnot korttelissa 15403: 10 autopaikkaa

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- 1pp/ 30 k-m^2
- opiskelija-asunnot korttelissa 15403: 1 pp / asuinhuone.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, AH, 0,28 hehtaarin alue.

Yleisten rakennusten korttelialue, Y, yhteensä 3 hehtaaria. Korttelissa 15423 (Myyrmäkitalo) rakennusoikeus on 6500 k-m^2 ja korttelissa 15511 (Kilterin koulu ja päiväkoti) tonttitehokkuus on e= 0,50, joka on 13 158 k-m^2 rakennusoikeutta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet keskustakorttelit ja Paalukylänpuiston varren tornitalo erottuvat ympäröivästä kaupunkirakenteesta mittakaavan ja arkkitehtuurin myötä. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivuja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Korttelit ovat intensiivisiä ja näin korostavat keskustamaisuutta. Tori- ja katualueiden kokoon ja muotoon on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaavatyön yhteydessä on tehty julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, jossa on huomioitu yksityisen ja julkisen ulkotilan liittyminen toisiinsa. Kaavatyöhön liittyen on tehty julkisten ulkotilojen ja korttelipihojen tuulisuus- ja varjostusselvitykset.



Asemapiirros. Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 1.3.2017.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on asuinkerrostalojen, yleisten rakennusten ja autopaikkojen korttelialueita. Lisäksi on puisto-, tori-, katu- ja rautatiealueita.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Myyrmäen keskustaan tulee kolme asuinkerrostalokorttelia. Myyrmäenraitin ja Ruukkutorin länsipuolella olevat kaksi korttelia muistuttavat perinteisiä umpikortteleita, jossa toisissaan kiinni olevat kerrostalot sulkevat sisäänsä intiimin korttelipihan. Korttelipihaa maantasossa rajaavat asumista palvelevat yhteistilat. Molemmissa kortteleissa on tornitalo (XV ja XVI –kerroksinen) ja yksikerroksinen liiketilaosa, jonka päällä on asukkaiden oleskelupiha. Muutoin kerroskorkeudet ovat VIII. Kolmas asuinkortteli muodostuu Paalukylänpuiston reunassa olevasta asuintornista (XII) ja yksikerroksisesta liiketilasta. Tornien ja I-kerroksisten liiketilojen kerrosten lukumäärät alleviivataan, jolloin ne tulee toteuttaa kaavassa osoitetulla kerrosluvulla. Kolmen omaleimaisen tornin tulee muodostaa veistoksellinen kokonaisuus, joiden keskellä olevalla aukiolla, Ruukkutorilla, kohtaavat myös kaksi Myyrmäen keskeistä kevyen liikenteen reittiä: Ruukkupolku ja Myyrmäenraitti. Mittakaavallista vaihtelua ja mielenkiintoa katutilaan tuovat kolme yksikerroksista liiketilaa, jotka avautuvat Ruukkutorille ja Ruukkupolulle.

Puistoon rajautuva asuinkorttelin piha-alueiden tulee liittyä saumattomasti ja korkeatasoisesti puistoon ja katualueisiin. Hulevesiä viivytetään tontilla.

Kortteleiden tulee olla kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä ja eheitä, joskin erilliset yhtiöt ja korttelin osat voivat erottua hienovaraisesti kokonaisuudesta. Erityisen tärkeää on säilyttää keskeinen idea korttelin yhtenäisestä, viistosti vaihtelevasta räystäslinjasta ja maantasokerroksen kadun puoleisen julkisivun avonaisesta ilmeestä ja yhtenäisestä yläosan linjasta. Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivujen tulee olla korkeatasoisista materiaaleista tehtyjä keskustan laatuvaatimustason mukaisesti.

Kaavassa sallitaan Iskospolun varrella opiskelija-asuminen.

Asukkaiden oleskelupihoja sijoittuu kortteleiden sisälle kansipihoille, yksikerroksisten liiketilojen ja asuinkerrostalojen katoille. Katoille tulevat pihat tulee suunnitella ja rakentaa korkeatasoisiksi. Erityisesti pitää ottaa huomioon monipuolinen kasvillisuus, kasvualustojen riittävään paksuus ja rakenteiden kantavuus.

Asukaspysäköinti sijoittuu korttelipihojen ja Paalutorin, Ruukkutorin ja Ruukkupolun alle. Asukaspysäköintiä voidaan sijoittaa myös Paalutorin alla olevaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintiin ajo tapahtuu Liesikujalta ja tarvittaessa Paalutorin alaisesta pysäköintilaitoksesta. Kortteleiden vieras- ja asiakaspysäköintiä sallitaan keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kortteleissa on rakennussoikeutta seuraavasti:

Kortteli 15403: asumista 15 150 k-m^2 ja liiketilaa 1 150 k-m^2

Kortteli 15406: asumista 14 800 k-m^2 ja liiketilaa 1 000 k-m^2

Kortteli 15422: asumista 3 450 k-m^2 ja liiketilaa 450 k-m^2

AH, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Myyrmäenraitin ja Ruukkutorin länsipuolella olevien kerrostalokortteleiden keskellä on asumista palveleva yhteiskäyttöalue AH, jolle sijoitetaan korttelin sisäiset ajoyhteydet ja yhteiset oleskelupiha ja leikkialue. Kansipihat tulee suunnitella ja rakentaa korkeatasoiseksi ja niiden tulee liittyä saumattomasti julkisiin katualueisiin. Suunnittelussa pitää ottaa erityisesti huomioon monipuolinen kasvillisuus, kasvualustojen riittävään paksuus. Rakenteiden kantavuudessa tulee ottaa huomioon kasvualustojen riittävä paksuus ja paino sekä pelastustoimen vaatimukset.

Y, Yleisten rakennusten korttelialue

Kaava-alueella on kaksi yleisten rakennusten korttelialuetta, Kilterin koulun ja päiväkodin tontti ja Myyrmäkitalo. Myyrmäkitalon nykyinen korttelimerkintä (Y), rakennusoikeus (6500) ja suurin sallittu kerrosluku (IV) säilyvät. Tontti muuttuu omaksi korttelialueeksi ja saa uuden korttelinumeron. Myyrmäkitalon huoltoyhdet säilyvät ennallaan: maanalaisen huoltotien kautta ja isojen taideteosten kuljettaminen taidemuseon näyttelytilaan sallitaan Paalutorilta. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/ 250 k-m^2 ja ne voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Kilterin koulun ja päiväkodin tontin asemakaavaa ajantasaistetaan, sillä tontilla on voimassa kaksi eri asemakaavaa ja tontille on rakennettu poikkeusluvalla päiväkoti ja kaksi pihavarastoa. Tontin nykyinen tonttitehokkuus e=0,50 ja suurin kerrosluku (III) säilyvät. Merkintä muuttuu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOS) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolloin tontille voidaan sijoittaa kaikenlaisia julkisia palveluja. Koulurakennus suojellaan suojeltava rakennus (sr) -merkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä. Määräyksellä suojellaan myös koulun sisätiloista keskikäytävä. Tontilla oleva metsä merkitään puistomaisena kehitettävän alueen osaksi. Koulun tontilla autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 250 k-m^2. Tontilla sallitaan yleinen pysäköinti, kun pysäköintialueita ei tarvita tontin maan käyttöön. Päiväkodin rakennusluvassa on osoitettu päiväkodin ja koulun pysäköintiä viereiselle, Iskostien varrella olevalle, LPA-tontille.

LPA, Autopaikkojen korttelialueet

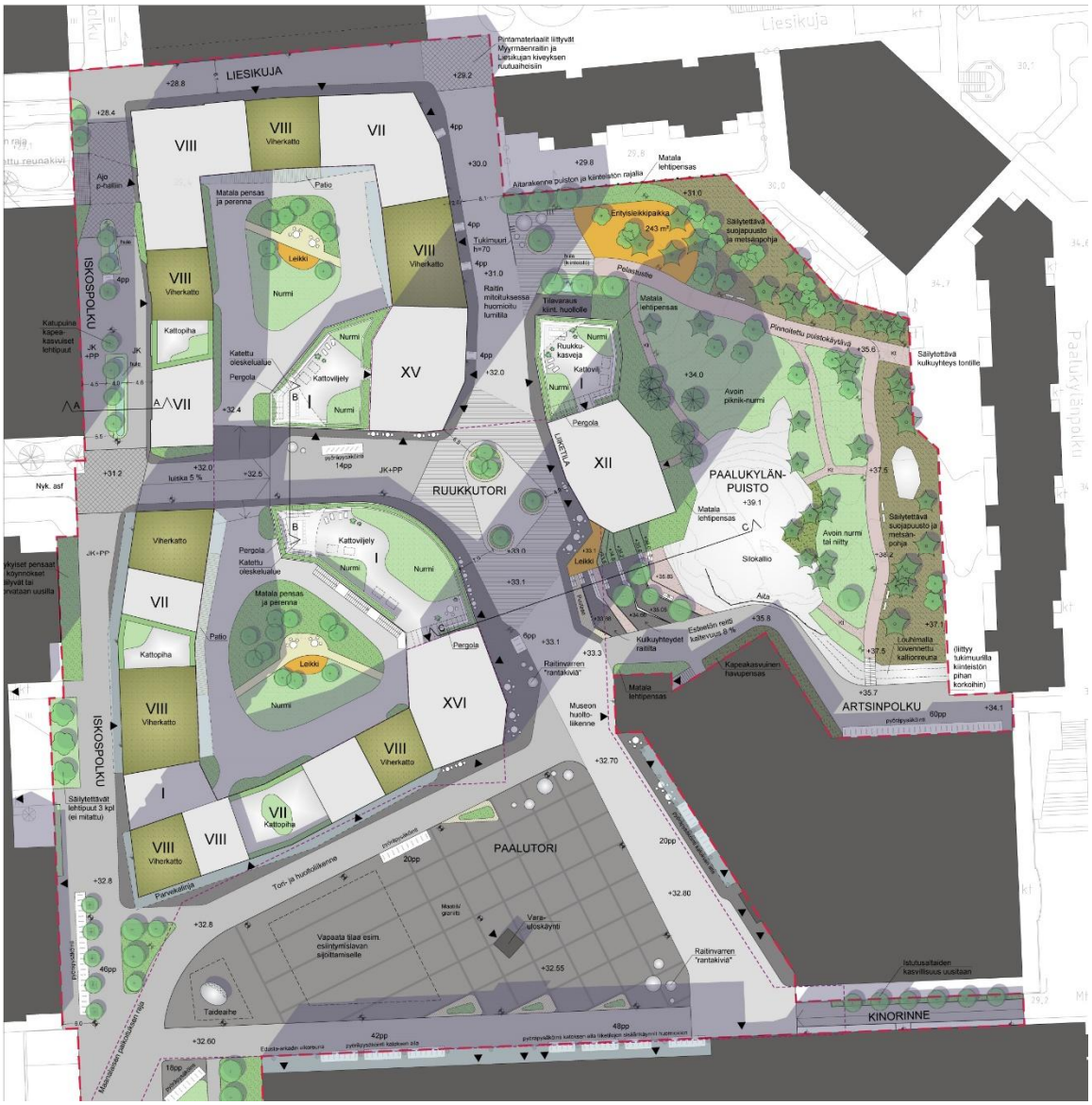
Ruukkukujan pysäköintilaitoksen korttelissa 15421 ja terveysaseman vieressä olevien pysäköintialueiden korttelissa 15413 kaavamerkintöjä muutetaan vastaamaan Myyrmäkitalon uutta korttelinumeroa. Ruukkukujan pysäköintilaitoksessa sallitaan lisäksi uuden asuinkorttelin 15422 liiketilojen asiakaspysäköinti ja opiskelija-asuntojen vieraspaikat. Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä Vantaan kaupungilla on Ruukkukujan pysäköintitalossa vapaana 87 pysäköintipaikkaa, joiden on tarkoitus olla yleisessä käytössä.

4.3.2 Julkiset ulkotilat

Asemakaavaluonnoksen rinnalla on laadittu julkisen ulkotilan yleissuunnitelmaa. Esihistoria nostetaan täällä maisema-arkkitehtuurin teemaksi.

Julkisen ulkotilan suunnittelun lähtökohtana ovat olleet monet Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 tavoitteet, muiden muassa:

- Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin.
- Varmistamme, että jokaiseen keskustaan rakentuu vähintään yksi laadukas julkinen ulkotila.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä, kuten kallioita ja puita.



Asemapiirros (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy), korttelipihat, viherkatot ja julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, WSP Oy.

VP, puisto

Paalukylän puistosta kehitetään keskustan asukkaita ja työntekijöitä palveleva, houkutteleva, monipuolinen ja käyttöä kestävä ulkotila. Puiston keskeinen kaunis avokallio säilytetään. Puiston keskiosan maisemaa avarretaan, jotta alueella olisi enemmän tilaa oleskella, ja sosiaalisen kontrollin myötä se muuttuisi nykyistä paremmin kaikkia palvelevaksi ulkotilaksi. Kalliolta pohjoiseen laskevalta rinteeltä poistetaan nykyinen kuusivaltainen metsä ja rinne muutetaan oleskelunurmikoksi. Asuinkortteleiden edustalle jää nykyistä puustoa ja kallion päällä olevat kauniit puuyksilöt säilytetään.

Myyrmäenraitilta tehdään mielenkiintoinen sisäänkäynti puistoon siten, että raitti laajenee pieneksi oleskelupaikaksi, jonka takana on leikkipaikka. Aukiolta lähtee puistokäytävä, joka on myös pelastustie.

Kallion korkein kohta on kuusi metriä korkeammalla kuin Ruukkutorin eteläpää. Ruukkutori yhdistyy Paalukylänpuistoon ilta-aurinkoisilla oleskeluterasseilla.

Torialueet
Paalutori on monikäyttöinen aukio, jolla on tilaa torimyynnille ja vaihtuville tapahtumille. Torin länsipäähän on alustavasti ajateltu taideteosta, joka on samalla esimerkiksi katos. Tapahtumia varten tarvittavan siirrettävän esiintymislavan tarvitsemat sähköliitännät mahdollistetaan. Tori alue laajenee etelässä Myyrmannin tontin rajalle, missä aikaisemmin oli jalankululle ja pyöräilylle varattua katua. Pohjoisosasta Paalutori supistuu: uusien tornien rajaama alue nimetään Ruukkutoriksi ja osa torialueesta muuttuu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi (Ruukkupolku). Torialueen alla on olemassa oleva pysäköintilaitos.

Liikennealueet
Myyrmäen keskusta-alue tulee olemaan jalankulkupainotteinen, mutta osin huoltoajon salliva. Keskustan kevyen liikenteen alueilla liikkumisen halutaan olevan sujuvaa ja esteetöntä. Samalla varataan paikkoja viipymiselle. Rakennusten edustoille varataan tilaa liiketilojen terasseille. Kadunkalusteet mahdollistavat monipuolisen oleskelun ja leikkimisen. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyn tuulisuusselvityksen suositusten mukaisesti Ruukkutorille tehdään istutuksia tuulisuutta vaimentamaan.

Liikennealueiden suunnittelussa noudatetaan esteettömyyden erikoistason vaatimuksia. Katualueeksi muuttuva Artsinpolku joudutaan kuitenkin toteuttamaan esteettömyydeltään perustasoisena. Maastonmuodoiltaan haastavan yhteyden pituuskaltevuus loivennetaan esteettömyyden perustason mukaiseksi (8 %). Lisäksi tätä nykyisellään pelottavaksi koettua reittiä avarretaan kalliota muotoilemalla ja sen valaistus uusitaan.

Iskospolulle varataan tilaa puiden istuttamiselle ja kadun hulevesien viivyttämiselle. Puut ja muut istutukset ovat tällä paikalla erityisen tärkeitä viereisen vanhusten palvelukeskuksen ikkunanäkymiä ajatellen.

Rautatiealueella sallitaan yleinen pysäköinti maantasossa kuten aikaisemmin hyväksytyssä asemakaavassa. Alueelle voidaan sijoittaa Myyrmäkitalon pysäköintiä. Merkintä ajantasaistetaan ja korttelinumero päivitetään vastaamaan Myyrmäkitalon uutta korttelinumeroa 15423.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 600 kappaletta, joista noin 150 on opiskelija-asuntoja. Uusia asukkaita tulee arviolta 850. Koska suunnittelualueen viereen rakentuvaan vanhustenkeskukseen tulee noin 200 iäkästä asukasta, kaavamuutoksen kortteleihin ei ole osoitettu erikseen ikäihmisille tarkoitettua asumista. Kaavaratkaisulla halutaan edistää laajaa ikäjakaumaa keskustan väestössä.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Myyrmäen keskustaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien, Kehäradan juna-aseman ja linja-autoterminaalin viereen. Alueella liikkuminen painottuu kevyeen liikenteeseen. Kaavaratkaisu tehostaa merkittävästi nykyistä maankäyttöä. Kaavamuutoksen rakennukset ovat punaisella ja harmaalla on esitetty tuleva vanhustenkeskus, jonka rakentaminen alkaa keväällä 2017.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa, kuin lähikortteleissa. Tämä on perusteltua, sillä uudet korttelit ovat keskusta-alueen ydin. Veistokselliset tornit ja kortteleiden moderni, eheä, omaleimainen kokonaisuus tuovat raikkaan ja laadukkaan mielikuvan uudesta keskustasta. Arkkitehtuurinsa ja toteutuksen puolesta rakennuksilta edellytetään suomalaisen asuinrakentamisen kärkeä. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, joka on kriittinen vaihe arkkitehtonisten tavoitteiden saavuttamisessa.

Kolme omaleimaista tornia muodostavat veistoksellisen kokonaisuuden, jonka keskelle muodostuu vahva tilan tuntu, merkittävä kevyen liikenteen solmukohta ja aukio. Kaavaehdotuksessa tornien sijoittelu on kaupunkikuvallisesti selkeämpi ja upeampi kokonaisuus verrattuna kilpailuehdotuksen ratkaisuun, jossa niin sanottu Puistotorni sijoittui Iskospolun varrelle. Tonin siirtyminen Iskospolun varrelta Paalukylänpuiston reunaan ole perusteltua myös siksi, että Iskospolku on joka tapauksessa hyvin kapea ja varjoisa tulevaisuudessa kun VI-kerroksisen vanhustenkeskuksen naapuriin tulee VIII-kerroksinen opiskelija-asunto. Toisaalta tornin siirtyminen puistoon vaikuttaa puiston reunoilla olevien asuintalojen ikkunanäkymiin ja pihan valoisuuteen sekä puiston valoisuuteen. Tämän johdosta Paalukylänpuiston reunaan sijoittuvan tornin kerrosten lukumäärää laskettiin luonnoksessa olleesta XIV kerroksesta XII kerrokseen. Korttelissa 15403 olevan tornin kerrosten lukumäärä on ehdotuksessa XV luonnoksessa olleen XVI sijaan.

Kilterin koulurakennuksen suojeleminen tukee alueen kulttuurihistoriallisten kerrosten ja kaupunkikuvan säilymistä.



Arkkitehdin näkemys uusista keskustakortteleista Paalutorilta nähtynä, 28.2.2017, Innovarch Oy

Asuminen

Kaava-alueelle tulee kolme asuinkerrostalokorttelia, yhteensä noin 600 asuntoa. Opiskelija-asuntoja tulee noin 150. Verrattuna nykyiseen kaavaan, jossa keskustan rakentamattomat korttelit ovat olleet yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, asumisen osuus lisääntyy merkittävästi. Lisäksi kaavalla luodaan uusi asuinkerrostalokortteli Paalukylänpuiston viereen. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Kaava vastaa myös alueen opiskelija-asuntokysyntään, minkä odotetaan kasvavan Metrpolian kampusalueen laajentuessa.

Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille ja asumisoikeusasuntoja. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Verrattuna nykyiseen kaavaan, jossa keskustan rakentamattomat korttelit ovat olleet yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, työpaikkarakentamisen kaavavaranto vähenee. Toisaalta, koska tontit ovat olleet rakentamattomia ja toimineen pysäköintialueina, kaava ei vähennä työpaikkoja. Asuinkerrostalojen kivijalkaan sijoittuu vähintään 2600 k-m2 liike ja myymälätilaa, mikä tuo keskusta-alueelle lisää työpaikkoja. Keskustan suunnittelulla on pyritty houkuttelevuuden ja viihtyisyyden parantamiseen, mikä toteutuessaan lisää keskustan vetovoimaa yhdessä asukasmäärän kasvun kanssa vaikuttaa positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Myyrmäen kaavarunkotyössä tutkitaan kaupunginosan palvelujen tulevaisuuden tilatarpeita. Seudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset arvioidaan ehdotusvaiheessa. Kaupunki tulee myymään asuntotontit suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajalle. Arvioitu myyntihinta on 17-18 M€. Lopullinen kauppahinta muodostuu laadittavassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Kilpailualueen kunnallistekniikan kustannukset tulevat olemaan noin 4 M€.

Sosiaalinen ympäristö

Voidaan ennakoida, että alueelle muuttaa asukkaita eri tuloluokista asetettujen tavoitteiden mukaan. Asuntojen hallintamuotojakauma suunnitelmassa on (asuinkerrosala): 54,6% vapaarahoitteista omistusta, 24,4% vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 15% opiskelija-asuntoja ja 6% asumisoikeusasuntoja. Alueen suunnittelussa pyritään huomioimaan lapsiperheet, joita keskustassa on nyt vähän, mutta kasvavassa määrin tulevaisuuden trendien valossa. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan kasvavan keskustassa, sillä kaava-alueen viereen rakennetaan lähivuosina vanhusten asumis- ja palvelukeskus ja kaava-alueelle todennäköisesti muuttaa vanhan pientaloalueen ikääntyviä asukkaita, joille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen ja monipuolisiin palveluihin. Opiskelijoiden lisääntyminen hillitsee vanhusväestön osuuden kasvua. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Mätäojanlaakson tai Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat keskustarakenteen sisään, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kehäradan juna-asemasta, linja-autoterminaalista ja joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Kaavan toteuttaminen lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan myös ajoneuvoliikennettä Myyrmäen pääkaduilla. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty ajoneuvoliikenteen vaikutusten arviointi, jossa on huomioitu alueen lisärakentaminen. Myyrmäen liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Myyrmäenraitin asema alueen keskeisimpänä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä vahvistuu entisestään, kun sen varrelle tulee lisää liiketiloja. Laajojen pysäköintikenttien tilalle tulevien rakennusten seinälinjat ohjaavat jalankulku- ja pyöräliikennettä ja helpottavat liikenneverkon jäsentämistä. Tämä korostuu erityisesti nykyisten pysäköintikenttien välissä kulkevilla Iskospolulla ja Ruukkupolulla, joista tulee selkeä osa Myyrmäen kävelykeskustaa. Myös katualueeksi muuttuvan Artsinpolun uudelleenrakentaminen parantaa alueen jalankulku- ja pyöräilyverkkoa.

Uusien asuinkorttelien ja niillä sijaitsevien kivijalkaliiketilojen huoltoajon mahdollistamiseksi Paalutorilla, Ruukkutorilla, Ruukkupolulla ja Myyrmäenraitilla on sallittava huoltoajo. Paalutorilla huoltoajo ohjataan torin pohjoisreunaan, josta huoltoyhteys jatkuu Ruukkutorin läpi Ruukkupolulle ja Myyrmäenraitille. Ruukkupolulla huoltoajoreitti päättyy ennen Iskospolkua. Myyrmäenraitilla huoltoajoa ei sallita Liesikujasta pohjoiseen.

Kaavan toteuttamisen myötä alueelta poistuu 214 tilapäistä pysäköintipaikkaa. Kaavamuutoksen yhteydessä tehtiin pysäköintiselvitys, jossa tarkasteltiin Myyrmäen keskustan pysäköintikenttien poistumisen vaikutusta alueen pysäköintitilanteeseen. Selvityksen perusteella keskusta-alueen yli 2400 pysäköintipaikasta on korkeimmankin kuormitusasteen aikana 50 % vapaana. Tulos on osin odotettu, sillä edellä mainitut kaavamuutosalueen 214 pysäköintipaikkaa ovat voimassa olevaan asemakaavaan nähden ylimääräisiä paikkoja. Myyrmäen keskusta-alueen pysäköintikapasiteetti siis kestää keskustan ja vanhustenkeskuksen kaavojen toteuttamisen. Pysäköintikenttien käyttäjät voivat siirtyä käyttämään esimerkiksi kauppakeskus Myyrmannin, Tuurakuja 2:ssa sijaitsevan ns. Ruukkukujan pysäköintilaitoksen tai Liesikuja 1:ssä ja 2:ssa sijaitsevien pysäköintilaitosten/-alueiden paikkoja.



Myyrmäen keskustan pysäköintiselvityksessä tutkitut pysäköintialueet ja –laitokset, Trafix Oy

Paalutorilla sijaitsevat torikauppiaiden pysäköintipaikat siirretään Iskostie 5:een Myyrmäen väliaikaisen tapahtumamontun pohjoispuolelle rakennettavalle pysäköintialueelle. Alueelle tulee 20 pysäköintipaikkaa, joista osa varataan torikauppiaille ja osa yleiseen pysäköintiin. Iskostien varressa on lisäksi kadunvarsipysäköintiä.

Pysäköintiselvityksessä ehdotetaan Tuurakuja 2:ssa sijaitsevan ns. Ruukkukujan pysäköintilaitoksen käytön tehostamista. Keskustan kaavoissa laitokseen osoitetaan mm. vanhustenkeskuksen, kaavaehdotuksessa olevien liiketilojen autopaikat ja opiskelija-asuntojen vieraspaikat. Kaavojen toteuttamisen myötä Vantaan kaupungilla on Ruukkukujan pysäköintitalossa vapaana 87 pysäköintipaikkaa, joiden on tarkoitus olla yleisessä käytössä. Laitos pyritään järjestämään käyttäjäystävällisemmäksi ja sen ilmettä on tarkoitus kohentaa viihtyisämmäksi. Mahdollisuudet laitoksen kattamiseen tai korottamiseen selvitetään.

Vesihuolto

Nykyistä vesihuoltoverkostoa voidaan hyödyntää Iskospolulla, Liesikujalla ja Myyrmäenraitilla. Myyrmäenraitilla vesijohtoa ja jätevesiviemäriä tulee siirtää uuden rakentamisen myötä noin 25 m matkalta sekä verkostoa laajentaa noin 15 m etelämmäksi, jotta Paalukylänpuiston laitaan tuleva uusi tontti saadaan kytkettyä vesihuollon piiriin. Iskospolulla tulee hulevesiviemäriä ja vesijohtoa siirtää kaava-alueen länsipuolelle suunnitellun vanhusten asumiskeskuksen vuoksi. Samassa yhteydessä lisätään Iskospolulle noin 75 m matkalle jätevesiviemäri uutta rakentamista varten. Lisäksi Iskospolun hulevesiviemäriä on syytä jatkaa kadunkuivatuksen vuoksi nykyistä etelämmäksi noin 50 m matkalta. Korkeimpien rakennusten osalta on syytä varautua kiinteistökohtaiseen paineenkorostukseen. Alueen tarkemmat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnosta. Kaavamuutoksesta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 77 000 €.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon niillä tonteilla, joilla on maanvaraista piha-aluetta. Asemakaavamuutosta varten on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, joka toimii lähtökohtana rakennussuunnittelulle. Hulevesien hallintasuunnitelman mukaan puiston reunaan sijoittuvan rakennuksen vesiä viivytetään maanpäällisessä viivytyspainanteessa rakennuksen pohjoispuolella. Muiden tonttien osalta toimitaan kompensaatioperiaatteen mukaisesti, koska tonteilla ei ole maanvaraista piha-aluetta. Kompensaatiosta sovitaan erikseen sopimuksissa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 28 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Rajatorpantien, Vaskivuorentien ja Jönsaksentien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Myöskään ratamelu tai –tärinä eivät aiheuta uudisrakennuksille ongelmia.

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
Vettä läpäisemättömän pinnan määrä ei suuresti kasva nykytilanteesta, koska nykyinen asfaltoitu pysäköintialue korvataan asuinkortteleilla. Suurin muutos vettä läpäisemättömän pinnan määrässä tapahtuu Paalukylänpuistossa, jossa puiston ja Myyrmäenraitin väliin kaavoitetaan asuinkerrostalo. Tämän rakennuksen vesiä tullaan viivyttämään rakennuksen pohjoispuolelle sijoitettavassa viivytyspainanteessa.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavaan esitettyjen uusien kortteleiden 15403, 15406 ja 15422, Ruukkutorin, Paalutorin ja Paalukylänpuiston sekä ympäröivien katualueiden toteutumisen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä arvioitiin KEKO-laskurilla. Laskuri mallintaa päästöt 50 vuoden aikajaksolla ja huomioi rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen aiheuttamat päästöt sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella.
Laskurilla arvioitiin viiden energiatehokkuudeltaan, materiaali-, energia- sekä pysäköintiratkaisuiltaan erilaisen vaihtoehdon tuottamia kasvihuonekaasupäästöjä. CO2-päästöt olivat perusuravaihtoehtoon verrattuna muissa vaihtoehdoissa noin 2–44 % pienemmät. Suurimmat päästövähennysvaikutukset perustuivat rakennusten energiatehokkuuden kasvattamiseen, uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja maanalaispysäköinnin vaihtamiseen pysäköintirakennukseksi. Lähtökohtaisesti alueen ekotehokkuus oli kaikissa vaihtoehdoissa hyvä, sillä alue eheyttää kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.
Tarkempi laskennan ja vaihtoehtojen kuvaus sekä arvioinnin yhteydessä toteutettu työpaja on kuvattu liitteessä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö liittyy Myyrmäestä tehtyihin esihistoriallisiin löytöihin. Uusien tornitalojen rajaama auki, jossa Ruukkupolun ja Myyrmäenraitin kulkijat kohtaavat, nimetään: Ruukkutori – Kruktorget (osoiteryhmässä 7.3.2017 ja nimistöryhmässä 13.3.2017). Kävely-yhteys Paalukylänpuiston ja Myyrmäkitalon välistä muuttuu jalankulkukaduksi ja sen nimeksi on hyväksytty Artsinpolku- Artsistigen (Kaupunkisuunnttelulautakunta 13.6.2016). Artsi on Myyrmäkitalossa toimivan Vantaan taidemuseon kutsumanimi.

5. ASEMAKAAVAPROSESSI JA KAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki tulee myymään tontit tonttivarausten perusteella Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajille. Tavoitteena on aloittaa kortteleiden jatkosuunnittelu ja rakentaminen asemakaavaehdotuksen saatua lainvoiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Hartela:	Matti Suonio	projektipäällikkö
	Mervi Pekkanen	projektipäällikkö
	Jouni Kekki	projektipäällikkö
	Pekka Sainio	projektipäällikkö
	Marja Vest	viestintä
VVO:	Jyrki Hahkala	hankekehityspäällikkö
	Tommi Parikka	rakennuttamisyksikön johtaja
	Irene Kantor	markkinointi- ja viestintäjoht.
HOAS:	Matti Tarhio	toimitusjohtaja
	Kim Lindholm	kiinteistöjohtaja
	Anna Lassus	vuokrapäällikkö
Asoasunnot Uusimaa Oy	Kai Magnusson	kiinteistöjohtaja
Innovarch Oy:	Jani Ristimäki	toimitusjohtaja
	Rainer Linderborg	arkkitehti
	Helmi Mälkönen	arkkitehti
	Miguel Santos	arkkitehti
Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:	Ilkka Laitinen	arkkitehti
WSP:	Tommi Kärki	projektijohtaja, maisema-ark.
	Salla Salovaara	suunnittelija, maisema-ark yo
	Daniela Rosqvist	maisema-arkkitehti
	Kia Aksela	päällikkö, vesihuolto
	Olli Poutanen	suunnittelija, virtuaalimallit
	Feodor Mayow	suunnittelija, virtuaalimallit
	Petri Kangassalo	suunnittelija, virtuaalimallit
	Anne-Kristin Brede	virtuaalimallit
	Tuire Suihkonen	virtuaalimallit
	Olli Haveri	päällikkö, liikennesuunnittelu
Myyrmäki-liike:	Petteri Niskanen	

Citycon Oy:	Mari Laaksonen	kaupallinen johtaja
	Anita Truong-Holm	kauppakeskuspäällikkö
	Maiju Lassila	kiinteistöpäällikkö
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Johanna Rajala	aluearkkitehti vs.
	Hanna Tiira	asemakaavasuunnittelija
	Anne Olkkola	asemakaavasuunnittelija
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija
	Kari Tervo	suunnitteluavustaja
	Paula Kankkunen	yleiskaavasuunnittelija
	Anna-Mari Kangas	kaavasuunnittelija
	Joni Heikkola	yleiskaavasuunnittelija
Yrityspalvelut:	Heikki Virkkunen	projektijohtaja
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon yleissuunnittelu
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Hanna Keskinen	puistosuunnittelupääll.
	Heidi Burjam	maisema-arkkitehti
	Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti
	Olli Lappalainen	kadunsuunnittelupäällikkö
	Jyrki Vättö	kunnossapitopäällikkö
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Jari Saajo	lupa-arkkitehti
Tilakeskus:	Mikko Juolahti	hankekehitysarkkitehti
Kaupunginmuseo	Andreas Koivisto	arkeologi
	Elina Terävä	arkeologi vs.
	Susanna Paavola	rakennustutkija
Kaupungin taidemuseo:	Anne Kaarna-Suomi	julkisen taiteen kuraattori
	Kati Huovinmaa	intendentti
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:	Jan Meszka	palotarkastaja
	Mikko Hämäläinen	paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 13.päivänä maaliskuuta 2017.

Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija

Hanna Tiira
asemakaavasuunnittelija

Johanna Rajala
aluearkkitehti vs.

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	06.03.2017
Kaavan nimi	001925 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.03.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092001925
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0765	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,0506	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,0765

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	7,0765	100,0	55658	0,79	1,0281	19100
A yhteensä	0,9210	13,0	36000	3,91	0,6448	36000
P yhteensä						
Y yhteensä	2,9916	42,3	19658	0,66	-0,4274	-5000
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3908	-11900
T yhteensä						
V yhteensä	0,4953	7,0	0		-0,1342	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,6686	37,7	0		1,3357	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

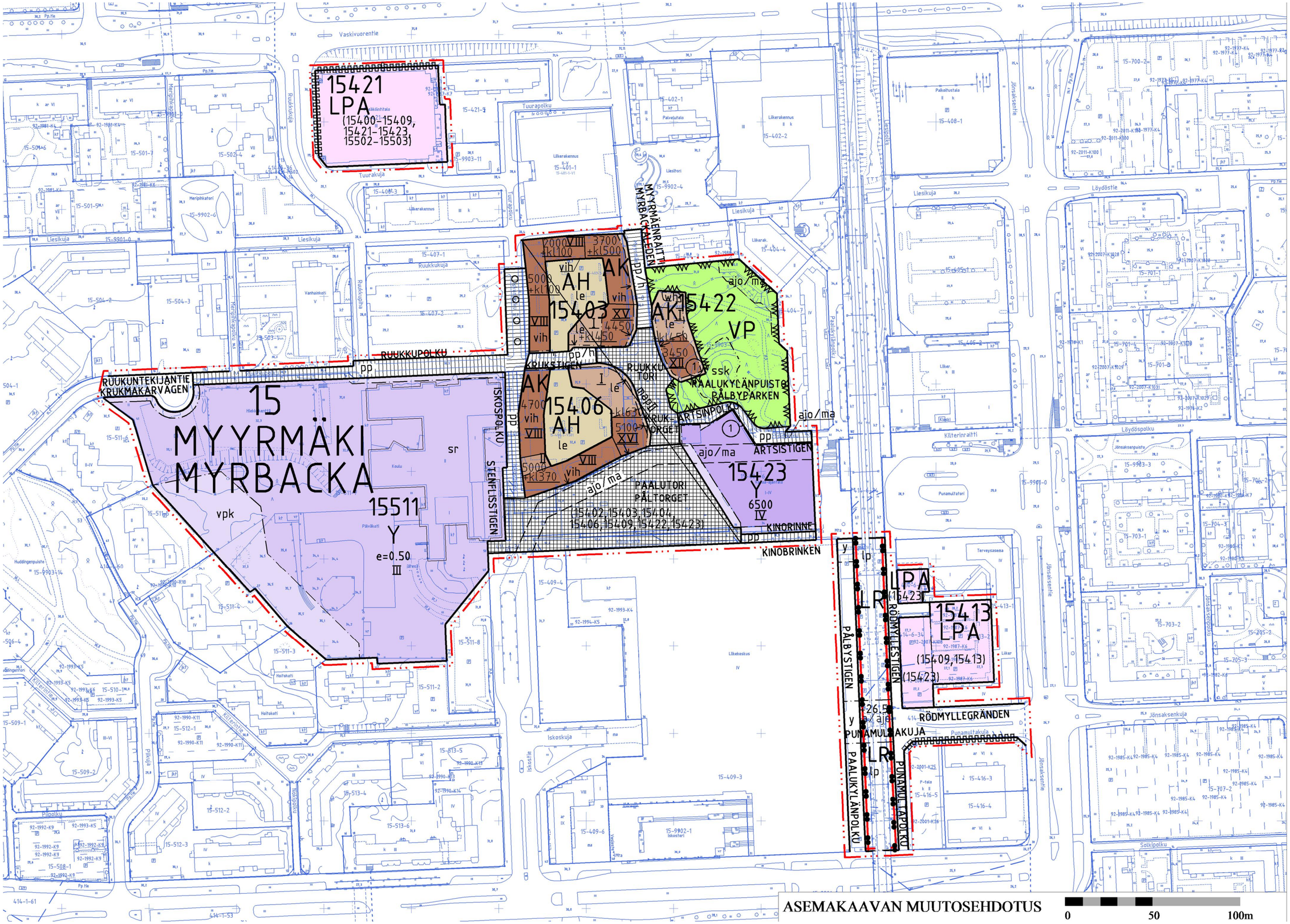
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,0506	14,8	0	0,4932	0

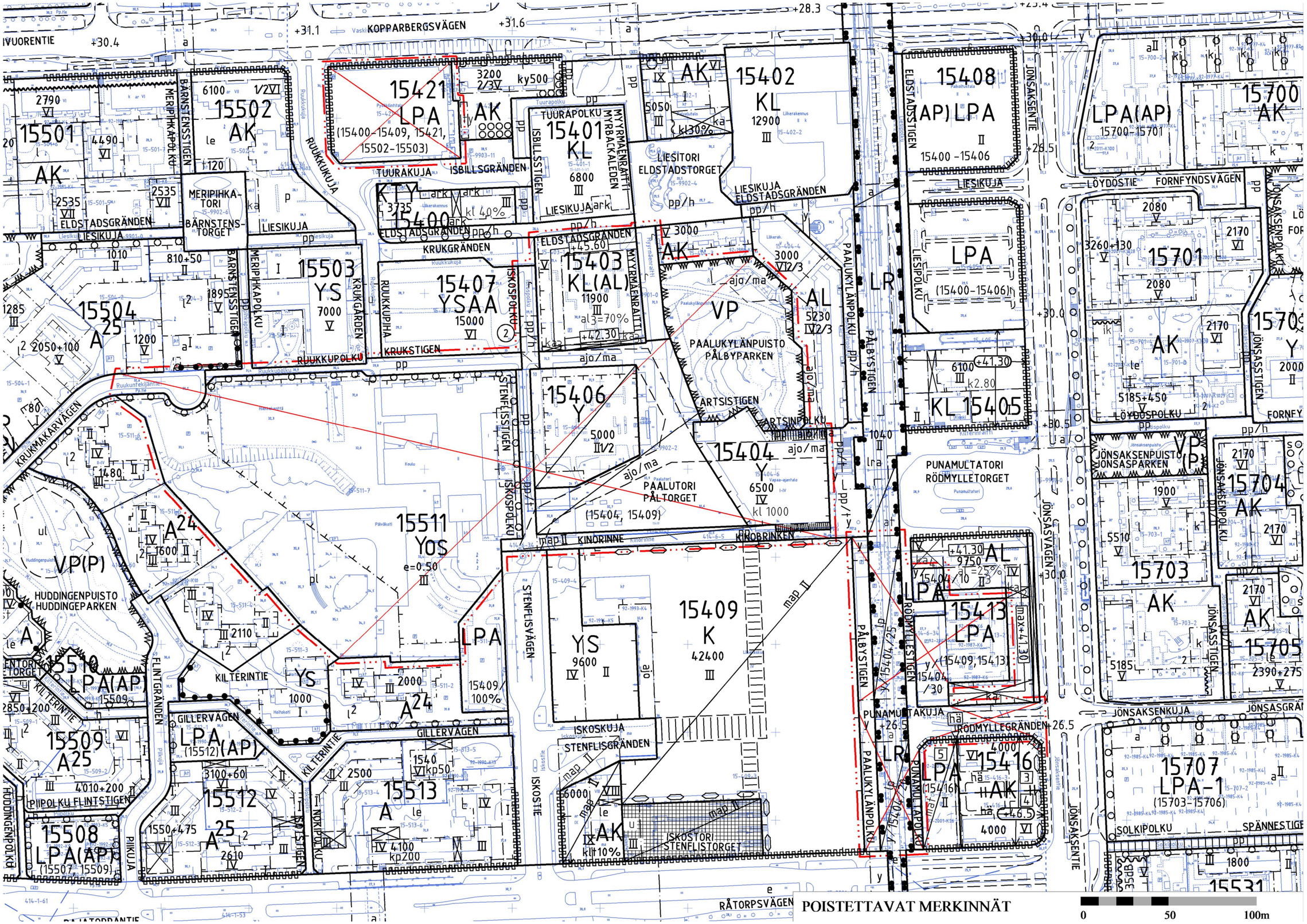
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	7,0765	100,0	55658	0,79	1,0281	19100
A yhteensä	0,9210	13,0	36000	3,91	0,6448	36000
AK	0,6448	70,0	36000	5,58	0,6448	36000
AH	0,2762	30,0	0		0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	2,9916	42,3	19658	0,66	-0,4274	-5000
Y	2,9916	100,0	19658	0,66	-0,4274	-5000
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3908	-11900
K			0			
KL	0,0000		0		-0,3908	-11900
T yhteensä						
V yhteensä	0,4953	7,0	0		-0,1342	0
VP	0,4953	100,0	0		-0,1342	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,6686	37,7	0		1,3357	0
Kadut	0,4857	18,2	0		0,4857	0
Katuauk./torit	0,7012	26,3	0		0,0585	0
Kev.liik.kadut	0,4582	17,2	0		0,4582	0
LR	0,3333	12,5	0		0,3333	0
LPA	0,6902	25,9	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,0506	14,8	0	0,4932	0
map	1,0506	100,0	0	0,4932	0


15421
LPA
(15400–15409,
15421–15423,
15502–15503)
15403
AH
15422
VP
15406
AH
15423
Y
6500
IV
15511
Y
e=0.50
III
15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
RUUKKUPOLKU
RUUKUNTEKIJÄNTIE
KRUKMAKARVÄGEN
RAALUKYLÄNPUISTO
PÅLBYPARKEN
PAALUTORI
PÅLTORGET
ARTSISTIGEN
KINORINNE
KINOBRINKEN
STENFLISSTIGEN
MYYRMÄENRAITTI
MYRBACKALEDEN
PÄLBYSTIGEN
RÖDMYLLESTIGEN
RÖDMYLLEGRÄNDEN
PUNAMULLANKUJA
PAALUKYLÄNPOLKU
PUNAMULLANPOLKU
15413
LPA
(15409, 15413)
(15423)
(15402,15403,15404,
15406,15409,15422,15423)
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


KOPPARBERGSVÄGEN
IVUORENTIE
15421 LPA (15400-15409, 15421, 15502-15503)
15502 AK
15501 AK
15401 KL 6800 III
15402 KL 12900 III
15408 (AP)LPA II 15400 -15406
15700 AK
LPA(AP) 15700-15701
15400 KTY 3735
15403 KL(AL) 11900 III
15407 YSAA 15000 VI
15503 YS 7000 V
15504 A25
15406 Y 5000 III1/2
15404 Y 6500 IV kl 1000
15405 KL
15701
15704 AK
15703 AK
15705 AK
15707 LPA-1 (15703-15706)
15510 LPA(AP) 15509
15509 A25
15508 LPA(AP) (15507, 15509)
15512 A25
15513 A
15511 YOS e=0.50
15409 K 42400 III
15413 LPA
15416 LPA (15416)
VP
VP(P)
PAALUKYLÄNPUISTO PÅLBYPARKEN
PUNAMULTATORI RÖDMYLLETORGET
HUDDINGENPUISTO HUDDINGEPARKEN
ISKOSTORI STENFLISTORGET
BÄRNSTENSTORGET
LIESITORI ELDSTADSTORGET
KRUKGRÄNDEN
TUURAKUJA
ISBILLSGRÄNDEN
MYYRMÄENRATTI
MYYRBACKALEDEN
RUUKKUKUJA
RUUKKUPOLKU
KRUKGÅRDEN
KRUKSTIGEN
ISKOSPOLKU
STENFLISVÄGEN
ISKOSTIGEN
ISKOSKUJA
STENFLISGRÄNDEN
KILTERINTIE
KILTERINGRÄNDEN
GILLERVÄGEN
PIIPOLKU FLINTSTIGEN
PIIKUJA
NORRIPOLKU
KRUKMAKARVÄGEN
HUDDINGENPOLKU
RÅTORPSVÄGEN
PÅLBYSTIGEN
PÅLBYPARKEN
PAALUKYLÄNPOLKU
PAALUKYLÄNPUISTO
ARTSISTIGEN
ARTSINPOLKU
KINDRINNE
KINDRINGEN
RÖDMYLLEGRÄNDEN
RÖDMYLLESTIGEN
PUNAMULTAKUJA
PUNAMULTAPOLKU
JÖNSAKSENTIE
JÖNSAKSENPOLKU
JÖNSAKSENKUJA
JÖNSASSTIGEN
JÖNSASGRÄNDEN
JÖNSASVÄGEN
LÖYDÖSTIE
LÖYDÖSPOLKU
FORNFYNDSVÄGEN
SOLKIPOLKU
SPÄNNESTIGEN
ELDSTADSGRÄNDEN
ELDSTADSSTIGEN
LIESIKUJA
LIESIPOLKU
MERIPIHKAPOLKU
MERIPIHKASTIGEN
BÄRNSTENSSTIGEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1 / 4
001925	13.3.2017	682491,682492, 683491, 683492,

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 15, Myyrmäki

MYYRMÄEN KESKUSTA

Asemakaavan muutos
Korttelit 15403, 15406 , 15422,ja 15423 ja osa korttelia 15511 15413, 15421 sekä katu-, tori- virkistys- ja liikennealueet.

(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 15403, 15404 15406 ja osa korttelia15511 , 15513,15521sekä katu-, tori- , virkistys-, liikennealueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Korttelit 15422 ja 15423

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 15, Myrbacka

MYRBACKA CENTRUM

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 15403, 15406 , 15422,och 15423, och del av kvarteret 15511 15413, 15421 samt gatu-,torget- och rekreations-, trafikområden.

(Kvarter 15403, 15404 15406 och delar av 15406 och 15511 ,15513,1552 samt torget-, gatu-, rekreations och trafikområden. i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelning
Kvarteren 15422 och 15423

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Yleistä
Kortteleista 15403, 15406 sekä 15422 on rakennettava kaupunkikuvallisesti yhtenäiset ja eheät korttelit.

Rakennukset tulee rakentaa kiinni tontin rajaan tai rakennusalaan ja toisiinsa yhtenäisellä päätyseinällä. Tontin rajoille rakennettava palomuuri voidaan korvata EI120 osastoinnilla.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva
Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Tornitalojen rakennusmassojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja ne tulee sommitella veistoksellisesti.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueille näkyvien rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon ja suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle ja kattopihalle.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueen puoleisten parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus.

Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja ja kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Rakennusten katualueen ja puiston puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta ja niiden alle jäävän vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä eikä niitä saa tukea maasta.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt
Kvarteren 15403, 15406 och 15422 ska byggas så att de bildar stadsbildsmässigt sammanhängande och enhetliga kvarter.

Byggnaderna ska byggas fast i tomtgränsen eller byggnadsytan och i varandra med en gemensam gavelvägg. Den brandmur som byggs på tomtens gränser kan ersättas med sektionering EI120.

Arkitektur och stadsbild
Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Tornhusens byggnadsmassor ska bilda en enhetlig helhet och de ska ha en skulptural utformning.

Fasaderna på de byggnader som är viktiga med avseende på stadsbilden och är synliga till gatuområdena ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller de intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats. Målet för fasadernas brukslivslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

Byggnadernas entréer ska accentueras. Från trapphusen ska det finnas förbindelse genom huset och direkt utgång till den tomtdel och takgård som är anvisad som lek- och vistelseområde.

Fasadmaterialen på de balkonger som är vända mot gatuområdet och om har en stadsbildsmässigt viktig roll ska vara högklassiga och hållbara samt utgöra en harmonisk helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasmaterial.

Balkongena mot gatuområdet ska vara inglasade och räckkonstruktionen ska till huvuddelen utgöras av slutna ytor.

I de av byggnadernas fasader som är vända mot gatuområdet och parken ska de utskjutande konstruktionerna, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 meter över sockellinjen och den fria gånghöjden under dessa ska vara minst 4,2 meter och de får inte förses med stöd från marknivå.

Katualueen puolella tulee muodostaa avoin, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros, jonka julkisivut ovat pääosin lasia ja umpiosat luonnonkiveä. Näkyvää betonisokkelia ei sallita. AH-korttelialueiden kulkuaukot tulee rajata katutilasta ja niiden tulee liittyä kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin.

Mot gatuområdet ska det skapas en öppen och enhetlig stenfotsvåning som går runt hela kvarteret där fasaderna huvudsakligen är av glas och de slutna partierna av natursten. Synliga betongsocklar tillåts inte. Genomfartsöppningarna i kvartersområdena AH ska avgränsas från gaturummet och de ska anknyta till arkitekturen i det våningsplan som utgör byggnadernas stenfot.

Pysäköintilaitokseen johtava ajo- ja kulkuyhteys tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja.

Kör- och gångförbindelsen till parkeringsanläggningen ska planeras och byggas av högklassiga material som en naturlig del av kvarteret.

Kortteleiden rakennusten räystäslinjojen tulee olla pituussuuntaan kaltevia ja muodostaa visuaalisesti yhtenäinen jatkuva kokonaisuus korttelissa.

Byggnaderna i kvarteren ska ha en takfotslinje som sluttar i längdriktningen och visuellt utgör en sammanhängande helhet i hela kvarteret.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Ne eivät saa rikkoa yhtenäistä räystäslinjaa.

Luftkonditioneringens maskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. De får inte bryta den sammanhängande takfotslinjen.

Kortteleissa 15403 ja 15406 tonttikohtaisesta kattopinta-alasta vähintään 1/3 tulee olla viherkattoa.

I kvarteren 15403 och 15406 ska minst 1/3 av takytan på respektive tomt bestå av gröntak.

Rakennusten kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida aurinkopaneelien ja viherkattojen sijoittaminen. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet, kuten aurinkopaneelit tulee integroida luontevasti korttelin arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.

Vid val av byggnadernas takformer och takvinklar ska man beakta placeringen av solpaneler och gröntak. Tekniska anordningar för energiproduktion, t.ex. solpaneler, ska på ett naturligt sätt integreras i kvarterets arkitektur och markanvändning.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita ja ne tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Pihan puolella tonttien tulee liittyä AH-korttelialueeseen saumattomasti.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatu- och torgområdena är reserverade för allmän gångtrafik och ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialen ska samordnas med ytmaterialen i gatu- och torgområdena. På gårdssidan ska tomterna ansluta skarvlöst till kvartersområdet AH.

Kortteleiden I-kerroksisiin osiin tulee toteuttaa kattopiha. Kattopihoilla talotekniset laitteet tulee integroida muihin rakenteisiin ja sijoittaa siten, että kattopihoille voidaan toteuttaa yhtenäinen, tarkoituksenmukainen oleskelupiha. Kattopihoille tulee luoda vehreä vaikutelma istuttamalla pienpuita, pensaita, köynnöksiä ja perennoja. Rakennelmien ja kasvillisuuden avulla tulee luoda tuulensuojaa. Istutuksille tulee perustaa riittävän syvät ja laajat kasvualustat. Kattojen rakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Kvarterens I-våningsbyggnader ska förses med takgårdar. På takgårdarna ska hustekniska anordningar integreras i de övriga konstruktionerna och placeras så att man på takgårdarna kan anlägga en enhetlig, ändamålsenlig vistelsegård. På takgårdarna ska man skapa ett grönskande intryck genom att plantera småträd, buskar, klätterväxter och perenner. Med hjälp av konstruktioner och växtlighet ska vindskydd åstadkommas. Tillräckligt djupa och stora växtunderlag ska ordnas för planteringarna. I fråga om takkonstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten hos det växtunderlag som behövs för planteringarna.

Korttelissa 15422 tontin korkeustason, pinnoitteiden, istutusten, mahdollisten aitojen ja hulevesien viivyttämisen tulee liittyä julkiseen alueeseen luontevasti ja yhteensovittaa puistosuunnitelman kanssa.

I kvarteret 15422 ska tomtens höjdnivå, ytbeläggningar, planteringar, eventuella stängsel och fördröjning av dagvatten anknyta till det allmänna området på ett naturligt sätt och samordnas med parkplanen.

Korttelissa 15422 hulevedet tulee viivyttää korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesialue tulee toteuttaa maanpäällisenä, ympäröiviin maanpinnan korkoihin luontevasti sovitettuna korkeatasoisena istutettuna alueena. Alueelle ohjataan tontin kattovedet.

I kvarteret 15422 ska dagvattnen ördröjas inom kvartersområdet innan de leds ner i det allmänna regnvattenavloppet. Dagvattenområdet ska förverkligas ovan jord och i form av ett högklassigt planterat område på ett naturligt sätt vara anpassat till de omgivande nivåskillnaderna i marknivån. Takvattnen från tomten leds till området.

Korttelissa 15403 Iskospolkuun rajautuvalle ohjeelliselle tontille saa sijoittaa opiskelija-asumista.

Studentbostäder får placeras på tomten som gränsar till Stenflisstigen i kvarteret 15403.

Iskospolun varrella saa olla liiketiloja, työtiloja ja asuntoja sekä niiden yhdistelmiä.

Utmed Stenflisstigen får det finnas affärslokaler, arbetsutrymmen och bostäder samt kombinationer av dessa.

Sekä kortteliin 15403 että 15406 tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle, jotka tulee olla helposti huollettavissa. Muuntamotilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Både i kvarter 15403 och 15406 ska utrymme för transformator reserveras i markplanet, detta utrymme ska vara lätt att underhålla. Transformatorutrymmena får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Kortteleihin on varattava riittävät sisätilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

I kvarteren ska reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering inomhus. Avfallshanteringen kan förverkligas kvartersvis.

Rakennusoikeus
Asukas- ja yhteistiloja, kuten polkupyörä- ja irtaimistovarastoja, saunoja sekä teknisiä tiloja saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee toteuttaa niin, että maantasoon sijoittuessaan ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Byggrätt
Invånarlokaler och gemensamma utrymmen, såsom cykelförråd, lösöresförråd, bastur och tekniska utrymmen får byggas utöver den ordinarie byggrätten. Utrymmena ska förverkligas så att de vid placering i markplansnivå ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. Tilläggsbyggrätter för boende dimensionerar inga bil- eller cykelplatser.

Viherhuoneet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Grönrum räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Muiden kuin tornitalojen porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Trapphusen, med undantag för tornhusen, ska vara försedda med dagsljusinsläpp. I trapphusen inräknas inte den del per våning och trapphus som överskrider 15 m²-vy i byggrätten, förutsatt att detta ökar trivseln och tillgången på dagsljus i trapphuset.

Pysäköintilaitokset saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna ja käsittää korttelit 15403 ja 15406 sekä Ruukkupolun katualueen ja Ruukkutorin ja Paalutorin torialueet. Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pysäköintilaitoksen poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

Parkeringsanläggningarna får byggas utöver byggrätten. Deras omfattning har angetts som byggnadsyta och våningstal och omfattar kvarteren 15403 och 15406 samt Krukstigens gatuområde och Kruktorgets och Påltorgets torgområden. Inne i byggnadsstommen ska tillräckligt med utrymme reserveras för avledning av parkeringsanläggningens frånluftskanaler till taket.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/130 k-m²
Liiketilat 1 ap/150 k-m²
Opiskelija-asunnot korttelissa 15403/2 10 kpl

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Kortteleiden 15403, 15406 ja 15422 autopaikat tulee pääasiassa sijoittaa kortteleiden 15403, 15406 ja Ruukkupolun, Ruukkutorin ja osin Paalutorin alla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoliittymä pysäköintilaitokseen tulee järjestää Ruukkukujalta sekä tarvittaessa Paalutorin alaisesta pysäköintilaitoksesta. Kortteleiden autopaikkoja saa sijoittaa myös Paalutorin alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tontin väliselle rajalle.

Kortteleiden 15403, 15406 ja 15422 liiketilojen autopaikat sekä opiskelija-asuntojen autopaikat saa sijoittaa korttelissa 15421 olevaan Myyrmäen keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitoksesta tulee olla suora yhteys asuinrakennusten porrashuoneisiin.

Pysäköintilaitoksen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Rakennettavat pyöräpaikat:
Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Korttelin 15403 opiskelija-asunnoille pyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / asuinhuone.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/130 m²-vy
Affärslokaler 1 bp/150 m²-vy
Studentbostädernai kvarteren 15403/2 10 st.

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Bilplatserna för kvarteren 15403, 15406 och 15422 ska huvudsakligen placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen under kvarteren 15403, 15406 och Krukstigen, Kruktorget och delvis under Påltorget. Körförbindelsen till parkeringsanläggningen ska ordnas från Krukgränden samt vid behov från den parkeringsanläggning som ligger under Påltorget. Bilplatser för kvarteren får också placeras i parkeringsanläggningen under Påltorget. Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

I underjordiska parkeringsutrymmen behövs det inte byggas en brandmur på gränsen mellan tomterna.

Bilplatserna för affärslokalerna i kvarteren 15403, 15406 och 15422 och studentbostädernas bilplatser får placeras i den allmänna parkeringsanläggningen i kvarteret 15421 i Myrbacka centrum.

Från parkeringsanläggningen ska det finnas en direktförbindelse till bostadshusens trapphus.

Parkeringsanläggningens trivsel, säkerhet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Cykelplatser som ska byggas:
Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

För studentbostäderna 2 i kvarteret 15403 ska cykelplatser reserveras 1 cp / bostadsrum.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Parvekkeet voivat ulottua AH-korttelialueelle.

AH-korttelialueille sijoittuvat pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, mahdolliset hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia pienpuita, pensaita, perennoja ja nurmea. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Istutuksille tulee perustaa riittävän syvät ja laajat kasvualustat. Kansirakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastoimen vaatimukset.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Området ska byggas enligt en enhetlig plan.

Balkongerna får sträcka sig ut på kvartersområdet AH.

Gårdsplanernas områden för lek och utevistelse, leder, eventuella dagvattensystem och planteringar i kvartersområdena AH ska planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Områdena för lek och utevistelse ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Vid planeringen av gårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Tillräckligt djupa och stora växtunderlag ska ordnas för planteringarna. I däckkonstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten hos det växtunderlag som behövs för planteringarna samt räddningsväsendets krav.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Y-korttelialuetta korttelissa 15423 koskevia määräyksiä:

Rakennusten julkisivujen umpisivut on verhoiltava pääasiassa korkealuokkaisilla vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

Parvekkeet ja katokset saa ulottaa jalankulkukaduille sekä tori- ja puistoalueille korkeintaan 2,50 metrin levyisinä ulokkeina. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,80 metriä.

Väestönsuojien varauloskäytävät voivat ulottua tori-, katu- tai rautatiealueelle.

Autopaikat saa sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 250 k-m².

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.

Y-korttelialuetta korttelissa 15511 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Alueella saa olla yleistä pysäköintiä, kun pysäköintialuetta ei tarvita tontin käyttöön.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 250 k-m².

Hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Bestämmelser som gäller kvartersområde Y i kvarter 15423:
De slutna partierna i byggnadernas fasader ska bekläs med huvudsakligen högklassiga, ljusa fasadmaterial.

Balkonger och takkonstruktioner får sträcka sig ut på gågator samt torg- och parkområden som högst 2,5 meter breda utskjutande partier. Passagens fria höjd ska vara minst 2,80 meter.

Skyddsrummens nödutgångar får nå ut på torg-, gatu- eller järnvägsområdet.

Bilplatserna får placeras utanför tomten.

Minimiantalet bilplatser är 1 bp / 250 m²-vy.

Det behöver inte byggas någon brandmur på tomtgränsen.

Bestämmelser som gäller kvartersområde Y i kvarter 15511:
I området får det byggas bostäder som är nödvändiga med tanke på fastighetsskötseln.

Området får ha allmän parkering, när parkeringsområdet inte behövs för tomtens bruk.

Minimiantalet bilplatser är 1 bp / 250 m²-vy.

Dagvattnen ska infiltreras eller fördröjas inom kvartersområdet innan de leds ner i det allmänna regnvattenavloppet.

VP

Puisto.

Park.

4 / 4

LR	Rautatiealue.	Järnvägsområde.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Tontilla saa olla pysäköintiä.	Kvartersområde för bilplatser. Det får finnas parkering på tomten.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYY	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15406	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PAALUTORI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
6500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
5000+kl100	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
+26.5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
VIII	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
map II	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
lp	Alueen osa, jolle saa sijoittaa yleisen pysäköintialueen. Alueilla saa olla korttelin 15423 autopaikkoja.	Områdesdel där allmänt parkeringsområde får placeras. Bilplatser för kvarteret 15423 får placeras på områdena.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
vih	Viherkatto.	Gröntak.
ssk	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.
vpk	Ohjeellinen puistomaisesti kehitettävä alueen osa.	Riktgivande del av område som skall utvecklas som park.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
ajo/ma	Ohjeellinen ajoyhteys maanalaiseen tilaan.	Riktgivande körförbindelse till utrymme under markytan.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(15400-15409)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
a/ajo	Liikennealueen alittava ajoyhteys.	Körförbindelse under trafikområdet.
y	Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.

sr

Suojeltava rakennus.
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Sisätiloista suojellaan keskikäytävä, jonka alkuperäiset materiaalit, väritys, tilajako ja alkuperäiset kiinteät kalusteet tulee säilyttää tai korjata ennallistaen. Edellä mainitussa tilassa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat tilan rakennustaiteellista ja historiallista arvoa. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Byggnad som bör skyddas.
En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Av interiörerna skyddas den centrala gången där de ursprungliga materialen, färgsättningen, rumsindelningen och de ursprungliga fasta inventarierna ska bevaras eller repareras till ett ursprungligt skick. I ovan nämnda utrymme får inga sådana reparations- eller ändringsarbeten utföras som förstör utrymmets byggnadskonstnärliga och historiska värden. Om reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighet konsulteras.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Asemapiirros ja esitystonttijaosta, luonnos, Innovarch Oy, 26.9.2016



Arkkitehdin näkemys korttelijulkisivusta Myyrmäenraitille, Innovarch Oy, 28.2.2017



Arkkitehdin näkemys korttelijulkisivusta Iskospolulle, Innovarch Oy, 28.2.2017



Arkkitehdin näkemys korttelijulkisivusta Liesikujalle, Innovarch Oy, 28.2.2017



Arkkitehdin näkemys korttelijulkisivusta Paalutorille, Innovarch Oy, 28.2.2017



Arkkitehdin näkemys korttelileikkauksesta itään, Innovarch Oy, 28.2.2017



Arkkitehdin näkemys korttelileikkauksesta etelään, Innovarch Oy, 28.2.2017



Taiteilijan näkemys Paalutorilta, suunnitelma Innovarch Oy, 26.9.2016



Taiteilijan näkemys korttelipihasta, suunnitelma Innovarch Oy ja WSP Oy, 26.9.2016

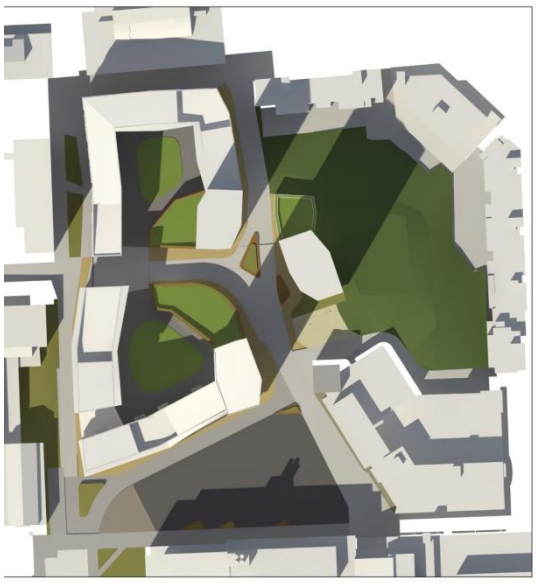
10. huhtikuuta klo 9



10. huhtikuuta klo 12



. huhtikuuta klo 15



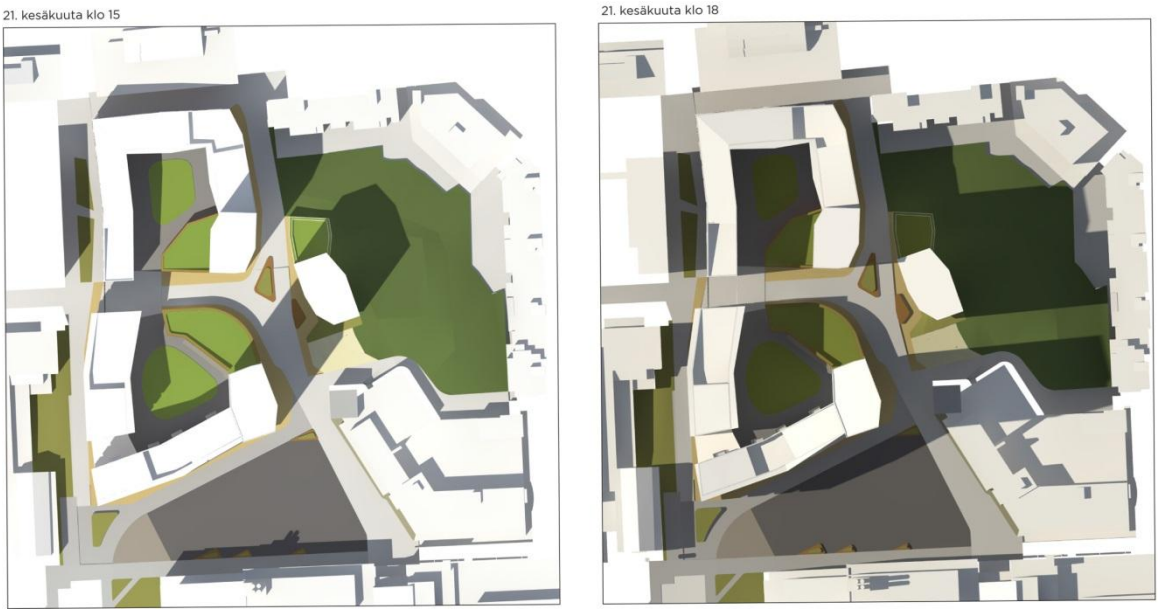
Varjotutkielmia
10. huhtikuuta ja 21. kesäkuuta,
Innovarc Oyh, 28.2.2017

21. kesäkuuta klo 9



21. kesäkuuta klo 12





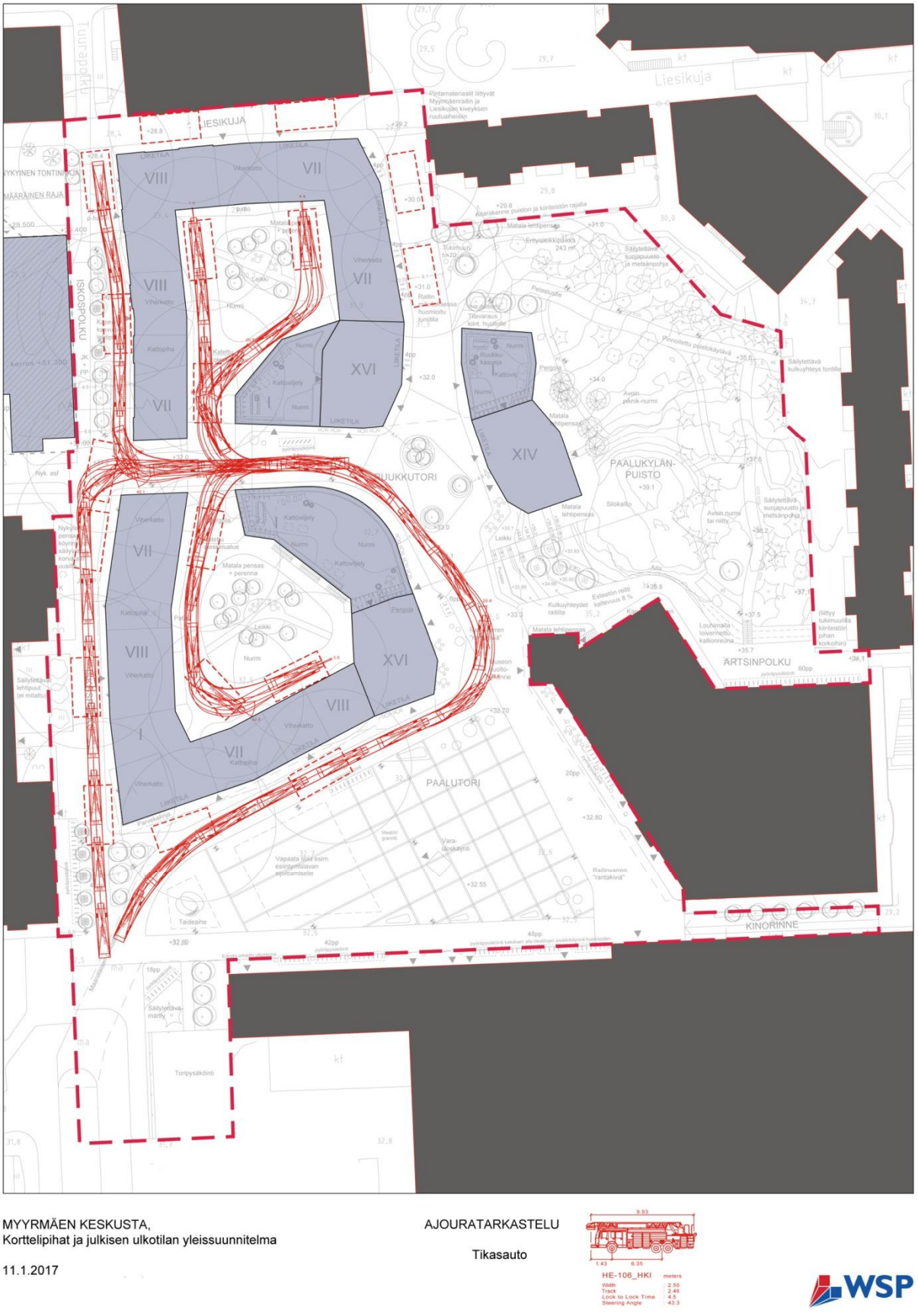
Varjotutkielmia 21. kesäkuuta, Innovarc Oyh, 28.2.2017



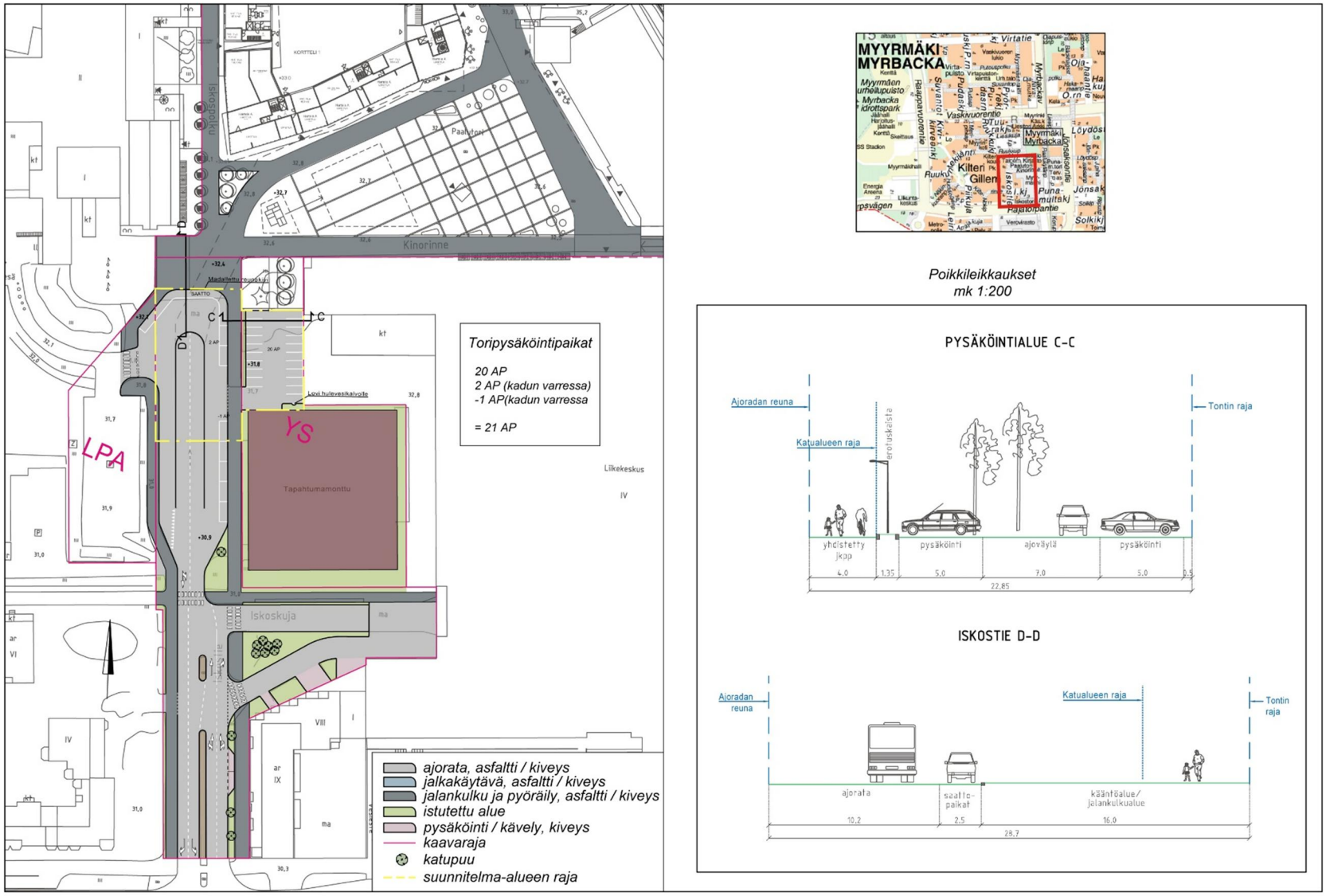
Alueet, joihin muuntamot voivat sijoittua kortteleissa 15403 ja 15406, Vantaan Energia, 11.1.2017



Korttelipihat ja julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, luonnos, WSP Oy, 6.3.2017



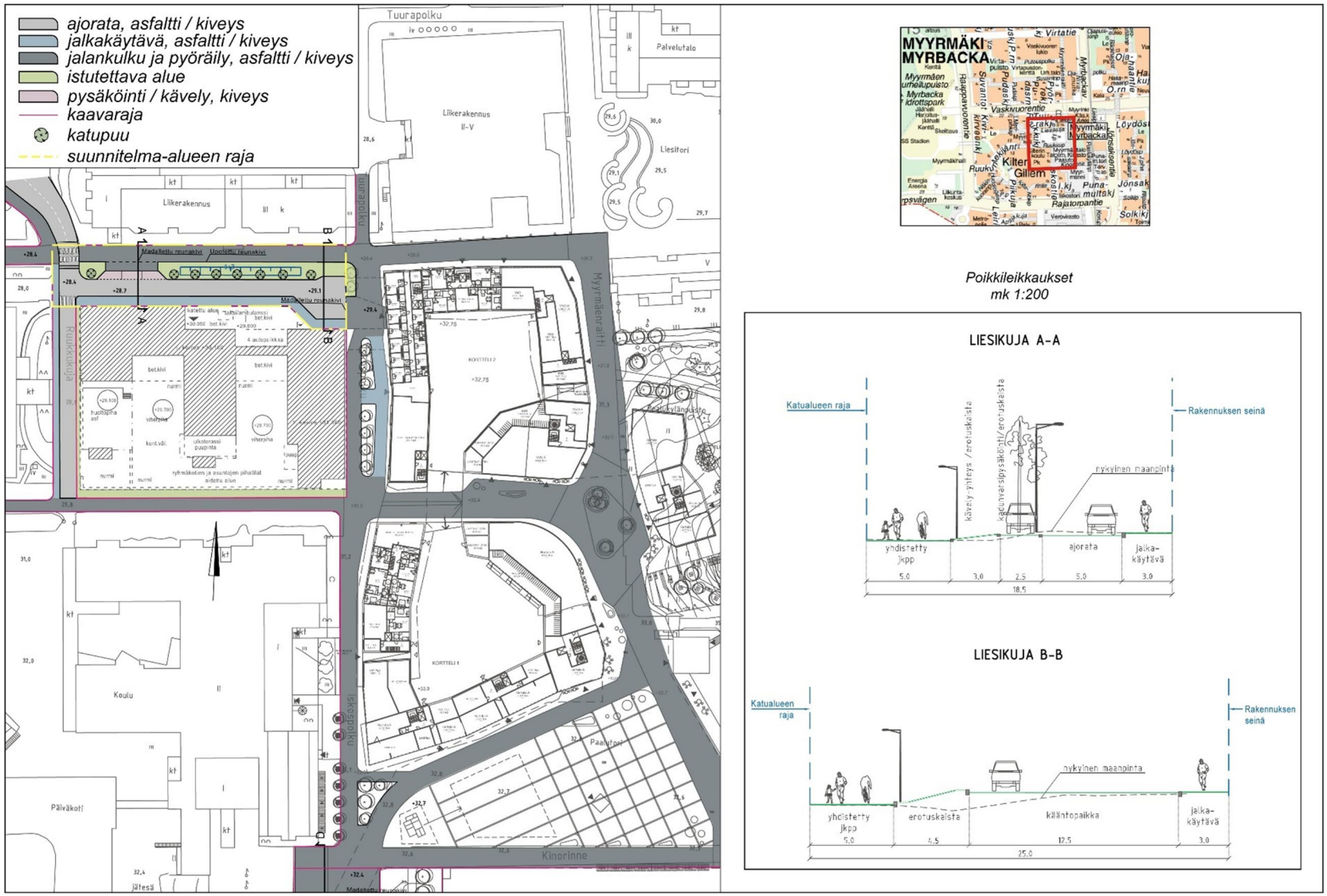
Pelastusreitit (ajouratarkastelu), WSP Oy, 11.1.2017



MYYRMÄEN KESKUSTAN LIIKENTEEN YLEISSUUNNITELMA

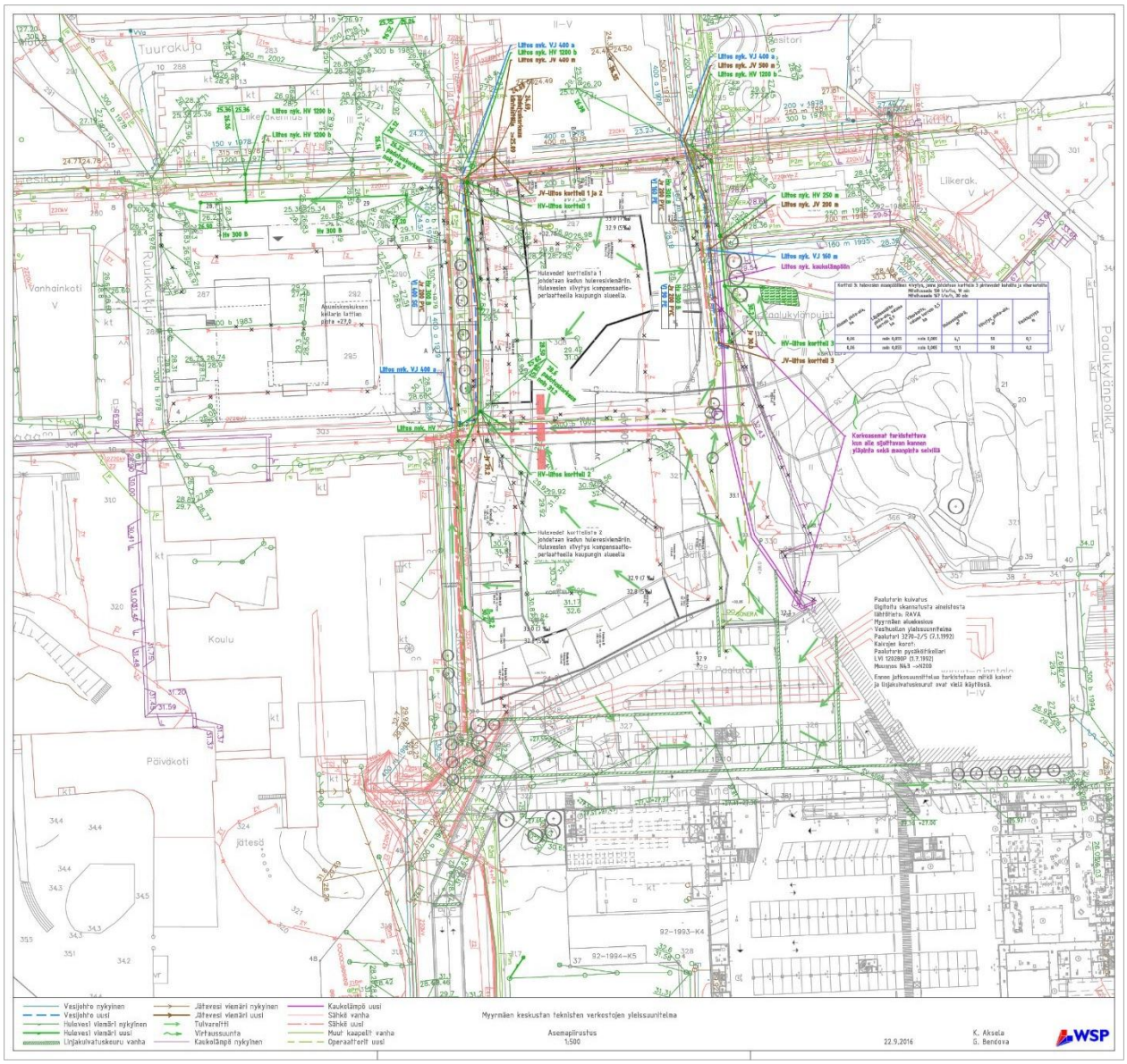
Liikenteen yleissuunnitelmakartta, mk 1:1 000 (A3)
23.9.2016

Liikenteen yleissuunnitelma, eteläosa ja katupoikkileikkauksia, ei mittakaavassa, WSP, 23.9.2016.

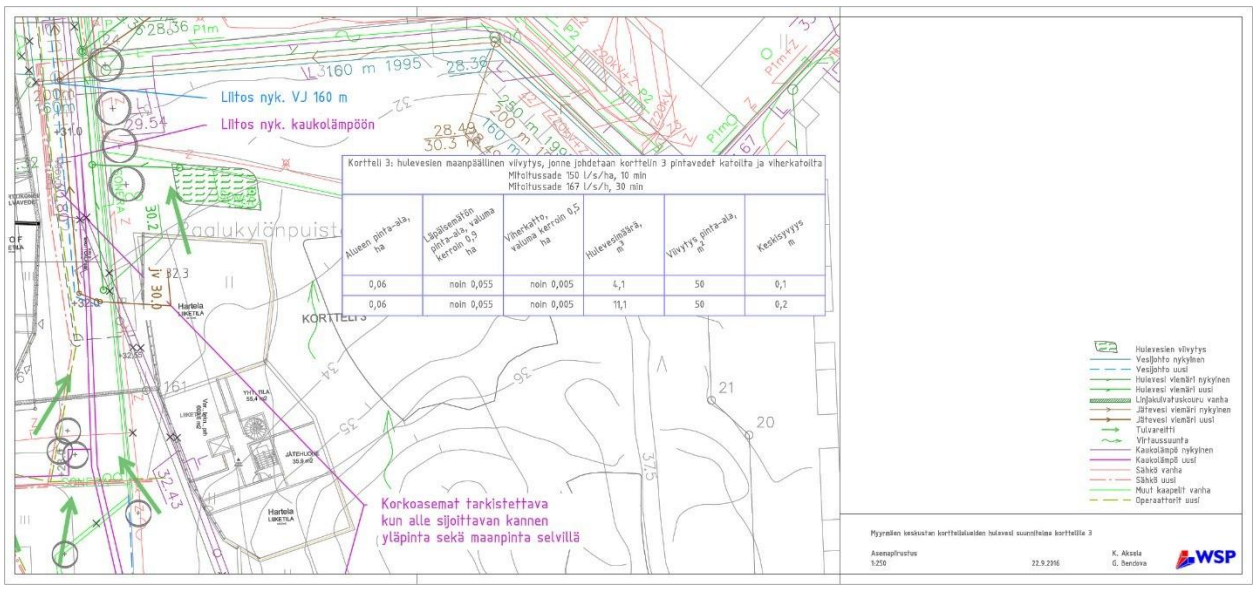


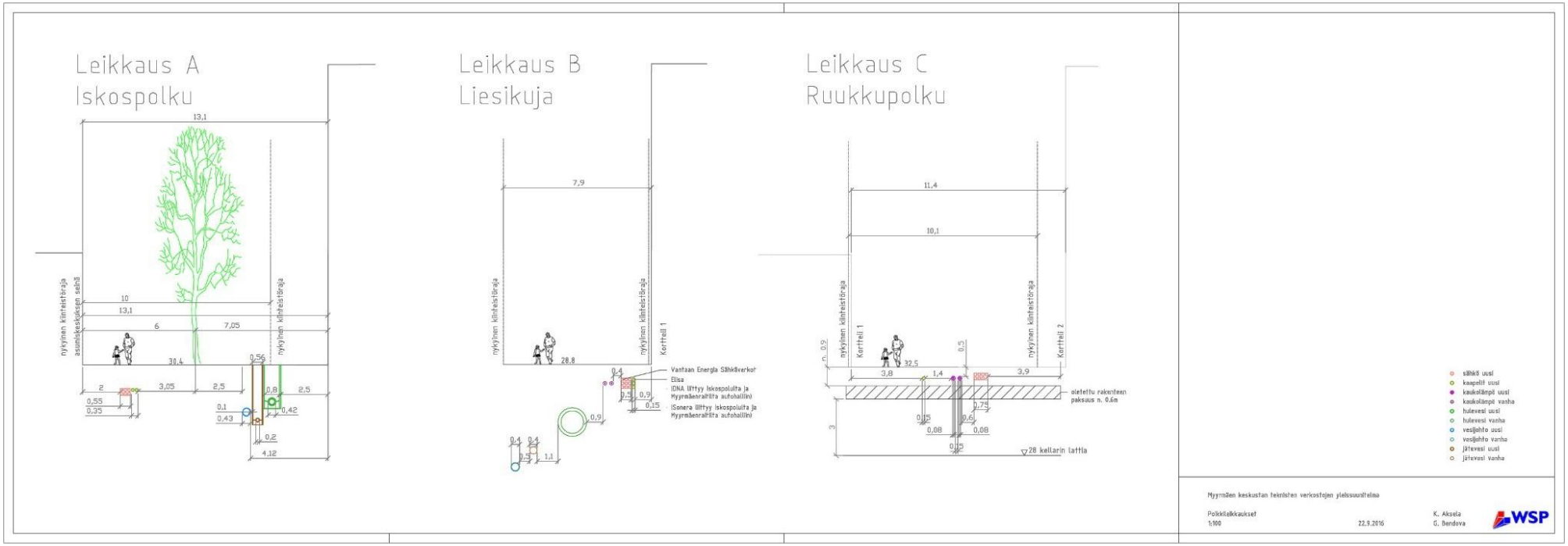
MYYRMÄEN KESKUSTAN LIIKENTEEN YLEISSUUNNITELMA

Liikenteen yleissuunnitelma, pohjoisosa ja katupoikkileikkauksia, ei mittakaavassa, WSP, 23.9.2016.

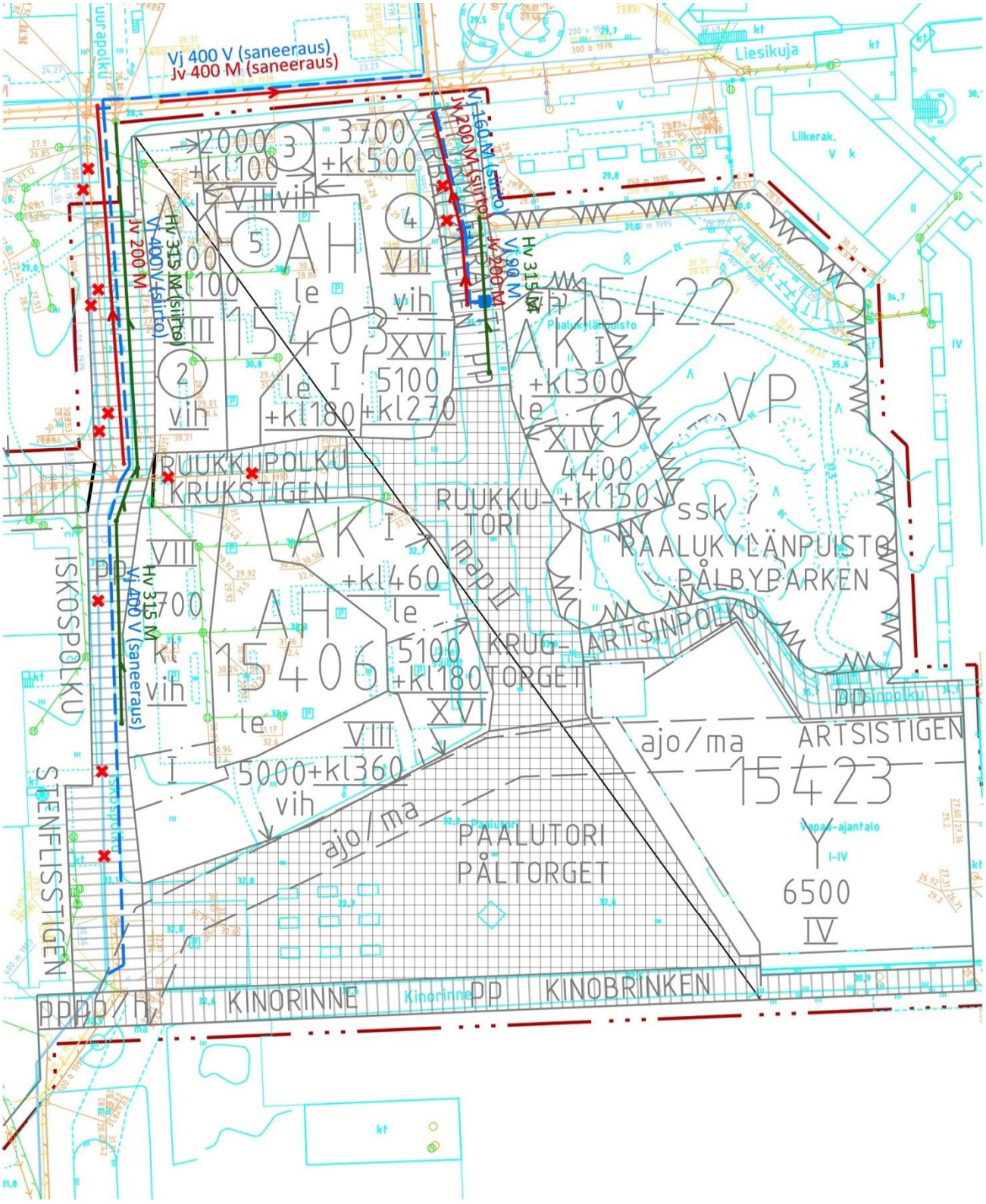


Tekninen tilavaraustarkastelu, alla hulevesien hallinta korttelissa 15422, WSP Oy, 22.9.2016





Leikkaus, WSP, 22.9.2016



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 13.2.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 001925 Myyrmäen keskusta 0 20 100 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

Vesihuollon yleissuunnitelma, ei mittakaavassa,Vantaan kaupunki, 13.2.2017.

10 § **Asemakaavamuutos 002281 sekä tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne / TLA**

VD/8845/10.02.04.01/2015
TLA/JR/MJÄ/SRU/ET

Pähkinärinteentien ja Lammaslammentien kulmauksessa olevalle pysäköintitontille kaavoitetaan kahdeksankerroksinen asuintalo (4 015 k-m2), jossa pysäköinti sijoittuu osin talon sisään ja ulko-oleskelutila seitsemännen kerroksen terassille. Lähellä on Autioniityn leikkipaikka. Pähkinärinteentie 33:n pysäköintitontille rakennetaan pysäköintitalo.

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleita 12158 ja 12165, kaupunginosassa 12 Hämeenkylä.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 12158.

Alue sijaitsee Lammasrinne 2 ja Pähkinärinteentie 33.

Kaavan hakija
Pähkinähoito Oy

Maanomistus
Pähkinähoito Oy

Kaavan valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi valmisteluun on osallistunut NCC:n konsulttina Optiplan Oy.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on autopaikkojen korttelialueita LPA.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutoksessa osasta LPA -korttelia 12158 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, jolle annetaan rakennusoikeus 4 015 k-m2 ja suurin kerrosluku kahdeksan (VIII), osittain seitsemän (VII) ja kuusi (VI). Pysäköinti sijoittuu osin talon sisään.

Uusi kerrostalo sijoittuu Pähkinärinteentien varteen kadun suuntaisesti vastapäätä Pähkinärinteen ostoskeskusta. Kahdeksankerroksinen talo merkitsee keskustan ja pääkatujen risteyksen sijainnin. Uusi kerrostalo sovitetaan kaavamääräyksin ympäröiviin punatiilitaloihin. Pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili, osin valkoinen rappaus. Tehosteväriä käytetään Pähkinärinteen juolukkaa. Parvekkeet ovat valkoiset.

Talon ulko-oleskelutila sijoittuu seitsemännen kerroksen etelään ja länteen avautuvalle terassille. Lisäksi lähellä on Autioniityn leikkipaikka.

Hankkeen yhteydessä parannetaan pysäköintialueita. Uusi kerrostalo tarvitsee 72 autopaikkaa, joista talon sisään sijoittuu 33 kpl. Lisäksi uusia autopaikkoja rakennetaan 29 kpl. Pysäköintisuunnitelmassa autopaikat on pyritty löytämään mahdollisimman läheltä asuntoja. Eteläisemmälle LPA -alueelle rakennetaan rinteeseen pysäköintitalo.

Uutta kerrostaloa perustelevat yleiskaavan täydennysrakentamistavoite, asuntorakentamistavoite ja Pähkinärinteen keskustan eheytyminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 10.2.2016.
Kaavatilaisuus pidettiin Lammasrinteellä 2.3.2016.
Kaavamuutosta ei ole vastustettu.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia. Kaava sijoittuu keskustatoimintojen alakeskukseen joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa asuntokerrosalaa 4015 k-m2. (Kv 22.9.2014)

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Pähkinähoito Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Pähkinähoito Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla
(930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Pähkinähoito Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla
(930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.8. - 15.9.2016. Tänä aikana jätettiin neljä muistutusta. Muistutusten perusteella kaavaan on tehty muutoksia, joilla rakennusoikeutta ja kerrosalaa on vähennetty. Nähtävillä olon jälkeen on pidetty hakijan ja konsultin sekä läheisten asunto-osakeyhtiöiden kanssa infotilaisuus 22.9.2016 Konsulttitapaamisia on pidetty kolme kertaa. Muistuttajia on tavattu 3.2.2017 ja esitelty päivitettyjä suunnitelmia.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 20.6.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei pyydetty.

Tehdyt tarkistukset
Uuden rakennuksen kerroslukua ja kerrosalaa on vähennetty. Tästä johtuen autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan pienentää, joten muistutuksissa eniten vastustettua pysäköintikantta ei tarvita.

Muistutusten johdosta on tehty tarkistuksia selostukseen, kaavakarttaan sekä määräyksiin. Muutoksilla edistetään maisemallisten ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitelma on nyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavan muutoksen selostuksen tekstiä on tarkistettu ratkaisun mukaiseksi ja liitekuvia on päivitetty ja lisätty.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö eheyttää yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa monipuolisen asuntotuotannon lisäämistä. Muutoksella luodaan uutta asuntokerrosalaa (3350 k-m2, n. 71 asuntoa).

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Optiplan Oy hakijan konsulttina sekä Geotek Oy ja Promethor Oy selvitysten laatijoina.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esitykseensä c -kohdan ja pöytäkirjaan uuden liitteen ”Muistutukset ja vastineet”.

Päätös:
Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017
- Muistutukset ja vastineet

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Johanna Rajala, puh. 8392 2238
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 8392 2701
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Lammasrinteelle kerrostalo



Optiplan Oy, 30.1.2017

**Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijaon muutos,
joka koskee 13.3.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002281**

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 12 Hämeenkylä
Osa kortteleita 12158 ja 12165.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 12158.

Kaava-alueen sijainti
Lammasrinne 2 ja Pähkinärinteentie 33.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
Meluselvitys Promethor Oy, 14.4.2016
Alustava hulevesiselvitys Geotek Oy, 6.2.2017, päivitetty 22.2.2017
Asemakaavan viitesuunnitelmat, Optiplan Oy 15.2.2017



Kaavamuutosalueiden sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Lammasrinne. TKa 7.8.2015

Pähkinähoito Oy hakee kahdeksankerroksisen asuintalon rakentamista Lammasrinne 2:n pysäköintitontille.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on autopaikkojen korttelialueita LPA.

Pähkinärinne edustaa 1970-luvun punatiiliarkkitehtuuria ja on kaupunkikuvallisesti arvokas. Naapuritonteilla suurin kerrosluku on kuusi, mutta Pähkinärinteen ostoskeskuksen länsipuolella on myös kahdeksankerroksinen talo.

Asemakaavamuutoksessa osasta LPA-kortelia 12158 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, jolle annetaan rakennusoikeus 3350 k-m2 ja suurin kerrosluku seitsemän (VII) ja osittain kuusi (VI) ja viisi (V). Pysäköinti sijoittuu osin talon sisään.

Uusi kerrostalo sijoittuu Pähkinärinteentien varteen kadun suuntaisesti vastapäätä Pähkinärinteen ostoskeskusta. Kahdeksankerroksinen talo merkitsee keskustan ja pääkatujen risteyksen sijainnin. Uusi kerrostalo sovitetaan kaavamääräyksin ympäröiviin punatiilitaloihin. Pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili, osin valkoinen rappaus. Tehosteväriä käytetään Pähkinärinteen juolukkaa. Parvekkeet ovat valkoiset.

Talon ulko-oleskelutila sijoittuu kuudennen kerroksen etelään ja länteen avautuvalle terassille. Lisäksi lähellä on Autioniityn leikkipaikka. Ylimmässä kerroksessa on saunatilat terasseineen.

Hankkeen yhteydessä parannetaan pysäköintialueita. Uusi kerrostalo tarvitsee 59 autopaikkaa, joista talon sisään sijoittuu 33 kpl. Lisäksi uusia autopaikkoja rakennetaan pohjoiselle LPA-tontille noin 14 ap niin, että autopaikkoja on yhteensä 76 ap. Pysäköintisuunnitelmassa autopaikat on pyritty löytämään mahdollisimman läheltä asuntoja. Eteläisemmälle LPA-alueelle rakennetaan 30 uutta autopaikkaa maantasoon.

Uutta kerrostaloa perustelevat yleiskaavan täydennysrakentamistavoite, asuntorakentamistavoite ja Pähkinärinteen keskustan eheytyminen. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen Pähkinärinteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

3. Lähtökohdat



Pähkinärinteentie 37. TKa 7.8.2015

¢ Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Pähkinärinteessä asunnoista avautuu vapaita luonto- ja pihanäkymiä. Talojen lomassa on säästynyt metsäluontoa. Istutuksetkin ovat kasvaneet 40 vuotta. Kaava-alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Kaupunkirakenne

Pähkinärinne on osa Vihdintiehen tukeutuvaa kaupunkirakennetta, alun perin yksi Helsingin maalaiskunnan "metsälähiöistä". Modernin kaupunkirakentamisen periaatteisiin kuului virtaava tila ja avoin rakennustapa. Tontteja ei ole rajattu. Pähkinärinne on rakennettu ruutukaavaan, jonka keskiössä on ostoskeskus. Pähkinärinteentien rinnakkaiskatuna on jalankulkuakseli Lammaspolku – Pähkinäpolku. Toinen pääkatu johtaa Lammaslammelle. Katuja reunustavat puurivit. Tyypillisiä piirteitä ovat erilliset rakennukset ja korttelin nurkkien jättäminen auki. Rakentamistapa on väljä.

Kaupunkikuva

Pähkinärinne edustaa 1970-luvun onnistunutta asuntoarkkitehtuuria. Alue on kaupunkikuvallisesti arvokas. Suurin osa rakennuksista on punatiilipintaisia, tehosteväreinä kirsikka ja juolukka. Seassa on muutama betonijulkisivuinen rakennus, joissa on väritehosteita. Parvekkeet ovat yleensä betonipilarirakenteisia. Rakenteiden yksityiskohdat ovat keveitä ja huoliteltuja.

Alueen ympäristöarvot löytyvät luonnosta ja yhtenäisestä rakennuskannasta. Selkeä suorakulmainen katuverkosto, pihapiirit ja yhteys luontoon ovat alueen luonteenomaisia piirteitä.[1]

[1] Arno de la Chapelle, Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, alustava malli 26.3.2007, s. 7.



Ilmakuva. Vantaan kaupunki 2014

Rakennettu ympäristö

Pähkinärinne sisältyy modernin rakennuskannan inventointiin 2002 (Eskola). Lisäksi on tehty tarkemmat inventoinnit 2000 (de la Chapelle) ja 2009 (Schalin & al.). Alueen rakennusperintöluokitus on keskeneräinen.

Pähkinärinteen asemakaava on tyypillinen 1960-luvun uusruutukaava. Rakennusliike Otto Wuorio Oy halusi tehdä alueesta korkeatasoisen ja palkkasi arkkitehdiksi Pentti Aholan, joka laati asemakaavan 1969. Tiilijulkisivut ja betonirunkoiset parvekkeet tekivät Pähkinärinteestä erilaisen muihin lähiöihin verrattuna. Kellari- ja maantasokerroksiin on kaavoitettu palvelutilaa, mikä oli vastareaktio 1960-luvun täydelliseen työpaikkojen ja asumisen erottamiseen toisistaan. Pähkinärinteen rakennusten suunnittelua jatkoi Pentti Aholan kuoleman jälkeen Ar-suunnittelu Björkstam-Heino-Kostiainen, joiden suunnittelemia useimmat rakennukset ovat. Kerrostalot valmistuivat 1972-79. Ostoskeskuksen suunnitteli arkkitehti Erkki Karvinen.[1]

Yhtenäinen arkkitehtuuri esiintyy erityisesti kerrostaloissa ja niiden värityksessä ja parvekkeissa, joita on osin uusittu. Aravamääräykset karsivat muutamasta rakennuksesta tiiliverhoilun. Ostoskeskus toteutettiin vaatimattomampana kuin kaavaluonnoksissa. Lähiökeskuksen 12-kerroksinen maamerkki-kerrostalo toteutettiin 10 vuotta myöhemmin matalampana ja paksumpana verrattuna kaavaluonnoksen siroon torniin. As. Oy Vantaan Pähkinälaakson (Lammastie 4 - 6) julkisivu sai tiiliverhoilun 1999, jolloin myös päätyihin avattiin ikkunoita. 1960-luvun tasakattoiset rivitalot, joihin tehtiin aurinkoparvekkeet, on kaikki muutettu harja- tai aumakattoisiksi.[2]

[1] Arno de la Chapelle, Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, alustava malli 26.3.2007, s. 9.
[2] Arno de la Chapelle, Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, alustava malli 26.3.2007, s. 12-13, 22, 24.

Palvelut
Pähkinärinteessä on ostoskeskus, koulu, kirjasto ja päiväkoteja. Rakennuksissa on kivijalkapalveluita. Myyrmäen aluekeskukseen on 3,5 km.

Virkistys
Autioniityn puistossa on leikkipaikka ja pururata. Lammaslammelle 400 m.

Liikenne
● ***Henkilöautoliikenne:*** Pähkinärinteentiellä kulki 6 886 ajon/vrk ja Lammaslammentiellä 5 328 ajon/vrk (2013). Lammasrinne on tonttikatu.
● ***Joukkoliikenne:*** Bussit Helsinkiin, Myyrmäkeen ja Tikkurilaan.
● ***Kevyt liikenne:*** Kaduilla on jalkakäytävät ja puistoissa on ulkoilureittejä. Pähkinärinteen ostoskeskukseen on alikulku.
● ***Pysäköinti:*** Kaava-alueella on nyt 174 autopaikkaa, joista 8 on autotalleissa.

Moderni rakennuskulttuurikohde
Pähkinärinteen pohjoisosan aluerakentamissopimus tehtiin 1968. Asemakaava valmistui 1970, sen laati arkkitehti Pentti Ahola 1969. Rakennusliike Otto Wuorio Oy rakensi punatiilikerrostaloja, joiden julkisivuissa on kirsikan ja juolukan värisinä korostuksia. Aravarahoitetuissa taloissa punatiiltä ei kuitenkaan saanut käyttää. Kerrostalot valmistuivat 1972-79.

Pähkinärinne on arvioitu melko yhtenäiseksi lähiöalueeksi. Tämä johtuu siitä, että taloissa on suurimmaksi osaksi käytetty julkisivumateriaalina punatiiltä.[1]

● ***Lähiympäristön ominaispiirteitä***
Arkkitehtitoimisto Schalin & al. teki Pähkinärinteestä inventoinnin 2009. Rakentamiselle tunnusomaista on yhtenäinen julkisivujäsentely, runsas punatiilen käyttö, huolitellut maantasokerrokset ja koko alueella toistuvat samanlainen rungosta ulkoneva parvekeratkaisu. Pysäköinti on sijoitettu laajoina alueina enimmäkseen omille tonteille asuinkortteleiden reunoille. Pysäköintialueiden sijoittuminen painanteisiin ja rakennusten pohjakerroksia alemmalle tasolle on yksi alueen kaupunkikuvan hyviä piirteitä. Istutuksissa yleisiä lajeja ovat vaahtera, mongolianvaahtera ja pähkinäpensas.


Lammasrinne 3


Lammasrinne 3, pistetalo.

● ***Myöhempiä muutoksia***
Alue on tehdyistä korjauksista huolimatta verraten hyvin säilyttänyt alkuperäisen omaleimaisen ilmeensä. Betonijulkisivuja on korjausten yhteydessä muutettu tiilipintaisiksi ja päätyihin on avattu uusia ikkunoita. Rakennuksiin on tehty uusia sisääntulokatoksia ja parvekkeita on korjattu sekä uusittu laajalti. Parvekkeiden alustiloihin on rakennettu varastoja, ja niitä on kunnostettu mm. pyöräsäilytystiloiksi. Lähiympäristöä on viime vuosina parannettu ja mm. istutuksia ja maantason laatoituksia on lisätty.

2000-luvulla laadittiin kehittämissuunnitelmia, ja alueella on käynnistetty useita yleisiä alueita koskevia korjaus- ja parannustöitä. Ostoskeskuksen länsipuolelle

[1] Amanda Eskola, Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979, Vantaan kaupunki 2002, s. 95.

on toteutettu pieni tori. Pähkinärinteen korjaus- ja muutostyöt on tehty poikkeuksellisen yhtenäisellä tavalla. Tähän on osin vaikuttanut keskitetty isännöinti ja huoltotoiminta, sekä A.D.L.C. Arkkitehtuuritoimiston 2000 laatima selvitys ja korjaustapaohjeet.

Kaavamuutoksen rakennushanke sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle ja täydentää Pähkinärinteen keskustan kaupunkikuvaa. Pähkinärinteen inventoinnit on esitelty tarkemmin kaavaselostuksessa 001515, Kv 12.5.2014.

Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Lammasrinne 2:n tontille on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, viemäri, hulevesiviemärit, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne). Sadevedet johtuvat hulevesiviemärissä Lammasojaan.

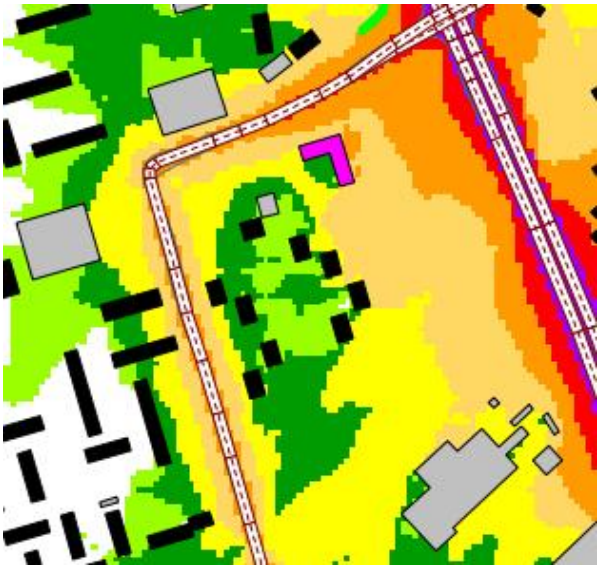
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

● ***Lentomelu***

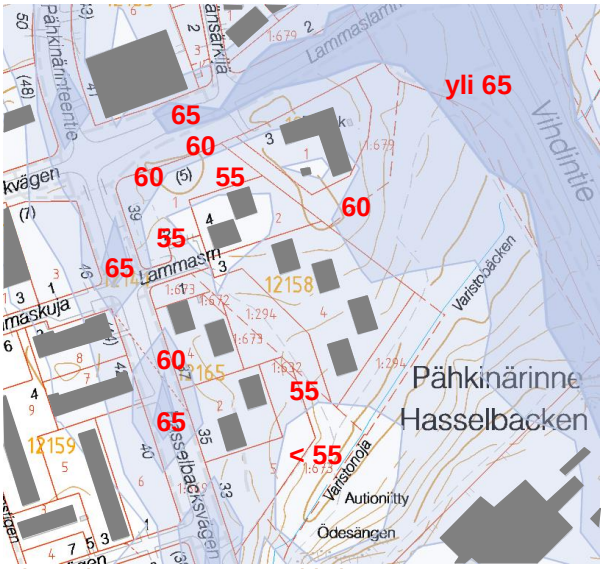
Lentomelutaso Lden 50...55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.
Ilmailulaitos 2002; Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

● ***Tiemelu***

Uuden tontin kohdalla tiemelutaso on 55…65 dB sekä melutilanteessa 2011 että meluennusteessa 2030. Kaavaan on laadittu erillinen meluselvitys.



Tiemelutilanne 2011, päivä.
¢ 45-50 dB. ¢ 50-55 dB. ¢ 55-60 dB. ¢ 60-65 dB.
¢ 65-70 dB. ¢ 70-75 dB. ¢ Yli 75 dB.
Ramboll 2012.



Tiemeluennuste 2030 (dB).
Ramboll 2007.

Tiemelun huomioon ottaminen

Liikennemelu-vyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	-	-

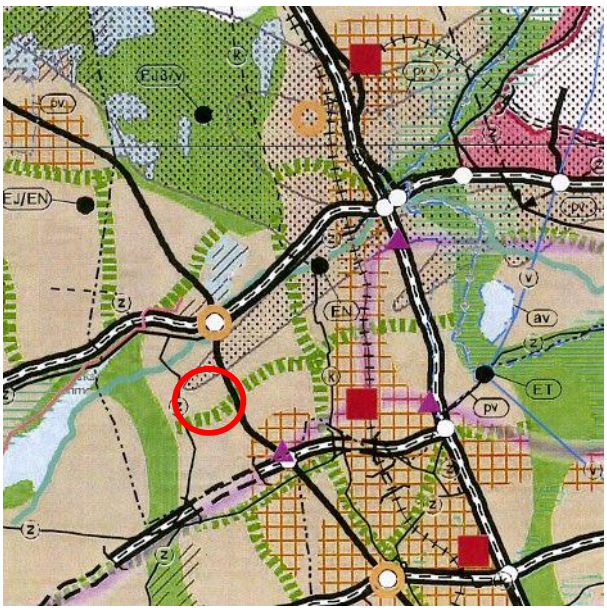
Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus
Kaava-alueen omistaa Pähkinähoito Oy.

¢ Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtioneuvosto 30.11.2000.

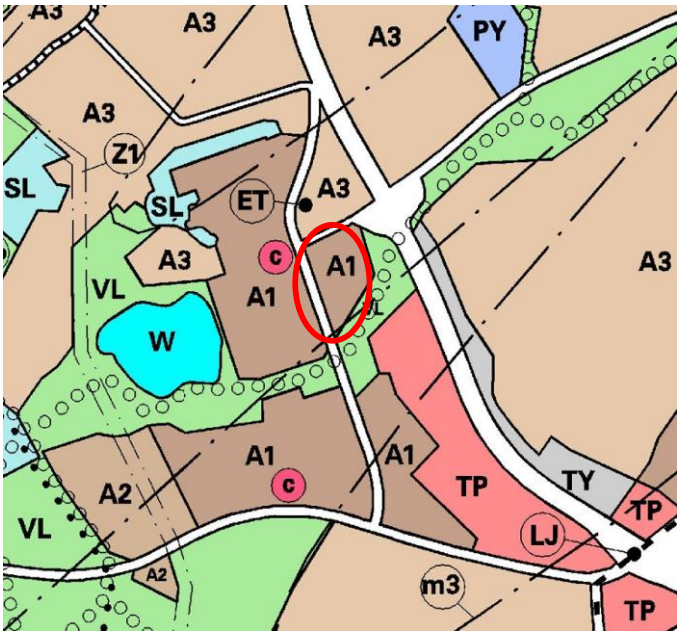
Maakuntakaava
Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.
è *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- £ Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- -(K)- Maakaasun runkoputki.
- -(Z)- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Š Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue on tehokasta asuntoaluetta A1 ja lentomeluvyöhykettä m1, jossa lentomelutaso Lden on 50… 55 dB.
è *Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*



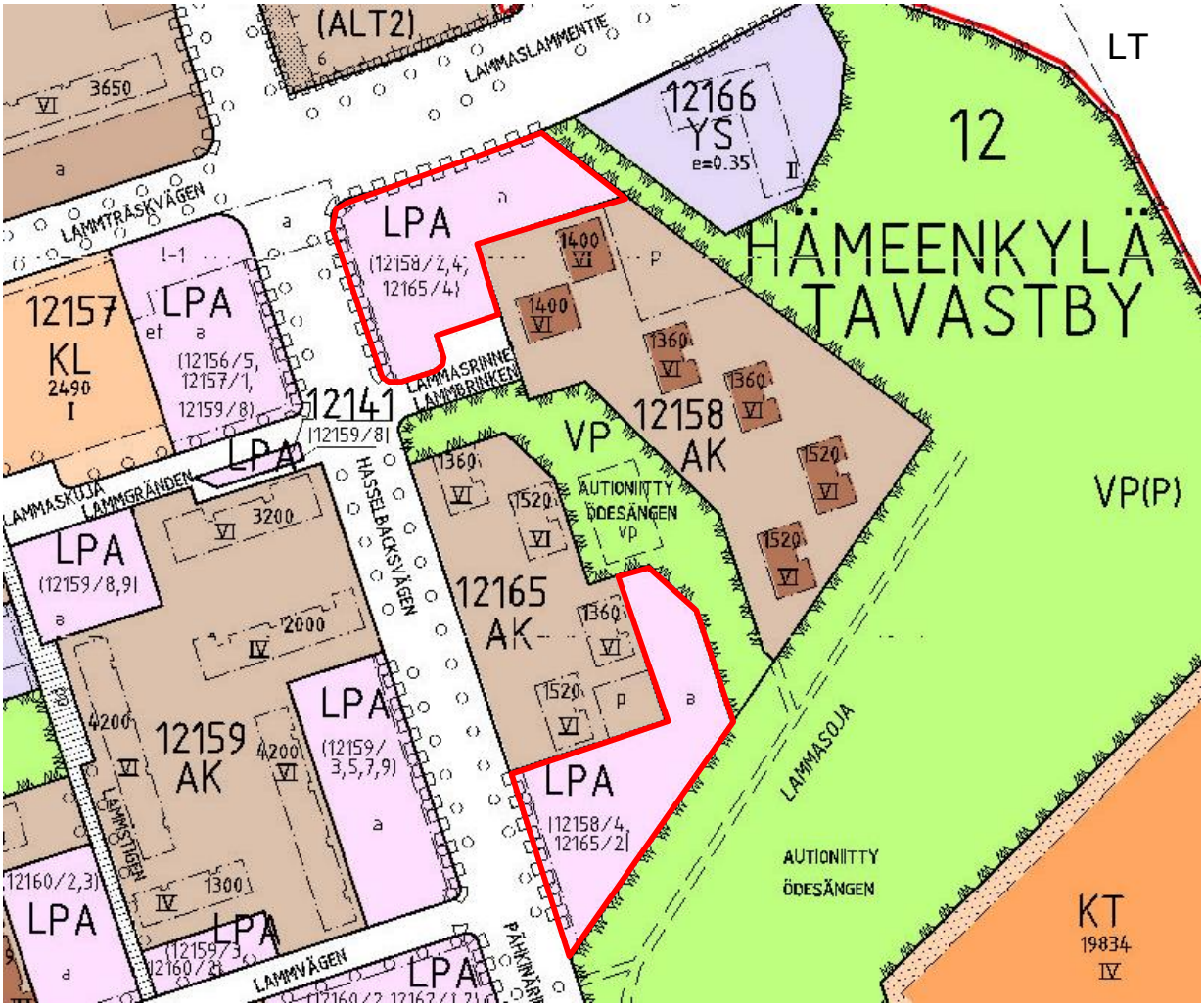
Vantaan yleiskaava.

- ~ **A1** Tehokas asuntoalue.
- ~ **A2** Matala ja tiivis asuntoalue.
- ~ **A3** Pientaloalue.
- ~ **PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- ~ **SL** Luonnonsuojelualue.
- ~ **TP** Työpaikka-alue.
- ~ **TY** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- ~ **VL** Lähivirkistysalue.
- ~ **W** Vesialue.
- ~ **c** Keskustatoimintojen alakeskus.
- (**m2**)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55 – 60 dB).
- (**m3**)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
- (**Z**)- Voimansiirtolinja.
- ○○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ● ● ● Ohjeellinen ratsastusreitti.
- ——— Alueen raja.
- –·–·– Osa-alueen raja.
- ¢ Kaavamuutosalueen sijainti.

Katso tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Asemakaava

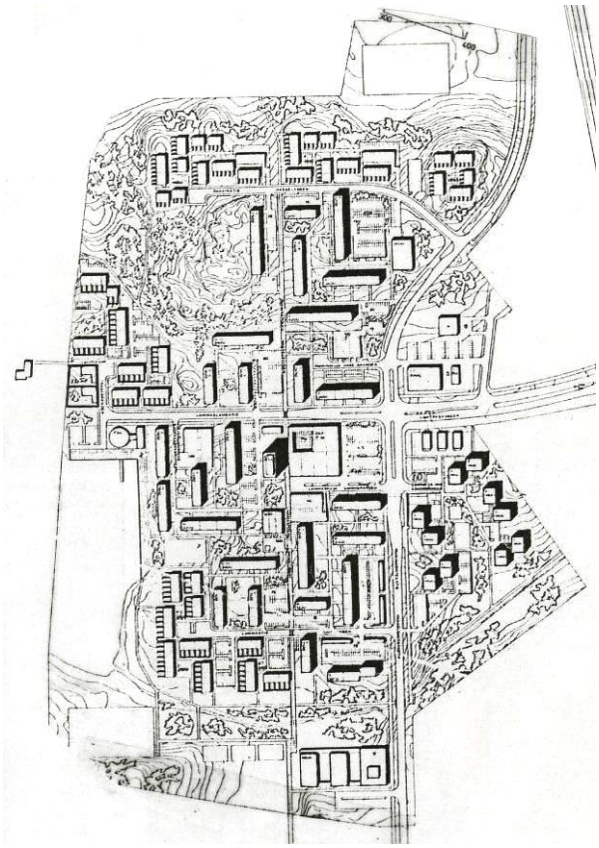
Alueella on voimassa asemakaava 001515, Kv 12.5.2014, jossa Pähkinärinteen arkkitehtuuria on suojeltu ja jossa pysäköinti on suunniteltu uudelleen niin, että alkuperäisen asemakaavan pysäköintikansia ei tarvitse rakentaa. Pysäköintinormina on 0,8 ap / asunto, kuitenkin vähintään 1 ap / 90 k-m2, liike- ja toimistotiloille 1 ap / 70 k-m2.



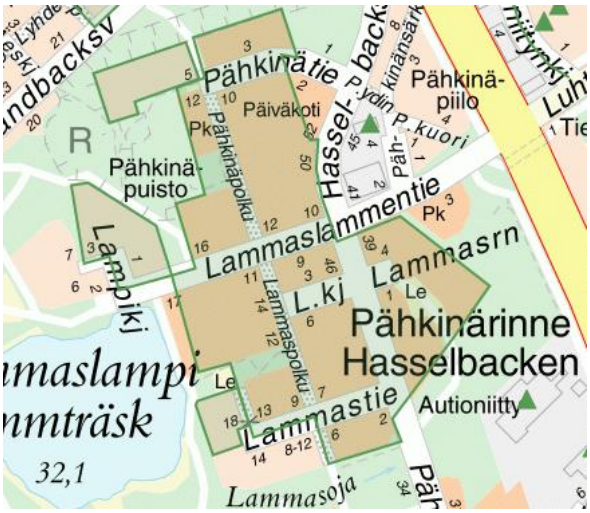
Ajantasa-asemakaava.

g **AK**	Asuinkerrostalojen korttelialue.	g **YS**	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue
g **KL**	Liikerakennusten korttelialue.		
g **KT**	Toimistorakennnusten korttelialue.	**12158**	Korttelin numero.
¨ **LT**	Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie tie-, vieri- ja suoja-, ja näkemäalueineen.	VI	Suurin kerrosluku (room. numeroin)
		1520	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
g **LPA**	Autopaikkojen korttelialue.	p	Kaavamuutosalueiden rajaus.
g **VP**, **P**	Puisto, puistoalue.		

Katso tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**



Alkuperäisen asemakaavan havainnekuva.



Pähkinärinteen rakennusperintöalueen rajaus. Alueen rakennukset ovat valmistuneet 1972 – 1980. Inventoidun kohteen arvottaminen on kesken.

● ***Alkuperäisen asemakaavan piirteitä***
Asuinkorttelit sijoittuvat pääkokoojakadun (Pähkinärinteentien) länsipuolelle ja rajoittuvat viheralueisiin. Palvelut keskittyvät asutuksen halki kulkevan jalankulkuakselin (Lammaspolun) varteen. Puistovyöhykkeen tuntumaan sijoittuu koulu urheilukenttineen.

Rakentamisen ilmettä on kevennetty käyttämällä vaihtelevia rakennusmassoja ja ottaen huomioon maaston suomat mahdollisuudet. Tavoitteena on ollut antaa Pähkinärinteelle mahdollisimman rehevä leima, jättämällä pähkinäpensaita kasvavat metsiköt puistoiksi, jotka työntyvät asuinkortteleiden lomaan.

Kerrostalot ovat 3 – 5 –kerroksisia lamellitaloja maanpäällisine kellareineen. Alueen reunoilla on myös rivitaloja. Ostoskeskuksen viereen 12-kerroksiseksi dominantiksi suunniteltu pistetalo toteutui syvärunkoisena ja matalampana, 8-kerroksisena talona.

Maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia. Kaava sijoittuu keskustatoimintojen alakeskukseen joukkoliikennevyöhykkeelle. (Kv 22.9.2014)

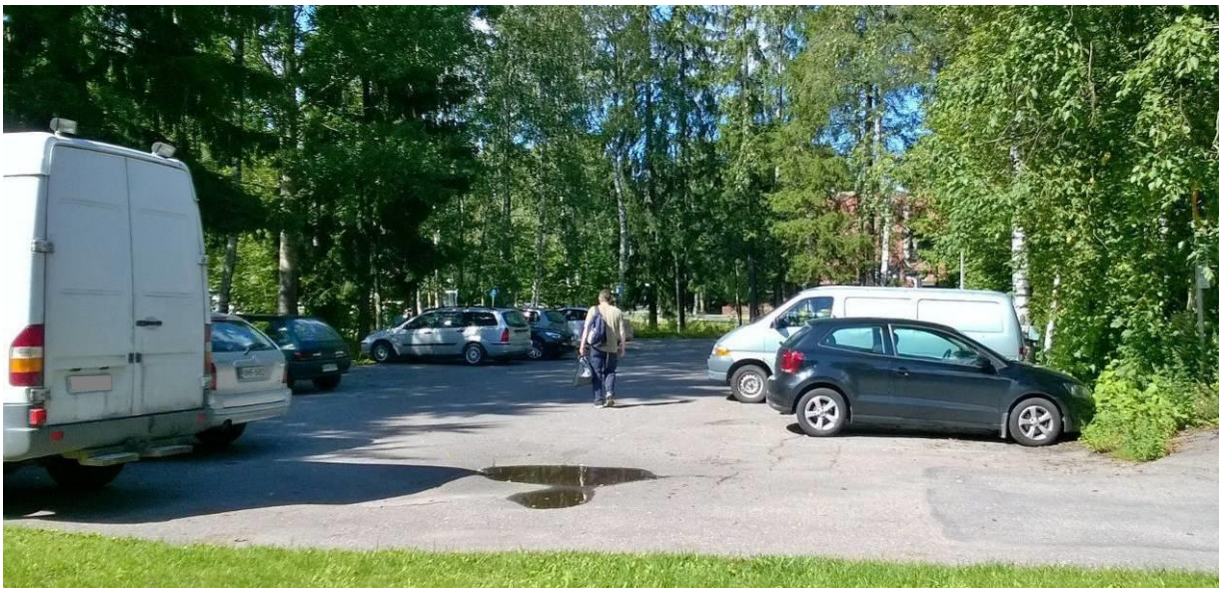
Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri
Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Aluetta koskevat selvitykset
- Stadionark Kati Salonen ja Monsa Schalin, Arkkitehdit Oy / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson: Pähkinärinne, alueinventointi 2009.
- Mirva Kallio: Asukaspysäköinnin tarve ja pysäköintinormien määrittäminen. Aalto-yliopiston insinööritieteiden korkeakoulun yhdyskunta- ja ympäristötieteiden laitoksella professori Timo Ernvallin valvonnassa tehty diplomityö. Espoo 24.5.2011.
- Promethor Oy; Liikennemeluselvitys. Turku 14.4.2016.
- Geotek Oy; Hulevesisuunnitelma. Espoo 28.4.2016, päivitetty 22.2.2017.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Lammasrinne 2:n pysäköintialue, tuleva asuintontti. TKa 7.8.2015.

Ennakkoneuvottelu

NCC Rakennus Oy neuvotteli hankkeesta alustavasti 18.3.2014.

Kaavamuutoshakemus

Pähkinähoito Oy 13.10.2015 haki asemakaavamuutosta mm. seuraavasti:

- Muutosalueet ovat kortteleissa 12158 ja 12165.
- Lisärakentamista tulisi Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteyksessä olevalle LPA-tontille. Rakennettavan kahdeksankerroksisen asuintalon kaksi ensimmäistä kerrosta sisältävät autohallit, joissa on yhteensä tilat 33 autolle.
- Lisää autopaikkoja tulisi paitsi edellä mainitulle LPA-tontille, myös alueen eteläiselle LPA-tontille.

Suunnitelmaa on tarkistettu 25.4.2016.

Aloituskokous

Pidetty kaupunkisuunnittelussa 5.2.2016.

Aikaisemmat suunnitteluvaiheet

Pähkinärinteen pysäköintinormi ja autopaikkojen sijoitus on tarkasteltu asemakaavamuutoksessa 001515, Kv 12.5.2014.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin ja postitettiin osallisille 10.2.2016. Mielipiteet pyydettiin 31.3.2016 mennessä.
- ***Kaavamuutoksen vireille tulo*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 13.2.2016 sekä kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille (taloyhtiöille), naapureille ja viranomaisille sekä kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 12.3.2016.
- ***Kaavatilaisuus*** pidettiin Lammasrinteellä keskiviikkona 2.3.3016 klo 17.00.




Ilmakuvia nykytilanteesta. maps.bing.com

- ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakija (Pähkinähoito Oy), alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), rakennuttaja (Ncc Rakennus Oy), tuleva omistaja (Työeläke-vakuutusyhtiö Elo), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. **Kaavatilaisuudessa** Lammasrinteellä 2.3.2016 klo 17.00 – 18.20 oli läsnä 17 osallista, joille jaettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ilkka Alvoittu / Ncc ja Henry Engblom / Pähkinähoito Oy esittelivät hanketta ja aluearkkitehti kaavaprosessia. Vilkkaassa keskustelussa käsiteltiin uuden talon arkkitehtuuria (tiilipinta), sopivuutta 1970-luvun taloihin ja erityisesti uusia pysäköintijärjestely-jä. Erityisesti toivottiin pysäköintialueiden parannusta, parempaa valaistusta, sähkötolppia ja että oma pysäköintipaikka säilyy. Kaikkia autopaikkoja ei ole rakennettu ja jonossa on kymmeniä asukkaita. Käsiteltiin myös hankkeen päätöksentekoa Pähkinähoito Oy:ssä, pysäköintipaikkojen jakoa ja rakennus-työn aikaista väliaikaispysäköintiä. Lisäksi esitettiin, että LPA-korttelin 12165 eteläpuolelle saisi uuden pysäköintipaikkarivin. Esillä oli vielä korttelin 12156 kaavamuutos, joka on ratkaistu Helsingin hallinto-oikeudessa 30.6.2015.

è *Pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi punatiili. Hankkeen yhteydessä lisätään ja parannetaan pysäköintipaikkoja.*

2. **Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL**, 18.3.2016:
HSL:n joukkoliikenne palvelee aluetta Vihdintiellä ja Pähkinärinteentiellä sekä Helsingin keskustaan kulkevilla seutulinjoilla ja tarjoaa vaihdottoman yhteyden Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin Vantaan linjoilla. Alueella palvelee myös kutsuohjattu Lähibussi, jonka liikennöinti on suunniteltu muutettavaksi aikataulupohjaiseksi.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee pysäkki V1209 Lammaskuja, jonka säilyminen ja jonka kävely-yhteyksien varmistaminen on välttämätöntä kerrostalorakentamisesta riippumatta. HSL pitää tärkeänä sitä, että täydennysrakentamisen yhteydessä joukkoliikenteen olosuhteet eivät heikenny. HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

è *Bussipysäkki säilyy.*

3. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY**, 24.3.2016:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

4. Vantaan kaupunginmuseo, 31.3.2016:
Suunnittelualue sijaitsee Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa huomioidun Pähkinärinteen kerrostaloalueen aluerajauksen sisäpuolella. Alueelle on tyypillistä punatiilen käyttö rakennusten julkisivuissa, joka on luonut alueelle yhtenäisen ilmeen. Museon kannalta oleelliset tavoitteet uudessa asemakaavassa liittyvät arvokkaan kulttuuriympäristön huomioimiseen suunnittelussa. Alueelle tulevan arkkitehtuurin korkealaatuisuus ja materiaalien yhteneväisyys (punatiili) tulisi taata asemakaavan määräyksillä.

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöksiä.

è *Pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi punatiili, tehosteväriksi juolukka, rappauspinnoista ja parvekkeista valkoisia.*

Viranomaisneuvottelut

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan***

Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan mukainen.

● ***Vertailu yleiskaavaan***

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***

Osa pysäköintitonttia (LPA-aluetta) muuttuu kerrostalotontiksi (AK-alueeksi). Muutos pysäköintijärjestelyihin.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat asemakaavasuunnittelija *Johanna Rajala*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, lupa-arkkitehti *Sampo Sälevaara*, liikenneinsinöörit *Jaana Virtanen*, *Pirjo Salo*, *Pirjo Suni*, viheraluesuunnittelija *Satu Nätynki*, asumisasioiden päällikkö *Tomi Henriksson*, maisema-arkkitehti *Elina Ekroos* ja suunnitteluavustaja *Joonas Arponen*.
Pähkinähoito Oy:tä edusti *Henry Engblom*.
NCC Rakennus Oy:tä edustivat *Ilkka Alvoittu*, *Petri Raunio*, *Päivi Kellokoski, Martta Kyllönen*.
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Eloa edusti *Antti Pyötsiä*.
NCC:n arkkitehtikonsulttina toimi Optiplan Oy / arkkitehti *Mikko Siitonen* (2014), arkkit.yo *Natalia Rincon* (2014) ja arkkitehti *Juha Niemi* (2016).

Kaavamuutosta käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä 14.10.2015.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.6.2016. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtävillä 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 17.8. – 15.9.2016 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot ja muistutukset

Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä muistutusta. Lausuntoja ei pyydetty eikä saatu.

Annetut muistutukset ja vastineet lyhyesti (tarkemmin muistutusten koonnissa):

Pähkinärinne-Seura ry: Kaavasta tiedottaminen on ontunut, rakennusoikeus ja kerrosmäärä ovat muuttuneet alun perin esitetystä, Kaupunginmuseon vaatimusta alueen huomioimisesta ei ole noudatettu. Esitetyn massoittelun perusteella arkkitehtuurin korkealuokkaisuutta ei ole mahdollista toteuttaa. Autopaikkatarvetta ei ole ratkaistu hyvin, naapuruston asukkaita ei kohdella oikeudenmukaisesti, koska pihan kasvusto ja näkymät häviävät kasvaneen pysäköintitarpeen takia.

- Ø *Rakennusoikeutta ja kerroslukua on pienennetty palaamalla alkuperäiseen suunnitelmaan. Kaupunginmuseon mielipiteessä oleelliset tavoitteet suunnittelussa liittyvät kulttuuriympäristön huomioimiseen ja arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen ja materiaalien yhteneväisyyteen, jotka tulisi taata asemakaavamääräyksillä. Määräyksiä ja suunnitelmia on muutettu kokouksissa, joihin myös kaupunkikuva-arkkitehti on osallistunut. LPA-tonttien omistajalla on ollut paineita pysäköintipaikkojen lisäämiseen muutenkin kuin täydennysrakentamishankkeen osalta. LPA-tonteille on ollut mahdollista toteuttaa lisää autopaikkoja voimassa olevan kaavankin puitteissa. Naapuritontin asukkaiden mieltämä piha on toteuttamatta jäänyttä pysäköintialuetta.*

Lehtinen Marjaana: Suunniteltu uudisrakennus rikkoo alkuperäisen kaupunkikuvallisesti arvokkaan miljöön. Asemakaavamuutosehdotuksessa asuintalon kerrosala on kasvanut ja talomassa poikkeaa täysin läheisistä alkuperäisistä siroista asuintaloista. Vuokratalot pitäisi rakentaa mahdollisimman samanlaisiksi kooltaan ja olemukseltaan kuin naapuritalot ja kaikkiin asuntoihin pitäisi kuulua parveke. Autopaikka-alueiden laajentaminen edellyttää alkuperäisten säilyneiden puiden kaatamista kokonaan. Kaksikerroksisesta autolaitoksesta ei ole tiedotettu naapureille. Pysäköintitasolta on suora näkyvyys asuntoihin, mikä oleellisesti vähentää asumisviihtyvyyttä. Pysäköintisuunnitelma-piirros on epäselvä ja vaikeaselkoinen. Ehdotuksessa ei ole otettu huomioon melu- ja saastehaittoja, joita pysäköintialueen suurentaminen kaksinkertaiseksi aiheuttaa.

- Ø *Palaaminen alkuperäiseen suunnitelmaan pienentää kerrosalaa ja poistaa tarpeen rakentaa pysäköintikansi. Uudisrakennuksen julkisivun suunnitteluun on panostettu, jotta se sopisi ympäristöönsä paremmin. LPA-tontti on nykyisellään osittain toteuttamaton, mutta se olisi mahdollista toteuttaa voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Pysäköintialueen laajennus rajataan pohjoisosastaan häikäisysuojana toimivalla köynnöspergolalla. Liikennesuunnittelija ei pidä liikenteen lisääntymistä niin suurena, että se aiheuttaisi toimenpiteitä.*

Asunto Oy Vantaan Pähkinäaho: Vähintään osa Asunto Oy Vantaan Pähkinäkedon autopaikosta tulisi edelleen säilyttää pohjoisella LPA-tontilla. Samalle tontille sopisi myös rakenteellinen pysäköintilaitos, joka toimisi myös torjuisi korttelin sisäpihoja liikennemelulta. Eteläisen LPA-tontin pysäköintilaitos peittäisi asuntojen pihanäkymiä. Kaavakartassa autopaikkojen rakennusalaa ei ole rajattu eikä viheraluetta merkitty kaavaselostuksessa esitetyllä tavalla. Lisäpaikoitusta esitetään sijoitettavaksi LPA-tontin eteläpuoliseen puistoon. Suunnitelmaan ei ole merkitty jalankulkureittiä pysäköintialueelta siten, ettei se häiritse Asunto Oy Vantaan Pähkinäahon asukkaita.

- Ø *Päivitetyssä suunnitelmassa pohjoiselle LPA-tontille on osoitettu kahdeksan autopaikkaa Asunto Oy Vantaan Pähkinäkedolle. Autopaikkojen jakaminen käyttäjien kesken ei kuitenkaan ole asemakaava-asia, vaan se on LPA-tonttien omistajan ja autopaikkojen haltijoiden välinen sopimusasia. Pysäköintilaitoksen rakentaminen tasaiselle maalle nostaa laitoksen kustannuksia verrattuna rinteeseen sijoitettuun laitokseen. Kerrosalan pienentämisen seurauksena pysäköintilaitosta ei tarvitse toteuttaa myöskään eteläiselle LPA-tontille.*

Pysäköintialueen laajennus rajataan pohjoisosastaan häikäisysuojana toimivalla köynnöspergolalla ja viheralueet merkitään kaavakarttaan ja lisätään kaavamääräyksiin. Pysäköintialuetta ei laajenneta puistoon.

Haverinen Markku: Pähkinähoito Oy:n tulee hoitaa osakeyhtiölainmukaiset velvoitteet omistajiin nähden ennen kaavan etenemistä. Pähkinärinteen autopaikkakaavasta on todistettavasti löydetty laskelmavirheitä, jotka vaikuttavat kyseiseen kaavaan.

- Ø *Kyseessä ei ole asemakaavassa ratkaistava asia. Pähkinärinteen autopaikkakaava 001515 on tullut voimaan 16.9.2015 eikä laskelmissa olevia virheitä ole tuotu esiin, jotta niihin voitaisiin ottaa kantaa.*

Muistutusten johdosta suunnitelmassa palattiin alkuperäiseen, osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn ratkaisuun, jossa uudisrakennuksen kokoa on pienennetty 665 k-m²:llä ja yhdellä kerroksella. Näin kaikki pysäköintipaikat eteläisellä LPA-tontilla saadaan toteutettua maantasoon eikä pysäköintikantta tarvitse rakentaa.
Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty muun muassa kerrosalaa, kerroskorkeuksia ja istutettavia alueen osia koskevia muutoksia ja lisäyksiä.

Nähtävillä olon jälkeen on pidetty hakijan ja konsultin sekä läheisten asunto-osakeyhtiöiden kanssa pidettiin infotilaisuus 22.9.2016 Konsulttitapaamisia on pidetty kolme kertaa. Muistuttajia on tavattu 3.2.2017 ja esitelty päivitettyjä suunnitelmia. Tehdyt tarkistukset ja muutokset muuttavat suunnitelmaa, joten ehdotus laitetaan uudelleen nähtäville. Muutoksilla edistetään maisemallisten ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitelma on nyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen.

5. Asemakaavan kuvaus



Uuden kerrostalon ilmakuvasovitus. Optiplan Oy 30.1.2017

Kaavaratkaisu

Uusi seitsemänkerroksinen kerrostalo sijoittuu Pähkinärinteen keskustaan pääkatujen risteykseen ja korostaa keskustan sijaintia. Vastapäätä sijaitsee Pähkinärinteen ostoskeskus.

Uusi kerrostalo sijoittuu nykyiselle autopaikkojen korttelialueelle LPA. Pysäköinti järjestellään uudelleen jäljempänä esitetyn pysäköintisuunnitelman mukaisesti.

Asuinrakennuksesta tulee seitsemänkerroksinen (VII), mutta Pähkinärinteentien puoleinen julkisivu on vedetty osittain sisään ja sinne avautuvat yhden asunnon ja saunaosastojen terassit. Kuudennen kerroksen eteläkulmassa on 58 m² yhteisterassi. Rakennusoikeudeksi tulee 3350 k-m², minkä lisäksi rakennetaan yhteistiloja ja autohallit. Rakennus perustuu NCC Rakennus Oy:n Bertta-täydennysrakentamiskonseptiin. Kolme vastaavanlaista taloa on rakennettu Myyrmäkeen Kilterinkujalle sekä yksi Uomarinteelle. Rakennukseen tulee noin 70 asuntoa. Kahteen alimpaan kerrokseen tulee 33 autopaikkaa. Loput 26 autopaikkaa sijoittuvat viereiselle autopaikkojen korttelialueelle.

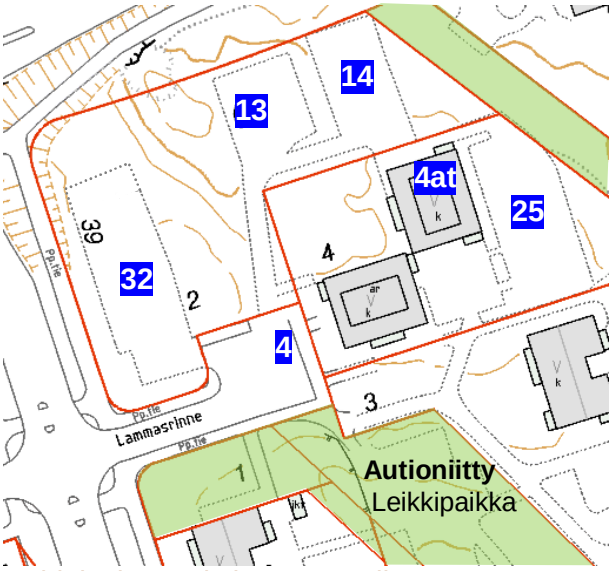
Naapuritonteilla asuintalot ovat kuusikerroksisia, mutta Pähkinärinteen ostos-keskuksen länsipuolella on myös toinen kahdeksankerroksinen asuintalo.

Kaavaratkaisun perustelut

Rakennus sijoittuu yleiskaavan tehokkaalle asuntoalueelle. Yleiskaavan periaatteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Rakennus eheyttää Pähkinärinteen keskustan kaupunkikuvaa ja merkitsee keskustaa.

Pysäköinti

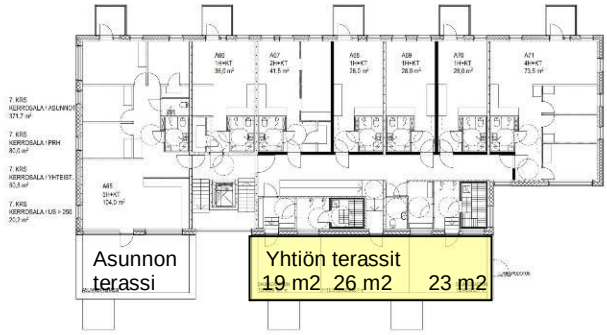
Asemakaavamuutoksessa sovelletaan voimassa olevan asemakaavan (nro 001515, Kv 12.5.2014) pysäköintinormia, joka on 0,8 ap / asunto, kuitenkin vähintään 1 ap / 90 k-m².



Pohjoisalue, nykyiset autopaikat. TKa 5.5.2016



Suunnitelma. Optiplan Oy 30.1.2017



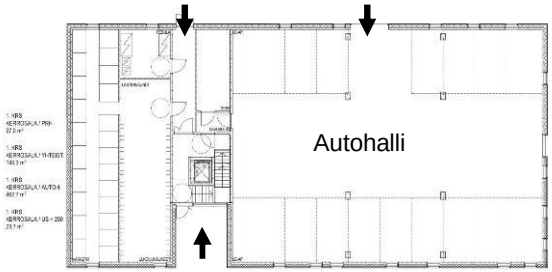
7. kerros



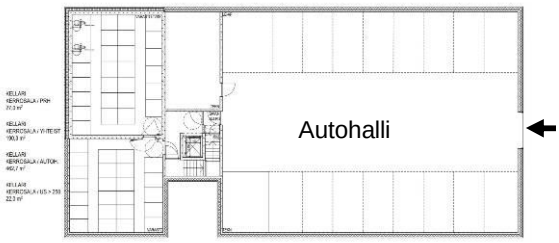
6. kerros



2. – 5. kerros

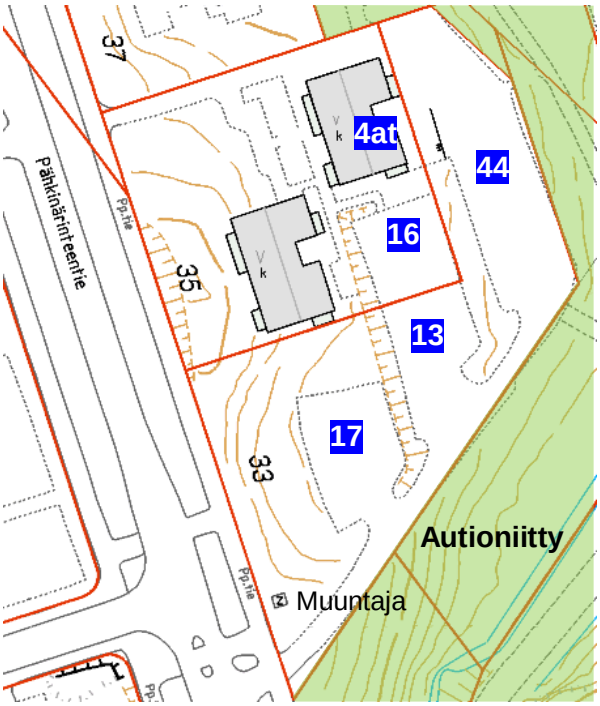


1. kerros, maantasokerros

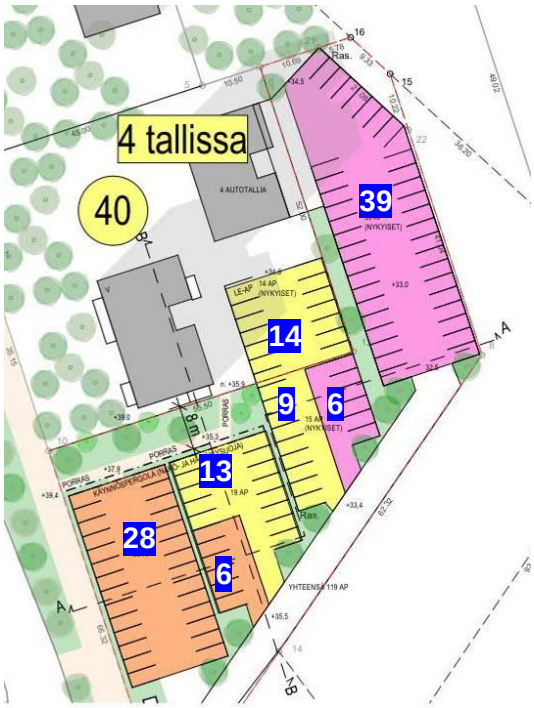


Kellari

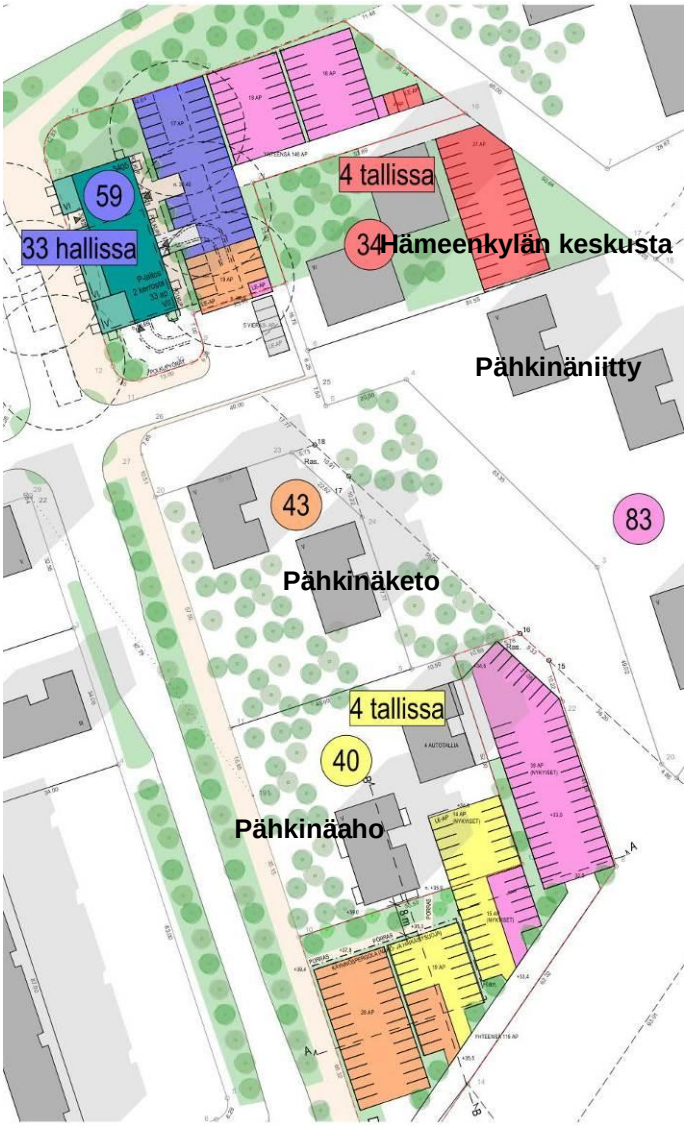
Optiplan Oy 30.1.2017



Eteläalue, nykytilanne. TKa 5.5.2016



Suunnitelma. Optiplan Oy 30.1.2017



Pysäköintisuunnitelma. / Optiplan Oy 30.1.2017

Lisärakentaminen pohjoiselle LPA-tontille 3350 k-m².
Autopaikkanormi 0,8 ap / asunto tai 1 ap / 90 k-m2.
71 asuntoa tuottaa 59 autopaikkaa.
Näistä 33 ap talon sisään ja 24 ap pohjoiselle pysäköintialueelle.
Piirustuksessa on esitetty pelastus-autojen nostopaikat.

Yhtiökohtaiset autopaikat sijoitetaan oheisen piirustuksen mukaisesti.
Lisäksi Lammasrinteen kääntöpai-kalla on viisi yleistä pysäköintipaik-kaa.

Autopaikat yhtiökohtaisesti

Yhtiö	Nykyiset autopaikat kpl	Asema-kaavan normi kpl	Autopaikat suunnitel-massa kpl
Hämeenkylän keskusta	24	34	34
Pähkinäaho	40	40	40
Pähkinäketo	30	43	43
Pähkinäniitty	80	83	83
Ncc:n / Elon uusi tontti	–	59	59
Yhteensä	174	259	259

Lisäksi kadunvarsipaikkoja 5 kpl.
Uusia autopaikkoja syntyy 86 kpl.

Asunto Oy Hämeenkylän keskusta	
Lammasrinne 4 Tontti 12-158-2	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	2800 k-m2
Rakennettu kerrosala, asunnot	2800 k-m2
Asuntojen lukumäärä	40
Fys. hoitol., hammaslääk.	93 k-m2 Ò 117 k-m2
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m2; toimitilat 1 ap / 70 k-m2)	32 + 2 = 34
Autopaikat nyt	24
Autopaikkoja rakentamatta	10
Pysäköintisuunnitelma	
Autotallit Omalla tontilla Korttelin 12158 LPA-tontille 5	4 27 3
Autopaikat yhteensä	34

Asunto Oy Pähkinäaho	
Pähkinärinteentie 35 Tontti 12-165-2	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	2880 k-m2
Rakennettu kerrosala, asunnot	2880 k-m2
Asuntojen lukumäärä	50
Ei toimitiloja	
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m2)	40
Autopaikat nyt	40
Autopaikkoja rakentamatta	0
Pysäköintisuunnitelma	
Autotallit Omalla tontilla Korttelin 12165 LPA-tontille 5	4 14 22
Autopaikat yhteensä	40

Asunto Oy Pähkinäketo	
Pähkinärinteentie 37 Tontti 12-165-4	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	2880 k-m2
Rakennettu kerrosala, asunnot	2880 k-m2
Asuntojen lukumäärä	50
Varasto, kampaamo	119 m2 Ò 149 k-m2
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m2; toimitilat 1 ap / 70 k-m2)	40 + 3 = 43
Autopaikat nyt	30
Autopaikkoja rakentamatta	13
Pysäköintisuunnitelma	
Korttelin 12158 LPA-tontille 5	9
Korttelin 12165 LPA-tontille 1	34
Autopaikat yhteensä	43

Asunto Oy Pähkinäniitty	
Lammasrinne 3 Tontti 12-158-4	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	5760 k-m2
Rakennettu kerrosala, asunnot	5760 k-m2
Asuntojen lukumäärä	100
Päiväkoti, squash-halli	102 m2 Ò 128 k-m2
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m2; toimitilat 1 ap / 70 k-m2)	80 + 3 = 83
Autopaikat nyt	80
Autopaikkoja rakentamatta	3
Pysäköintisuunnitelma	
Korttelin 12158 LPA-tontille 5 Korttelin 12165 LPA-tontille 1	38 45
Autopaikat yhteensä	83

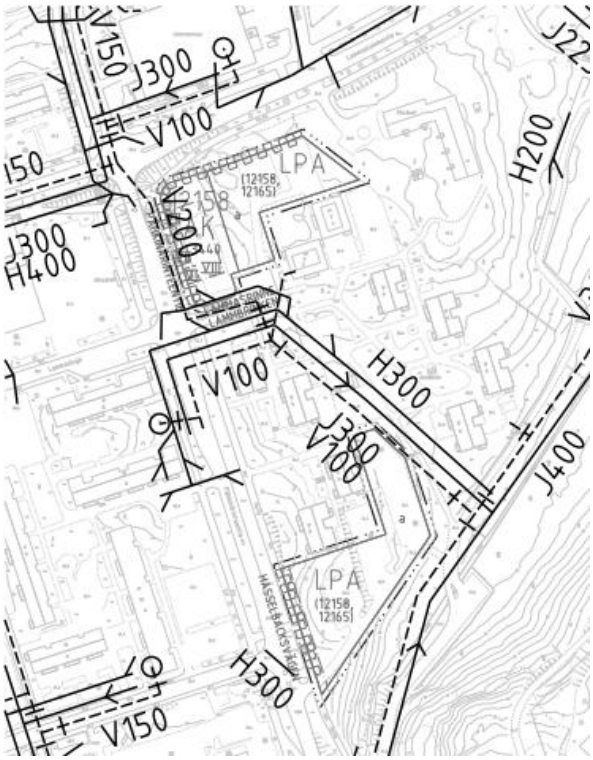
Ncc:n / Elon uusi kerrostalo	
Lammasrinne 2a Osa LPA-tontista 12-158-1	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	3350 k-m2
Rakennettava kerrosala, asunnot	3305 k-m2
Asuntojen lukumäärä	71
Ei toimitiloja	
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m2)	59
Pysäköintisuunnitelma	
Autohalliin talon sisälle Korttelin 12158 LPA-tontille 5	33 26
Autopaikat yhteensä	59



Näkymä etelästä Pähkinärinteentietä pitkin. Optiplan Oy 30.1.2017

Tekninen huolto

Alueen vesihuoltoverkosto on riittävä tulevalle täydennysrakentamiselle.



Vesihuollon esisuunnitelma.
Elina Kettunen 11.3.2016

Vesihuolto

Pähkinärinteentiellä ja Lammasrinteellä on vesijohto ja hulevesiviemäri, joihin uusi asuinkerrostalo voidaan liittää. Kiinteistössä saatetaan tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta. Tarkka painetaso selviää HSY:n liitoskohtalausunnosta. Lähin liitoskohta jätevesiviemäriin sijaitsee Lammasrinteen eteläpuolella puistossa. Kaava-alue tukeutuu nykyiseen vesihuoltoverkostoon eikä yleistä vesihuoltoverkostoa ole tarvetta laajentaa.

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

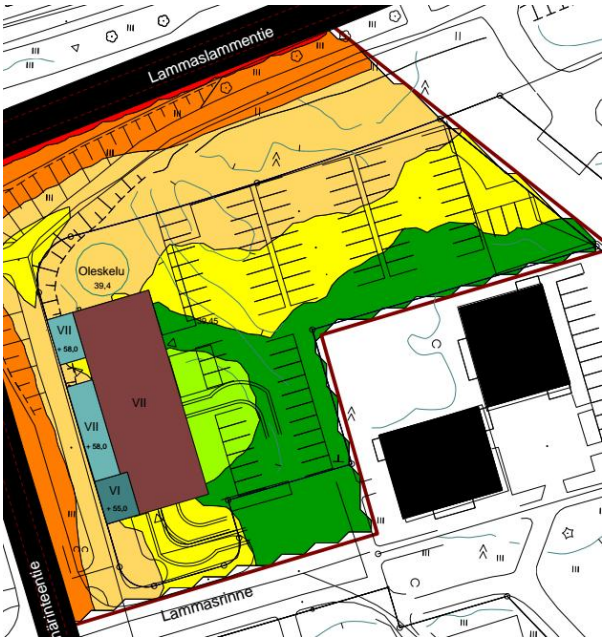
Kummallekin alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma (Geotek Oy 2016, päivitetty 2017).

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

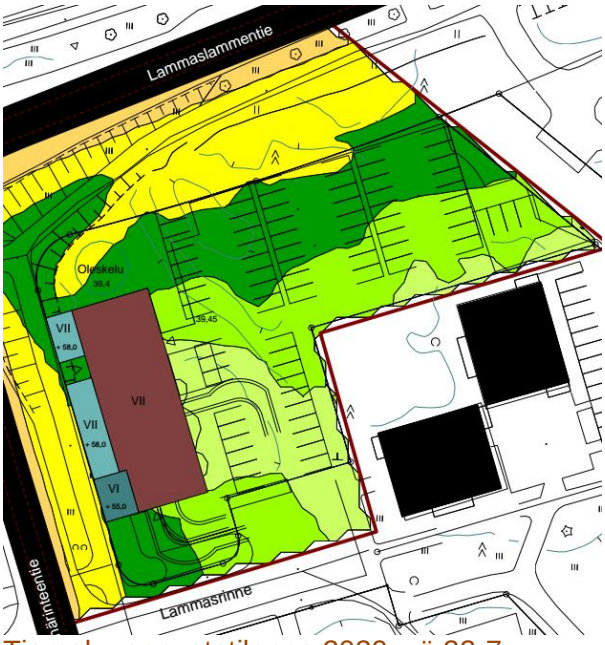
Rakennusala on rajattu luonnoksen mukaiseksi. Asemakaavaan annetaan tarpeelliset kaavamääräykset mm. julkisivuista ja istutuksista.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavaan on laadittu meluselvitys (Promethor Oy 2016).

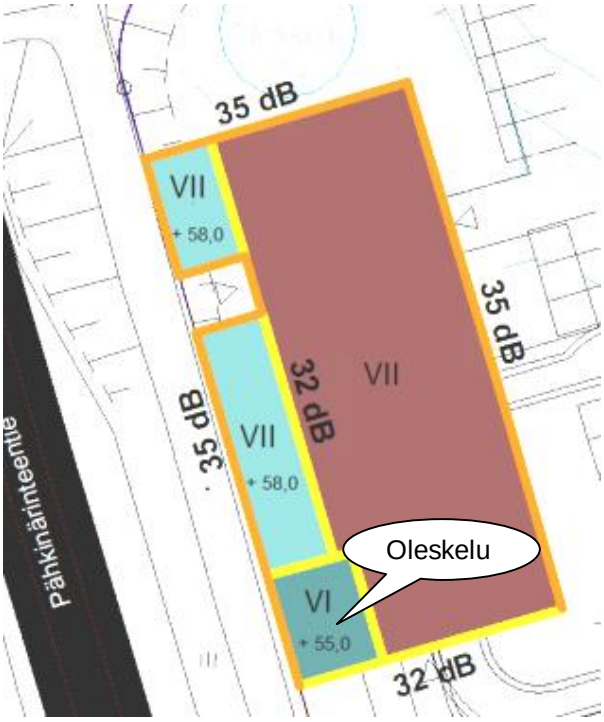


Tiemelu, ennustetilanne 2030, päivä 7-22. Kattoterassit on esitetty sinisellä.



Tiemelu, ennustetilanne 2030, yö 22-7. Kattoterassit on esitetty sinisellä.

¢ 40-45 dB. ¢ 45-50 dB. ¢ 50-55 dB. ¢ 55-60 dB. ¢ 60-65 dB. ¢ 65-70 dB. ¢ 70-75 dB. ¢ Yli 75 dB.
Promethor Oy 14.4.2016



Meluselvityksen mukaan talon pohjoispuolinen oleskelualue tulisi aidata Pähkinärinteentien ja Lammaslammentien suuntiin 2,5 metriä korkealla meluaidalla ja kattoterassit 1,5 metriä korkealla (lasisella) meluaidalla. Siksi talon ulko-oleskelualue sijoittuu 6. kerroksen terassille, joka avautuu etelään ja länteen, jolloin ulko-oleskelualue pihalla ei ole tarpeen. Tätä perustelee keskustasijainti, valoisuus ja näkymät. Lähellä on myös Autioniityn leikkipaikka.

Lentomelun ääneneristävyysvaatimus asunnoille on 32 dB.

Asuntojen ääneneristävyys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tie- ja lentomelua vastaan (keltainen = 32 dB, oranssi = 35 dB). Promethor Oy 14.4.2016

Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***

Pysäköintialueelle rakennetaan kerrostalo ja pysäköinti järjestellään uudelleen. Pysäköinti sijoittuu osin uuden talon kellariin. Muuten pysäköinti järjestyy maantasoon kahdelle LPA-tontille. Hankkeen yhteydessä nykyisiä pysäköintialueita parannetaan.

● ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnon-ympäristöön***

Merkittävin vaikutus on uuden asuintalon rakentaminen nykyiselle pysäköinti-alueelle. Autopaikkojen lukumäärä kasvaa 80 ap, joista 59 ap johtuu uuden talon rakentamisesta (näistä talon sisään 33 kpl) ja 26 kpl nykyisten talojen autopaikkojen lisäämisestä. Tämä vähentää luonnontilaisen maan osuutta.

● ***Liikenteelliset vaikutukset***

Uusi kerrostalo lisää liikennettä noin 216 ajon/vrk, mikä ei vaikuta merkittävästi Pähkinärinteentien toimivuuteen.

● ***Sosiaaliset vaikutukset***

Hanke tuottaa 71 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, joille on kasvavassa kaupungissa jatkuva tarve. Asuntojen tuleva omistaja Keskinäinen työeläke-vakuutusyhtiö Elo rahoittaa työeläkkeitä. Rakennusvaihe tarjoaa työtä.

● ***Taloudelliset vaikutukset***

Lisärakentaminen tiivistää aluetta ja tehostaa valmiin kunnallistekniikan käyttöä. Hanke ei edellytä kaupungilta uusien katujen tai vesihuoltojohtojen rakentamista, mikä on kaavatalouden kannalta oleellisinta.
Uusien asuntojen rakentaminen toteuttaa kaupungin tavoitteita ja mahdollistaa palvelujen kehittämistä.
Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

6. Asemakaavan toteutus



Näkymä pohjoisesta Lammaslammentien yli. Optiplan Oy 30.1.2017

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavamuutos ei tuota kadunrakennus- eikä kunnallisteknisiä kustannuksia.

Rakentaminen voi alkaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

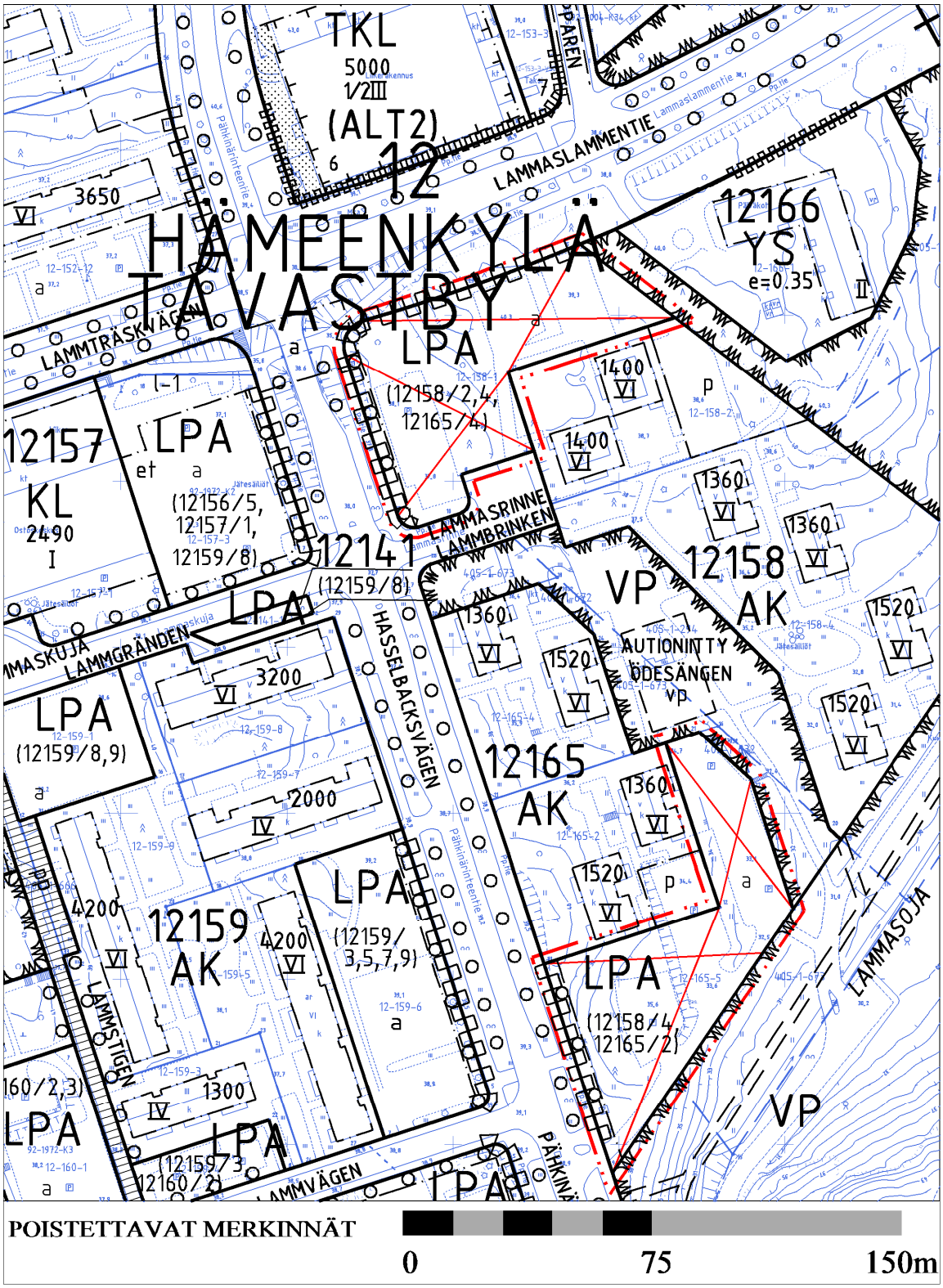
Vantaa 13.3.2017

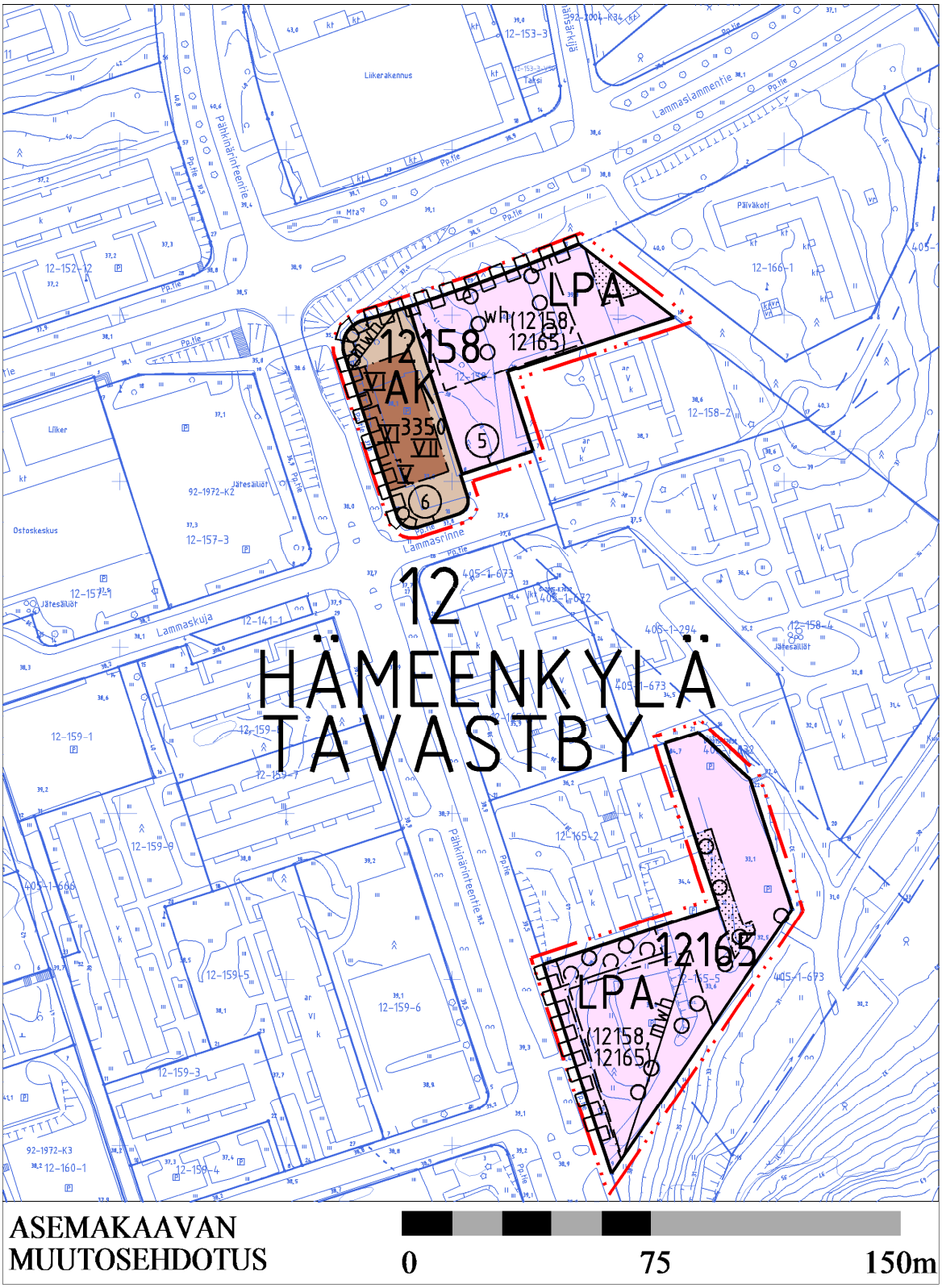
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Johanna Rajala
Aluearkkitehti vs.

Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Kielotie 28, 01300 VANTAA
p. 09 8392 2238
johanna.rajala@vantaa.fi


TKL
5000
1/2III
(ALT2)
12
HÄMEENKYLÄ
TAVASTBY
LAMMASLAMMENTIE
12166
YS
e=0.35
II
3650
VI
LAMMTRÄSKVÄGEN
LPA
(12158/2,4,
12165/4)
1400
VI
1360
VI
1520
VI
12157
KL
2490
I
LPA
et
a
(12156/5,
12157/1,
12159/8)
12141
(12159/8)
LAMMASRINNE
LAMMBRINKEN
12158
AK
VP
AUTIONIITTY
ÖDESÄNGEN
vp
LAMMGRÄNDEN
LPA
(12159/8,9)
3200
VI
2000
IV
HASSELBACKSVÄGEN
12165
AK
LPA
(12159/
3,5,7,9)
4200
VI
12159
AK
LAMMSTIGEN
1300
IV
LPA
(12159/3,
12160/2)
LPA
(12158/4
12165/2)
VP
LAMMASOJA
LAMMVÄGEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
75
150m


12
HÄMEENKYLÄ
TAVASTBY
12158
AK
VI
3350
VII
V
LPA
wh (12158, 12165)
12165
LPA
(12158, 12165)
mwh
Lammasrinne
Lammaslammentie
Päähkinänrinteentie
Lammaskuja
Liikerakennus
Päiväkoti
Liiker
Ostoskeskus
Jätesäiliöt
ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1 / 2
002281	13.3.2017	683489

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 12

HÄMEENKYLÄ

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 12158 ja 12165.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 12158.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 12

TAVASTBY

Ändring av detaljplanen
Delar av kvarteren 12158 och 12165.

Ändring av tomtindelning
Del av kvarteret 12158.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AK Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
Julkisivun tulee koostua pääosin punatiilestä, ylin kerros sekä ulkoterassien julkisivupinnat tulee olla pääosin valkoista rappausta.	Fasaden ska i huvudsak bestå av rödtegel medan det översta våningsplanets och uteterrassernas fasadytor ska förses med vit puts.
Julkisivujen tehosteväriä tulee olla juolukka.	Effektivfärgen på fasaderna ska vara odon.
Tehosteväriä käytettävä punatiilisten julkisivujen osissa ikkunapielissä.	Accentfärgen ska användas i fönsterbågarna i fasaddelarna av rödtegel.
Sisäänkäyntejä tulee korostaa tehosteväriällä.	Entréerna ska framhävas med en accentfärg.
Rakennukset ja pihat tulee sovittaa maastoon siten, että se liittyy luontevasti ja viimeistellysti viereisiin katu- ja tonttialueisiin.	Byggnaderna och gårdsplanerna ska anpassas till terrängen så att de ansluter på ett naturligt och stilfullt vis till de intilliggande gatu- och tomtområdena.
Uudisrakennuksen tulee sopeutua Pähkinärinteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.	Nybyggnaden ska vara en integrerad del av området Hasselbacken som är värdefullt med avseende på stadsbilden.
Julkisivujen tulee noudattaa Pähkinärinteen olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin.	Fasaderna ska med moderna arkitektoniska medel följa samma arkitektoniska artikuleringsprinciper som fasaderna på de befintliga byggnaderna i Hasselbacken.
Kuudennessa kerroksessa tulee olla vähintään 50 m² suuruinen yhteinen oleskeluterassi lännen suuntaan, jolloin oleskelualue pihalla ei ole tarpeen.	I sjätte våningen ska vara minst 50 m² stort gemensamt vistelseterrass mot väster, då det behövs inte vistelseområde på gården.
Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Även de nedersta våningarna ska ha fönster, fasaden får inge ge ett slutet intryck.
Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.	Eventuella elementfogar får inte synas.
Parvekerakenteiden tulee olla maalattuja maalarinvalkoisiksi.	Balkongkonstruktioner ska vara målade med målarvitt.
Parvekkeet saavat ulottua 2,2 metriä kadun puolelle.	Balkongerna får räckas 2,2 meter till gatusidan.
Porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti kadulle ja pihalle.	Trapphus ska ha en direkt utgång till gatan och till gården.
Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.	Trapphus ska ha naturligt ljus.
Porrashuoneen 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	Den del av trapphuset som överskrider 15 m²-vy får byggas utöver det våningstal som anvisas i detaljplanen.
Porrashuoneita tulee korostaa julkisivuissa suurin ikkunapinnoin.	I fasaderna ska trapphusen framhävas genom stora fönsterpartier.
Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.	Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.
Julkisivuilla tulee asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB pohjois-, itä- ja länsipuolella ja eteläpuolella 32 dB.	På fasaderna ska ljudisoleringen ΔL i bostadsbyggnadernas ytterväggar mot vägtrafikbuller vara minst 35 dB på norra, östra och västra sidorna medan sydsidan ska ha 32 dB.
Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalalle rakennukseen sijoittaa asukkaiden käyttöön sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, autohalli-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 40 % asemakaavassa annetusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eivätkä väestönsuojaa.	Utöver den byggnadsrätt som anvisats i detaljplanen, får i byggnasytan och i byggnaden placeras för invånarna avsedda bastu-,klubb-, hobby-, service-, bilhall-, förråds-, befolkningsskydds-, oa. gemensamma utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmen, likväl till högst 40 % av våningsytan angiven i detaljplan. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensionering av bilplatser eller skyddsrum.
Pihalla tulee olla puita ja pensaita.	På gården ska finnas träd och buskar.
Hulevedet tulee viivyttää.	Dagvatten ska fördröjas.
Asuntojen ääneneristävyys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.	Bostädernas ijdisolering ska presenteras i samband med byggnadslov.
Autopaikkoja on varattava vähintään 0,8 ap / asunto, joista 33 kpl talon sisällä.	Bilplatser ska reserveras minst 0,8 bp / bostad, varav 33 st. inom huset.

LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	Tukimuurien edustoille pysäköintialueilla tulee istuttaa kahden metrin välein sivusuuntaan leviäviä köynnöksiä.	På parkeringsområdena ska området framför stödmurarna planteras med klängväxter med två meters mellanrum som breder ut sig i sidled.
	Katoksettomat autopaikat tulee päällystää nurmikivellä. Pysäköintikatoksissa tulee olla viherkatto.	Bilplatser utan takkonstruktion ska beläggas med gräsarmering. De takförsedda parkeringarna ska förses med grön-tak.
	Korttelia 12165 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller kvarter 12165:**
	Katua vasten pysäköintialue tulee rajata tukimuurilla. Tontin rajan ja tukimuurin välinen alue tulee päällystää neliökivellä suurella saumalla kourumaiseksi.	Mot gatan ska parkeringsområdet avgränsas med en stödmur. Området mellan tomtgränsen och stödmuren ska förses med en beläggning av rutsten med breda fogar och efterlikna en ränna.
	Kadun varrelle tulee varata paikka energialaitoksen muuntamolle.	Utmed gatan ska plats för energiverkets transformator beredas.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
5	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
12	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
HÄME	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
12158	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
3350	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VI	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
mwh	**Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.**	**Rigtgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som bör planteras.**
	Istutettava puu.	**Träd som skall planteras.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Istutettavan alueen ja pysäköintialueen väliin tulee rakentaa köynnöspergola näkö- ja häikäisysuojaksi autopaikkojen suuntaan. Mahdollinen jalankulkuyhteys pysäköintialueelta Pähkinärinteentielle tulee osoittaa pergolan ja pysäköintialueen väliin.	**Del av område som skall planteras med träd och buskar.** Mellan det område som ska förses med planteringar och parkeringsområdet ska en pergola med klängväxter planteras för att utgöra insyn- och bländningsskydd i bilplatsernas riktning. En eventuell fotgängarförbindelse från parkeringsområdet till Hasselbacksvägen ska anvisas mellan pergolan och parkeringsområdet.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
(12158,12165)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

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__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		22.02.2017
Kaavan nimi	002281 12 Hämeenkylä		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	02.02.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002281
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7655	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,7655
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7655**	**100,0**	**3350**	**0,44**	**0,0000**	**3350**
A yhteensä	0,1427	18,6	3350	2,35	0,1427	3350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6228	81,4	0		-0,1427	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7655**	**100,0**	**3350**	**0,44**	**0,0000**	**3350**
A yhteensä	0,1427	18,6	3350	2,35	0,1427	3350
A	0,1427	100,0	3350	2,35	0,1427	3350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6228	81,4	0		-0,1427	0
LPA	0,6228	100,0	0		-0,1427	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						







BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

NYKYTILANNE

optiplan

BERTTA PÄHKINÄRINNE

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA

JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

ASEMAPIIRROS

1:1000

optiplan





BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

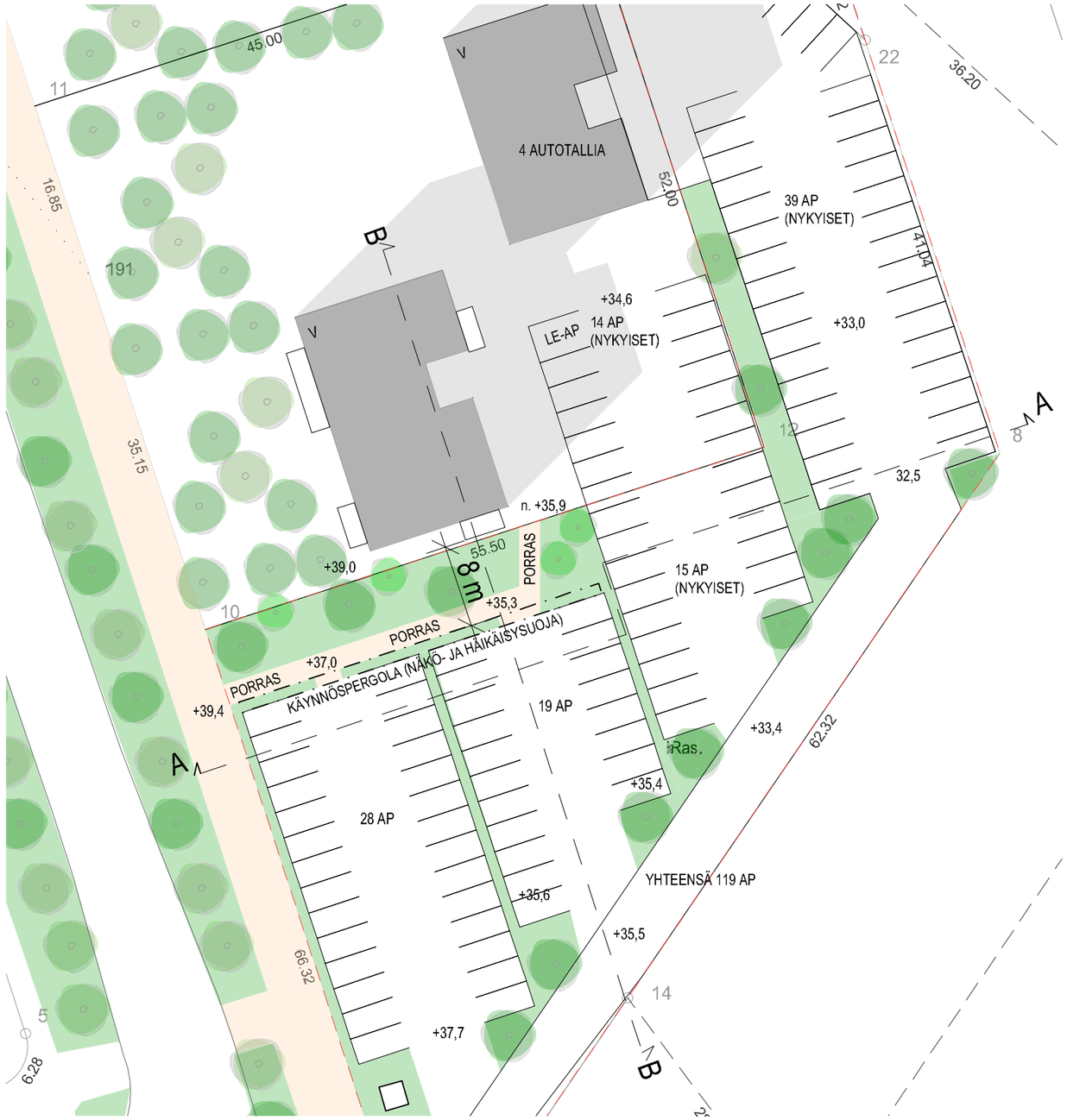
15.2.2017

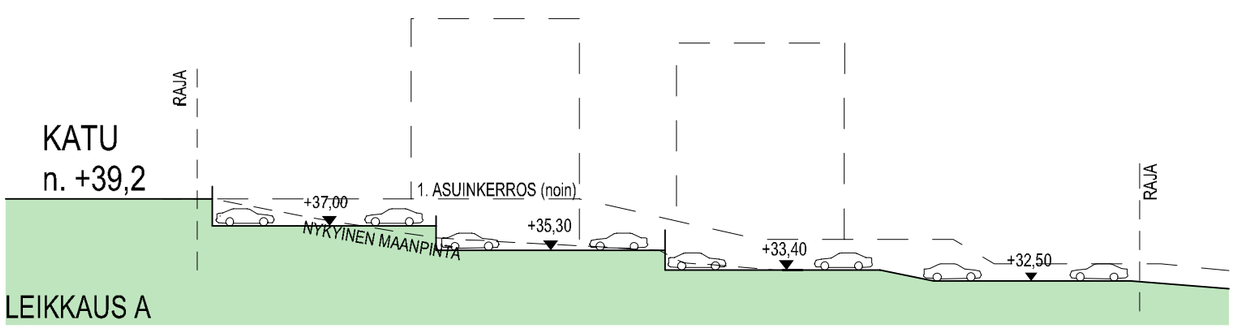
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

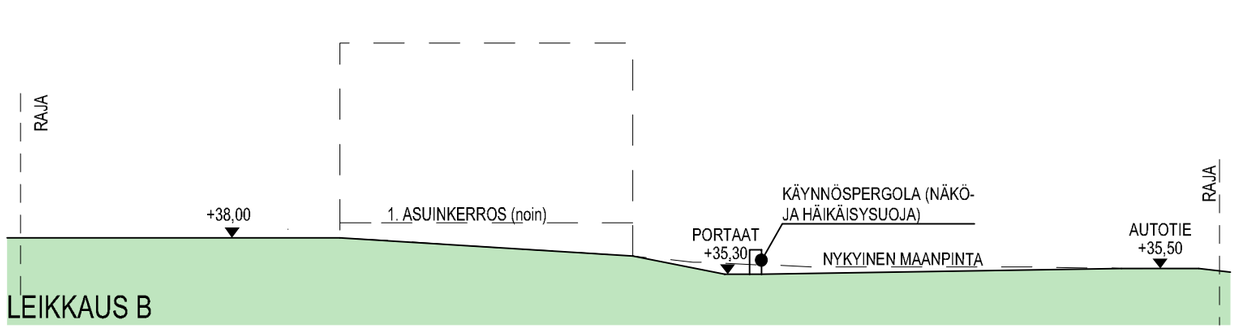
ASEMAPIIRROS: UUSI RAKENNUS JA POHJOINEN PYSÄKÖINTIALUE
1:500

optiplan









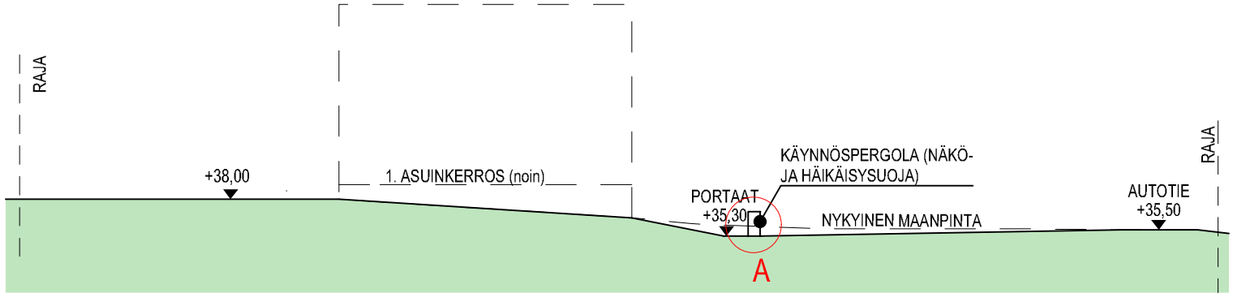
BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

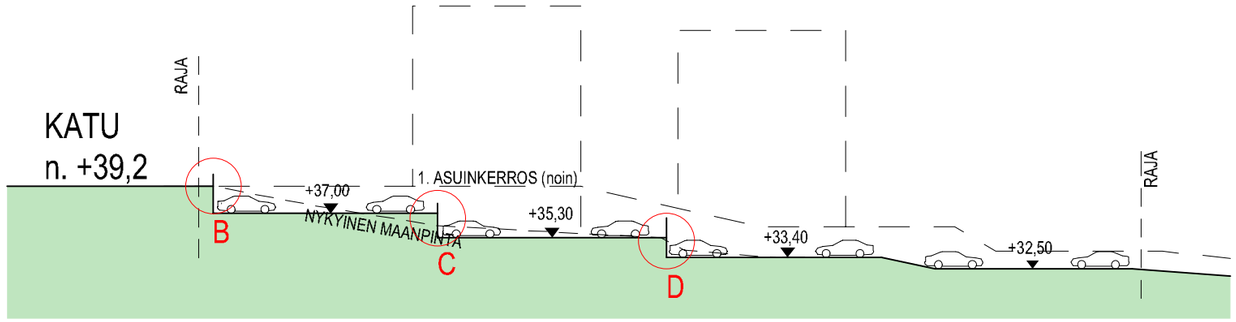
15.2.2017

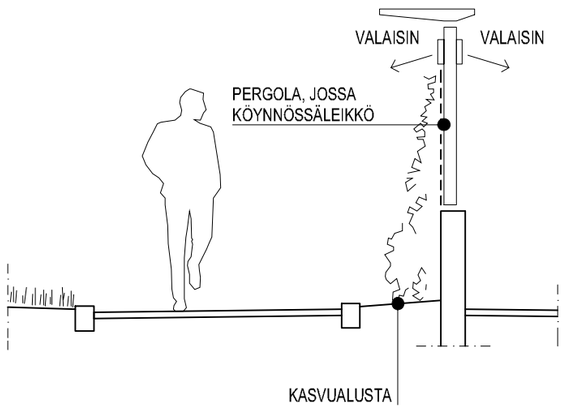
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

ASEMAPIIRROS: ETELÄINEN PYSÄKÖINTIALUE
1:500

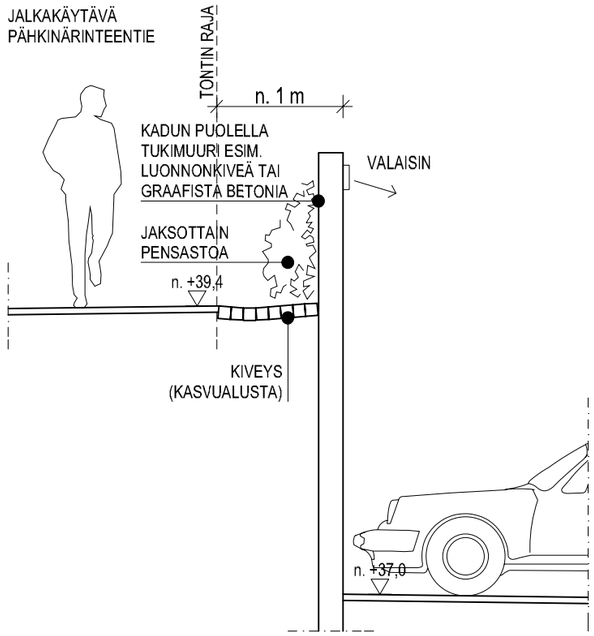
optiplan



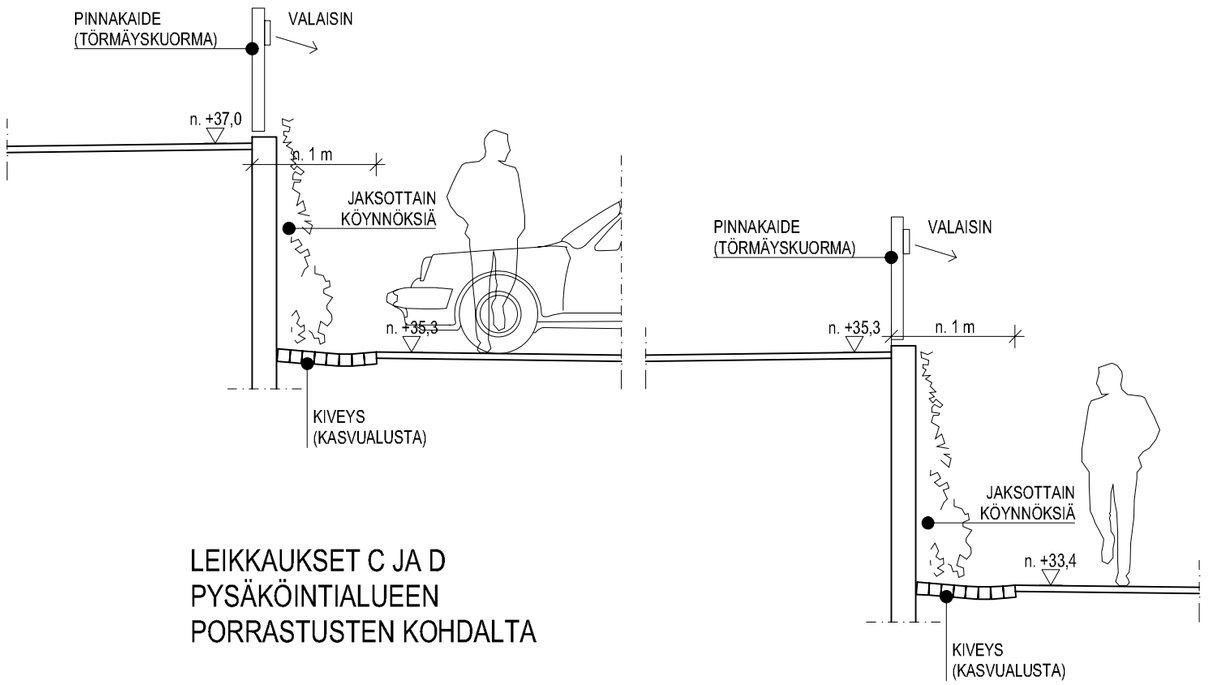




LEIKKAUS A
PYSÄKÖINTIALUEEN PÄÄDYSTÄ
ASUINRAKENNUSTA VASTEN



LEIKKAUS B
PYSÄKÖINTIALUEEN SIVUSTA
PÄHKINÄRINTEENTIETÄ VASTEN



LEIKKAUKSET C JA D
PYSÄKÖINTIALUEEN
PORRASTUSTEN KOHDALTA

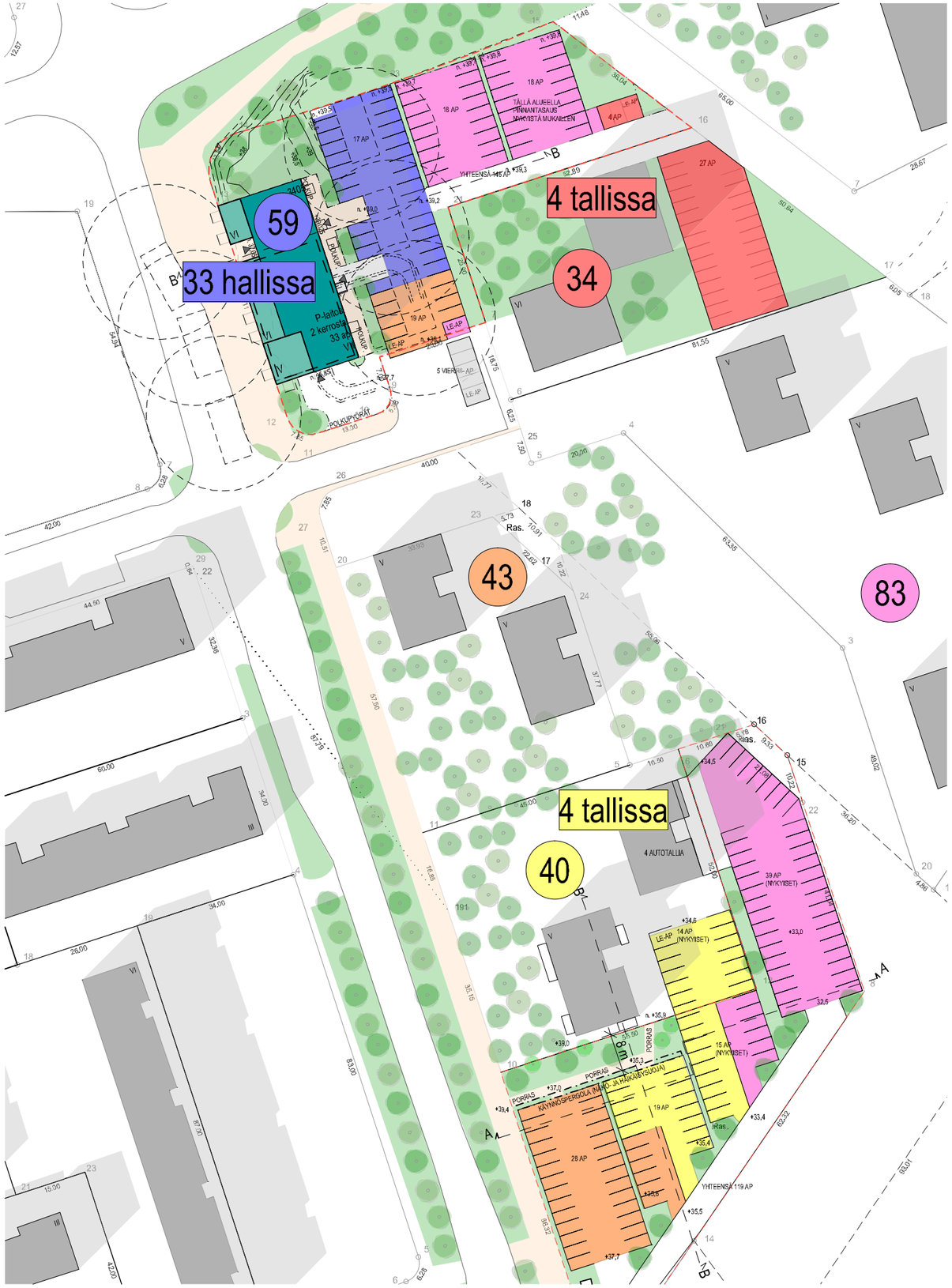
BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

PYSÄKÖINTIALUEEN TUKIMUURIT, PERIAATELEIKKAUKSIA
1:50

optiplan



	Asuintilat	PRH < 15 m2	Rakennusoik.	Autohalli	Yhteistilat	PRH > 15 m2	US > 250	Bruttoala
Kellari	0,0	15,0	**15,0**	443,2	181,7	11,4	25,9	**677,2**
1. kerros	0,0	15,0	**15,0**	443,2	181,7	11,4	25,9	**677,2**
2. kerros	578,9	15,0	**593,9**	0,0	0,0	57,5	25,9	**677,3**
3. kerros	578,9	15,0	**593,9**	0,0	0,0	57,5	25,9	**677,3**
4. kerros	578,9	15,0	**593,9**	0,0	0,0	57,5	25,9	**677,3**
5. kerros	578,9	15,0	**593,9**	0,0	0,0	57,5	25,9	**677,3**
6. kerros	525,9	15,0	**540,9**	0,0	0,0	48,2	25,9	**615,0**
7. kerros	361,0	15,0	**376,0**	0,0	67,3	41,9	22,4	**507,6**
Yhteensä	**3202,5**	**120,0**	**3322,5**	**886,4**	**430,7**	**342,9**	**203,7**	**5186,2**

Lisärakentaminen pohjoiselle LPA-tontille **3 405 k-m²**

autopaikkatarve 0,8 ap / asunto tai	57 autopaikkaa
autopaikkatarve 1 ap / 90 k-m²	38 autopaikkaa
vierasautopaikat	2 autopaikkaa
yhteensä	**59 autopaikkaa**

Nykyisten yhtiöiden autopaikat sijoitetaan oheisen piirustuksen mukaisesti.
Nykyisille yhtiöille osoitetaan 1 esteetön autopaikka / yhtiö.
Yhtiöille nimeämättömät vieraspaikat esitetty harmaalla.

Autopaikkojen nykytilanne, nykyasemakaavan mukainen vaatimus ja suunnitelma:

Yhtiö	Nykytila	Asemakaava	Suunnitelma
Hämeenkylän keskusta	24	34	34
Pähkinäaho	40	40	40
Pähkinäketo	30	43	43
Pähkinäniitty	80	83	83
Uusi tontti			59
Nimeämättömät	5	0	5
Yhteensä	**179**	**200**	**264**

Uusia pysäköintipaikkoja rakennetaan 85 kpl.

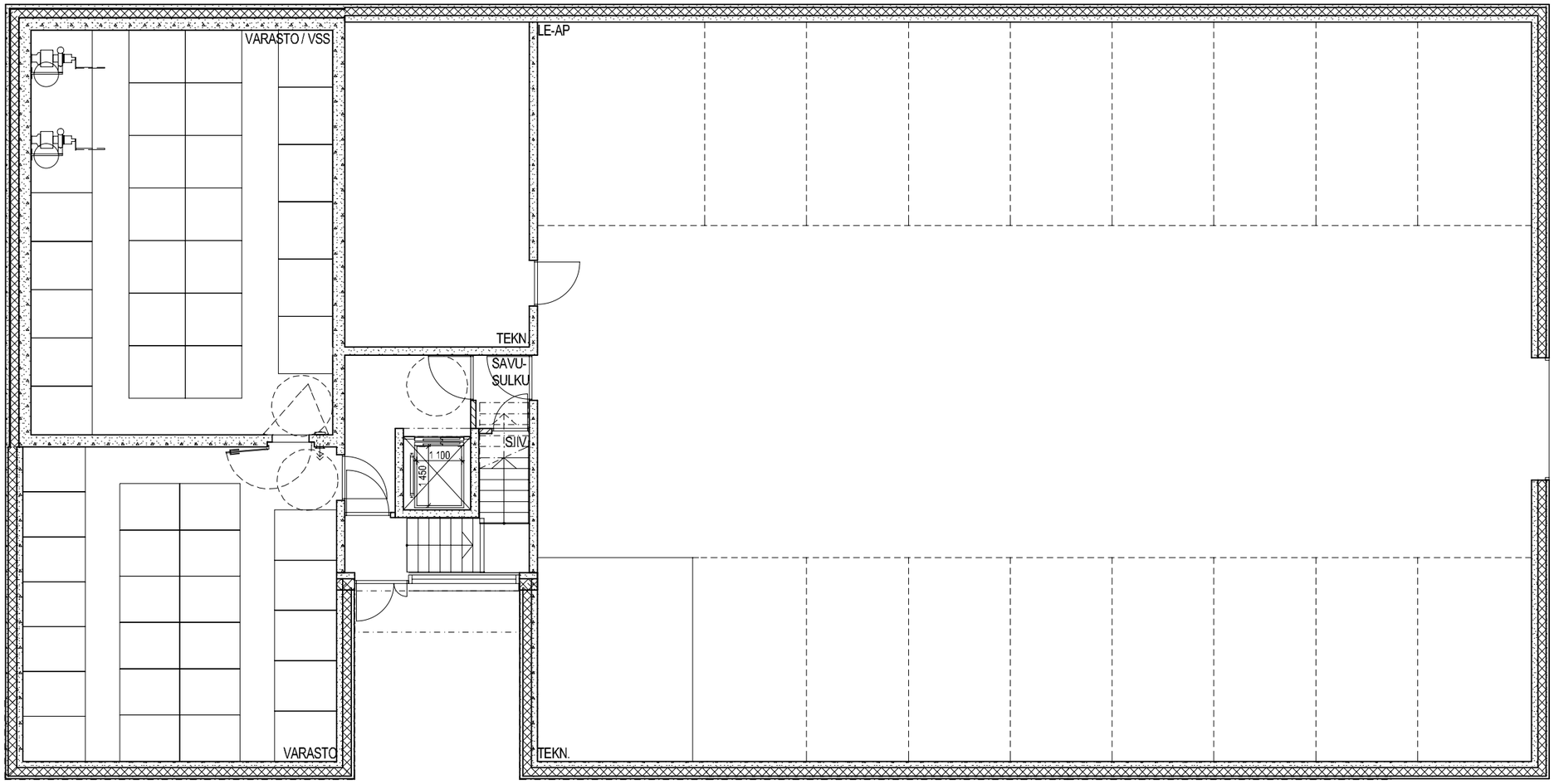
BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

PYSÄKÖINTITUTKIELMA
1:1000

optiplan



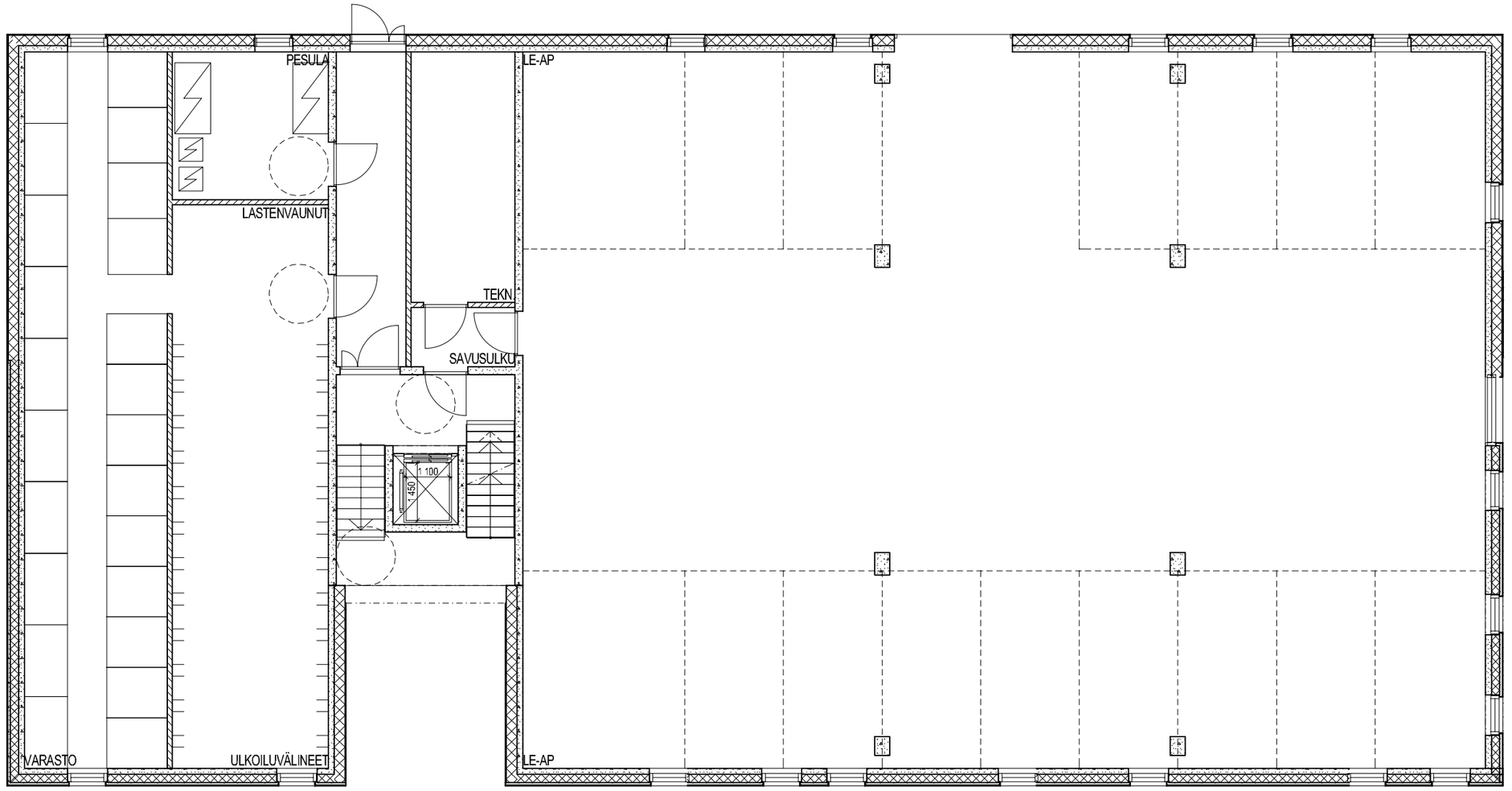
BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

KELLARIKERROS
1:125

optiplan



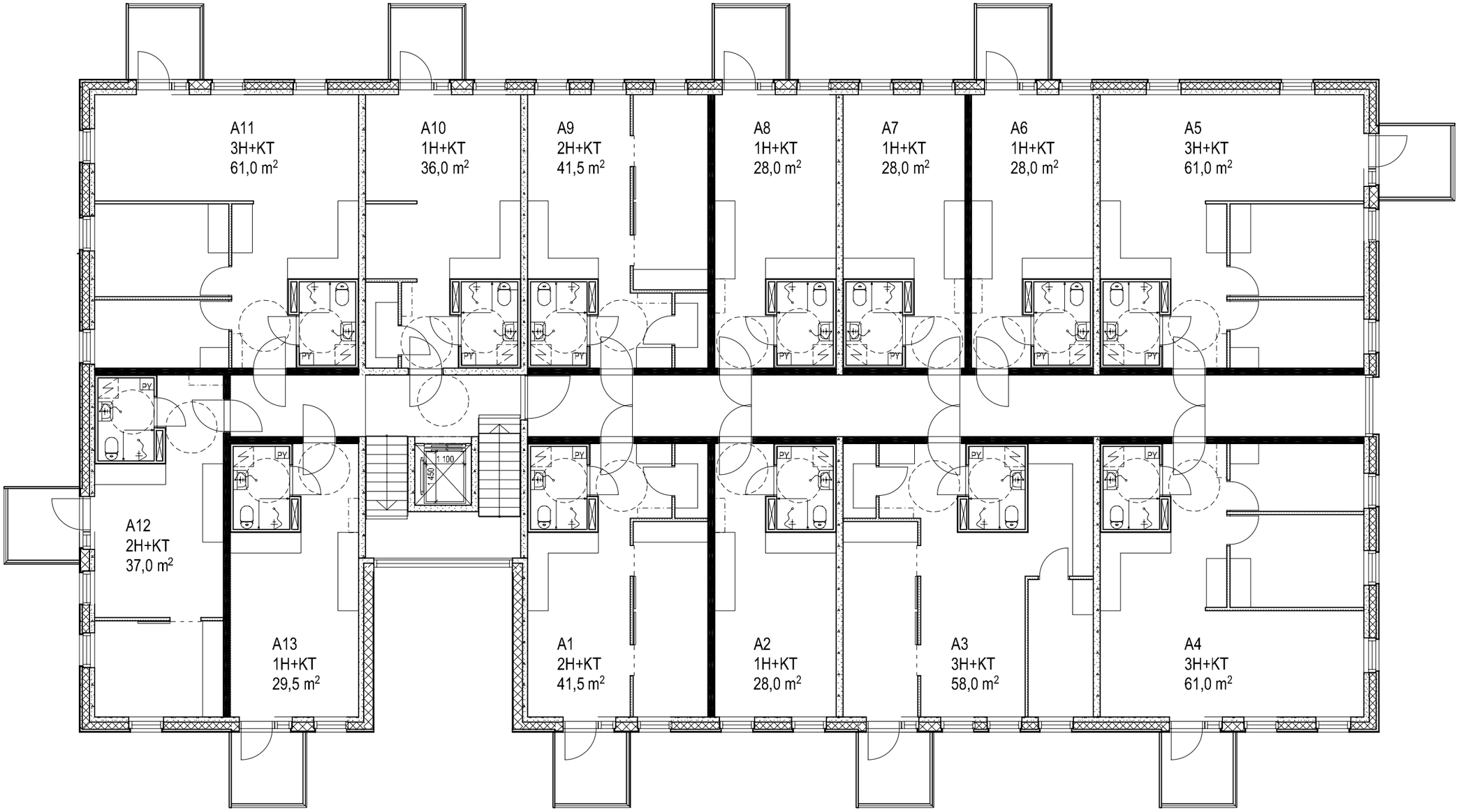
BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

MAANTASOKERROS
1:125

optiplan



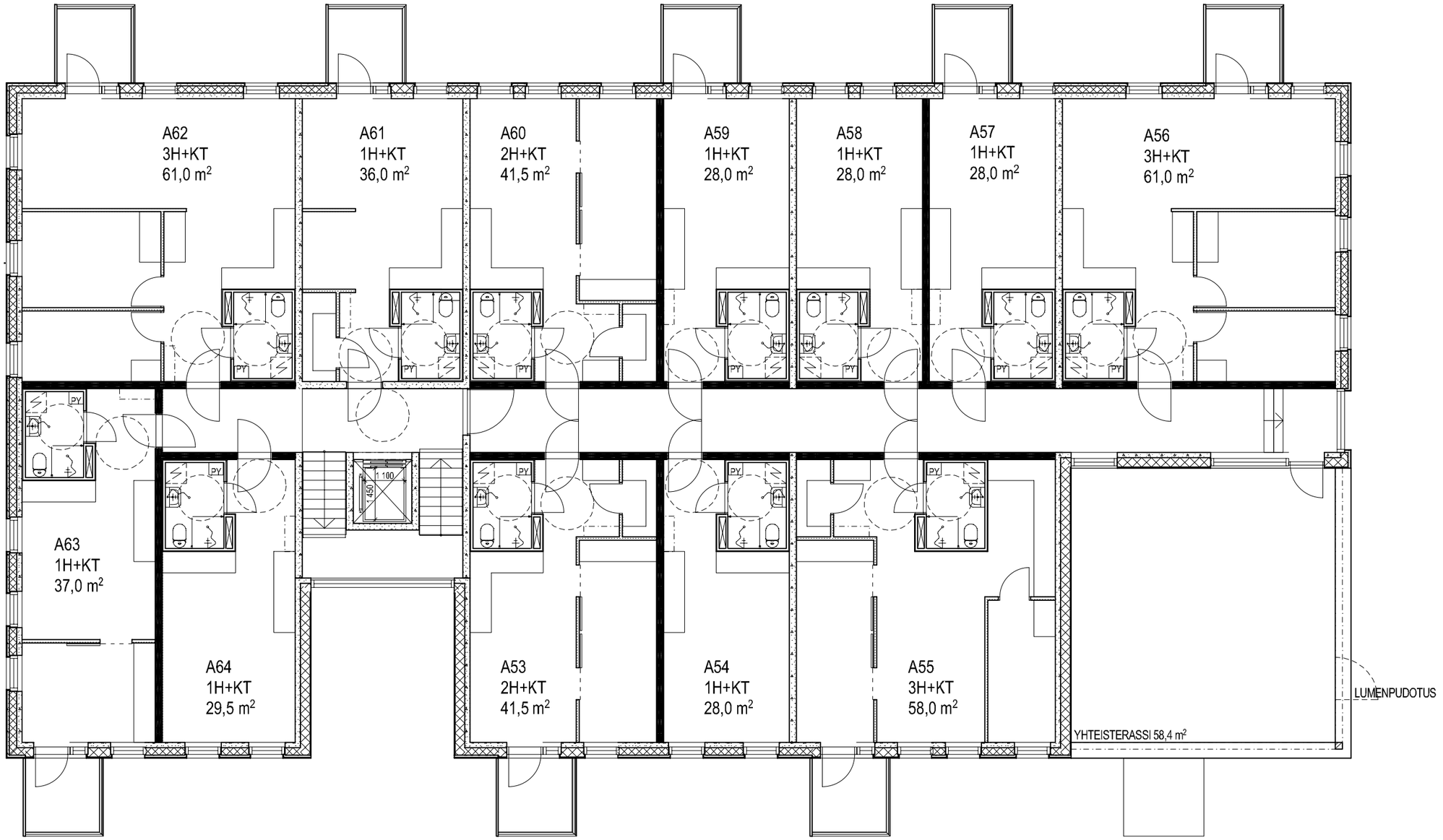
BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

PERUSKERROS
1:125

optiplan



BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

6. KERROS
1:125

optiplan



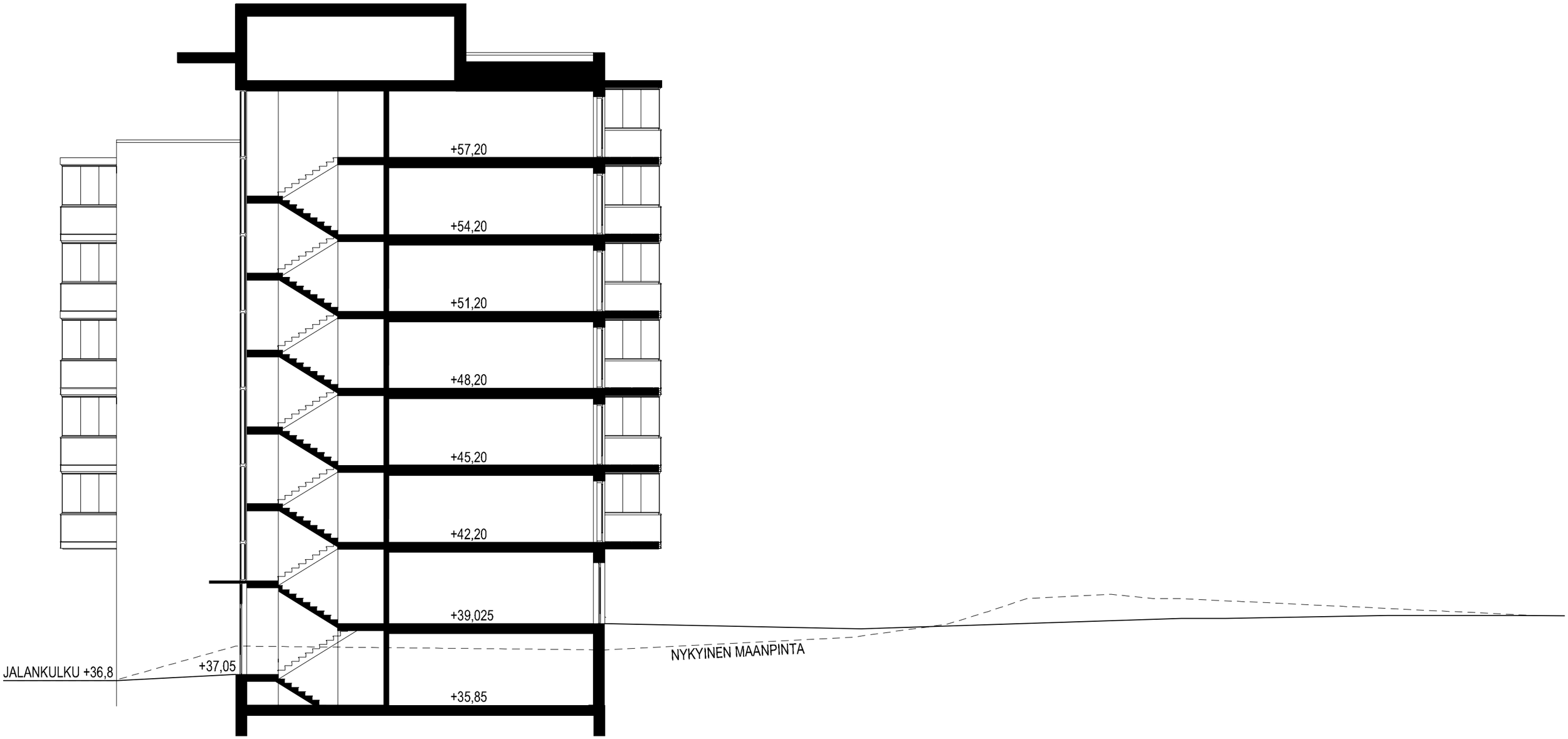
BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

7. KERROS
1:125

optiplan



BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

LEIKKAUS PORRASHUONEEN KOHDALTA
1:150

optiplan





BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

KATUJULKISIVUT POHJOISEEN JA LÄNTEEN
1:250

optiplan





BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

JULKISIVUT ETELÄÄN JA ITÄÄN
1:250

optiplan

BERTTA PÄHKINÄRINNE

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA

JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

AKSONOMETRIA

optiplan

BERTTA PÄHKINÄRINNE

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA

JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

NÄKYMÄ POHJOISESTA LAMMASLAMMENTIEN YLI

optiplan

BERTTA PÄHKINÄRINNE
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA
JUHA NIEMI, ARKKITEHTI SAFA

15.2.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 10 §

NÄKYMÄ ETELÄSTÄ PÄHKINÄRINTEENTIETÄ PITKIN

optiplan

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002281
12 Hämeenkylä

MUISTUTUKSET JA VASTINEET
13.3.2016

Kaupunkisuunnittelu / JOR / MJÄ

Asemakaavamuutosehdotus nro **002281 / 12 Hämeenkylä** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **17.8 – 15.9.2016**. Tänä aikana jätettiin **neljä (4 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Pähkinärinne-Seura ry	Kaavamuutoksen tiedotus on ontunut, osalliset eivät ole saaneet tietoa muutoksista ja sen vaikutuksista. Kaupunginmuseon vaatimusta alueen huomioimisesta ei ole noudatettu, alueen arkkitehtuurin korkealuokkaisuutta ei ole mahdollista toteuttaa. Kasvavaa autopaikkatarvetta ei ole ratkaistu hyvin, naapuruston asukkaita ei kohdella oikeudenmukaisesti. Täydennysrakentaminen turmelee ympäristön.	Kerrosalaa on pienennetty ja kerrosluvun merkintä on poistettu LPA-tontilta. Lisäksi kaavamääräyksiä on tarkennettu.
NRO 2 Marjaana Lehtinen	Suunniteltu uudisrakennus sulkee tärkeimmän avoimen kulman ja rikkoo alkuperäisen kaupunkikuvallisesti arvokkaan miljöön. Kerrosala ja asuntojen määrä on kasvanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan nähden. Tällainen talomassa poikkeaa täysin ympäristön siroista asuintaloista. Vuokratalot pitäisi rakentaa mahdollisimman samanlaisiksi kooltaan ja olemukseltaan kuin naapuritalot ja kaikkiin asuntoihin pitäisi kuulua parveke. Massiivinen punatiilipinta on vankilamainen. Pahinta suunnitelmassa on muiden autopaikka-alueiden laajentaminen ja pysäköintilaitoksen rakentaminen, joka tuhoaa puuston LPA-tontilta. Ylin laitostaso on samalla tasolla kuin lähimmän asuintalon 1. kerroksen kadunpuoliset parvekkeet.Tasolta on suora näkyvyys asuntoihin, mikä oleellisesti vähentää asumisviihtyisyyttä. Liikenteen lisääntyminen lisää onnettomuusriskiä, onko se huomioitu?	Kerrosalaa on pienennetty ja kerrosluvun merkintä on poistettu LPA-tontilta. Lisäksi kaavamääräyksiä on tarkennettu.
NRO 3 Asunto Oy Vantaan Pähkinäaho	Vähintään osa tontin 12-165-4 autopaikoista tulisi edelleen säilyttää LPA-tontilla 12-158-1. Samalle tontille sopii avopaikkojen sijaan rakenteellinen pysäköintilaitos eikä toisen asuntoyhtiön välittömään läheisyyteen. Vastustamme pysäköintilaitoksen sijaintia tonttimme etelärajalle. Viheralue tulee merkitä LPA-tontin alueelle. Rakenteelliset pysäköintitasot tulee toteuttaa	Kerrosalaa on pienennetty ja kerrosluvun merkintä on poistettu LPA-tontilta. Lisäksi kaavamääräyksiä on tarkennettu.

	porrastaen alueen luonnolliseen korkeusasemaan ja yhtiömme tonttiin sopeuttaen. Selvitys kevyen liikenteen läpikulusta omille tonteille häiritsemättä Asunto Oy Vantaan Pähkinäahon asukkaita puuttuu.	
NRO 4 Markku Haverinen	Kaavan ei tulisi edetä ennen kuin Pähkinähoito Oy hoitaa osakeyhtiölainmukaiset velvoitteet omistajiin nähden, koska ei ole osoittanut suunnitelmia siitä miten yhdenvertaisuus toteutuu kaikille. Pähkinähoito Oy:n rahoitus tulee suunnitella muuten kuin parkkialueiden myynnillä. Autopaikkakaavasta on todistettavasti löydetty laskelmavirheitä, jotka vaikuttavat niin kaava-asiaan kuin mahdollisiin autopaikka-alueiden myyntiin.	Ei aiheuta toimenpiteitä.

NRO 1

Muistutus:

Pähkinärinne-seura ry vetoaa Vantaan kaupunkiin ja vaatii kaavamuutoksen 002281 käsittelyyn tarkistuksia ja muutosta korotettuun rakennusoikeuteen edeltävästä osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta.

1. Asemakaavamuutoksen tiedottaminen on ontunut. Osalliset eivät ole saaneet tietoa muutoksista ja sen vaikutuksista. Kaavoittajaan ei ole saanut yhteyttä sähköpostilla tai puhelimella. Muutos ei ole vaikutukseltaan vähäinen: rakennusoikeus ja kerrosmäärä ovat muuttuneet.
2. Vantaan Kaupunginmuseon vaatimusta alueen huomioimisesta ei ole noudatettu. Alueen arkkitehtuurin korkealuokkaisuus ei ole esitetyn massoittelun perusteella mahdollista toteuttaa. Pelkkä julkisivumateriaali ei takaa laatua.
3. Rakennusoikeuden kasvattamisen seurauksena kasvavaa autopaikkatarvetta ei ole pystytty ratkaisemaan hyvin. Naapuruston asukkaita ei kohdella oikeudenmukaisesti; Pihan kasvusto ja näkymät häviävät kasvaneen pysäköintitarpeen takia Täydennysrakentaminen turmelee monessa mielessä ympäristön. Tätä ei ole otettu huomioon. Rakennusoikeuden kasvattamiselle ei löydy ympäristön kannalta perustetta.

Hyvä periaate on että täydennysrakentamisella parannetaan ympäristöä. Suunnitelma kaavamuutoksesta Lammasrinne 2 ja Pähkinärinteentie 33 ei tällä esityksellä sitä tee.

Yhteistyöterveisin,
Pähkinärinne-Seura ry: puolesta

Arno de la Chapelle, pj, arkkitehti

Vastine:
Suunnitelmassa on palattu alkuperäiseen, osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn ratkaisuun, jolloin kerrosala on pienempi kuin nähtävillä olleessa ehdotuksessa. Näin ollen vaadittujen autopaikkojen määrä pienenee eikä pysäköintilaitosta tarvitse toteuttaa. Uudisrakennuksen julkisivuihin sekä pysäköintialueen ympärille on tehty parannuksia, jolloin kaupunkikuva ja sopeutuminen ympäristöön on parantunut.

Tarkistukset:
Kerrosalaa on pienennetty ja kerrosluvun merkintä on poistettu LPA-tontilta. Lisäksi kaavamääräyksiä on tarkennettu.

NRO 2

Muistutus:

Muistutus/Valitus koskee asemakaavan muutosta kortteleihin 12158 ja 12163

13.6.2016 päivätty asemakaavakartta n:o 002281

Yleistä

Hanketta perustellaan Pähkinärinteen keskustan "eheyttämisellä". Selvityksessä suunnittelualueesta kuitenkin todetaan että alue on kaupunkikuvallisesti arvokas ja sen tyypillisiä piirteitä ovat erilliset rakennukset ja korttelin nurkkien jättäminen auki. Suunniteltu uudisrakennus sulkee tärkeimmän avoimen kulman ja näin riikoo alkuperäisen kaupunkikuvallisesti arvokkaan miljöön.

Ehdotettu uusi vuokratalo/asuintalo on sijoitettu pysäköintialueelle, joka on useiden alueen asuintalojen käytössä. Kyseisen rakennuksen tarvitsemien autopaikkojen sijoittaminen talon sisään+ omalle tontille ei poista sitä tosiasiaa, että alueen muiden asuintalojen autopaikat näin vähenevät. Jotta ap-normit näiden osalta täyttyisivät, on muita ap-alueita oleellisesti laajennettava sekä osin rakennettava avoin autolaitos.

Asemakaavaehdotuksessa olevat muutokset osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan verrattuna

Vaikka ehdotetun asuintalon kerrosluku on säilynyt ennallaan, sen kerrosala on kasvanut 3440 kerros-m2:stä 4015 kerros-m2:iin ja asuntojen lukumäärä "noin 79:stä" 90:een. Tällainen talomassa poikkeaa täysin Pähkinärinteentien ja Vihdintien välissä olevista alkuperäisistä siroista asuintaloista, joiden arkkitehtuuri on inventoinneissa todettu onnistuneeksi. Samanlaisen ulkoseinämateriaalin (punatiili) valitseminen ei pelasta asiaa. Nykyisissä asuintaloissa on noin 25 asuntoa/talo ja ne ovat viisikerroksisia, mikä osaltaan kertoo mittakaavan muutoksesta. Kaavamuutosehdotuksessa 13.6. päättäjiä yritetään johtaa harhaan kuvaamalla Lammasrinne 3 tornitaloksi. Se on rinteeseen rakennettu 5-kerroksinen talo, jonka 3. kerros on Pähkinärinteentien katutasolla.

Sosiaalisessa mielessä liian ympäristöstä poikkeavassa talossa asuminen luo myös paineita varsinkin siinä asuville lapsille. Liiankin tuoreessa muistissa ovat Pohjois-Haagan vuokrataloissa asuneet koulukiusatut "täitalolaiset" ja Kannelmäen vuokratalojen "lutikkalinnalaiset". Vuokratalot, riippumatta siitä ovatko ne eläkeyhtiön vai kaupungin, pitäisi rakentaa mahdollisimman samanlaisiksi kooltaan ja olemukseltaan kuin naapuritalot. Kaikkiin asuntoihin pitäisi kuulua parveke. Massiivinen punatiili pinta on vankilamainen.

Arviointi/tiedotustilaisuuden 2.3.2016 jälkeen turvonnut uusi talo tarvitsee nyt 72 autopaikkaa. Muutoksista ei ole järjestetty uutta tilaisuutta eikä siitä ole tiedotettu naapuriyhtiöille.

Pahinta suunnitelmassa on muiden autopaikka-alueiden laajentaminen, joka edellyttää alkuperäisten säilyneiden sekä kuluneiden 40 vuoden aikana kasvaneiden puiden kaatamista käytännössä kokonaan. Myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa As Oy Pähkinäahon eteläpuolella olevaa ap-aluetta on suurennettu, mutta kuitenkin sen verran vähän, että pääosa ap-aluetta lähinnä olevan talon ja ap-alueen välisestä puustosta on mahdollisuus säilyttää. Nykyisellään on eri tasoilla olevien ap-alueiden välissä olevalle kaistalle kasvanut jonkin verran puita. Uusi kesäkuun suunnitelma edellyttää myös näiden kaatamista laitoksen tieltä. Alimman tason reunassa olevaa rakentamatonta kaistaa on myös kavennettu niin, että siihenkään ei enää mahdu puita. Tästä kaksikerroksisesta autolaitoksesta ei ole tiedotettu naapureille.

Pysäköintisuunnitelmassa (Asemakaavaselostus s. 16) on vanhojen asuintalojen parvekkeet jätetty merkitsemättä asemapiirrokseen. Tämä luo vaikutelman kuin autolaitos olisi kauempana taloista. Tarkoituksellako? (Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vastaavaan kuvaan parvekkeet on merkitty.)

Ylin avoin laitostaso on kadun/jalkakäytävän tasossa ja siis samalla tasolla kuin lähimmän asuintalon 1. kerroksen kadunpuoliset parvekkeet. Pysäköintitasolta on suora näkyvyys asuntoihin, mikä oleellisesti vähentää asumisviihtyisyyttä (ja alentaa ko. asuntojen arvoa). Tämän tason alla on osa keskitasoksi määriteltyjä autopaikkoja. Keskitaso jatkuu katottomana noin 17 ap:n verran ja sen alla vuorostaan on osa alatason paikoista. Nykyisten kahdessa tasossa olevien 30 paikan sijaan uudessa suunnitelmassa on 76 paikkaa kolmessa tasossa + Pähkinäahon tontilla olevat ja nykyisen alimman tason paikat, joiden määrä on tosin vähentynyt 60:stä 53:een.

Kaiken kaikkiaan Pysäköintisuunnitelma-piirros on epäselvä ja vaikeaselkoinen. Varsinkaan pysäköintilaitosta esittävä leikkauspiirros ei käytännössä kerro mitään asukkaalle, jonka asuinympäristöä sen toteutuminen radikaalisti muuttaa. Korkeus/leveys suhteet taloa vasten?

Lammasrinne 3 D:ssä on lasten päiväkoti, jonne ajetaan samaa tietä kuin ap-paikoille. Tämä tuottaa noin 50-110 ajoa/vrk vuodesta riippuen. Lapset tuodaan samoihin aikoihin kuin asukkaat lähtevät pysäköintitasoilta työpaikoilleen – ja vastaava päinvastaiseen suuntaan iltapäivällä. Mäki on kohtuullisen jyrkkä ja ajorata kapea. Onko onnettomuusriski otettu huomioon?

Nykyinen parkkipaikka 94 paikkaa tuottaa 188 ajoa/vrk

Päiväkoti Leijonamieli 25 lasta 50 ajoa/vrk (vuonna 2016)

Kaikki huolto-ajot Pähkinärinteentie 33, kulkevat samaa tietä, koska muuta reittiä pääovien eteen ja pihalle ei ole. Erilaiset jäteautot, siivous, huoltoyhtiö, taksit, tavarakuljetukset, ambulanssit.

On kohtuutonta, että LPA 12158/4 ja 12165/2 tontille kaadetaan uuden talon aiheuttama paikoitusongelma. Esim LPA 12160, 12162 puolet alueesta nurmikkona, ei autopaikkoina!

As.oy Pähkinäaholla on jo nyt noin 250 ajoa/vrk parvekkeidensa, ikkunoidensa alla. Nyt määrää halutaan lisätä noin 100:lla/vrk.

Asemakaavaehdotuksessa on kyllä otettu huomioon uuden asuinrakennuksen ympärillä vallitsevat häiriötekijät, mutta ei lainkaan niitä melu- ja saastehaittoja, joita eteläisen pysäköintialueen suurentaminen automäärältään kaksinkertaiseksi, aiheuttaa As.Oy.Pähkinäahon asuintaloille, varsinkin eteläisemmälle (Pähkinärinteentie 33 B). Puut kaadetaan. Mitään näkö-, saaste-, meluestettä Pähkinärinteentien liikenteeseen nähden ei tule jäämään, koska alimmat parvekkeet ovat katutasossa ja ylin avoin autokansi tulee samalle tasolle.

Pelastusautojen nostopaikkoja ei ole otettu huomioon pysäköintilaitosta suunniteltaessa. Mihin ne mahtuvat? Vai eikö niitä tarvita kun parvekkeet on suunnitelmassa poistettu.

Vantaa 10.9.2016 Marjaana Lehtinen 050-5843188

Pähkinärinteentie 33 B 26 01710 Vantaa

jaana.lehtinen@kolumbus.f

Vastine:

Selostuksessa Lammasrinne 3:n taloja kuvataan tornitaloiksi, koska ne ovat yksirappuisia taloja. Myös nimitystä pistetalo käytetään.

LPA-tontin käyttötarkoitus ei muutu ja muistutusten johdosta suunnitelmassa on palattu alkuperäiseen, osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn maantasopysäköintiratkaisuun. LPA-tontilla kasvaa puita, koska tonttia ei ole tähän mennessä toteutettu kokonaisuudessaan.

Liikennesuunnittelijan mukaan liikenteen lisääntyminen ei edellytä muutoksia liikennejärjestelyihin.

LPA-tontit 12160-1 ja 12162-3 ovat tarkoitettu kortteleiden 12160 ja 12162 käyttöön, eikä niillä ilmeisesti ole välitöntä tarvetta uusien paikkojen rakentamiseen.

LPA-tontin autopaikkojen pohjoispuolelle rakennetaan häikäisysuojaksi pergola, jossa on köynnössäleikkö.

Pelastusautojen nostopaikkoja ei tässä asemakaavamuutoksessa osoiteta, koska kyseinen tontti ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Tilanne pelastusreittien osalta ei muutu, vaan kulku tontille tapahtuu samaan tapaan kuin tähänkin asti.

Tarkistukset:
Kerrosalaa on pienennetty ja kerrosluvun merkintä on poistettu LPA-tontilta. Lisäksi kaavamääräyksiä on tarkennettu.

NRO 3

Muistutus:

MUISTUTUS ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUKSESTA - Kaavan nro 002281 – Kerrostalo Lammasrinteelle

As Oy Vantaan Pähkinäaho omistaa tontin 92-12-165-2. Muistutuksemme koskee asemakaavan muutosta tontille 92-12-165-5, jonka omistaja on Pähkinähoito Oy.

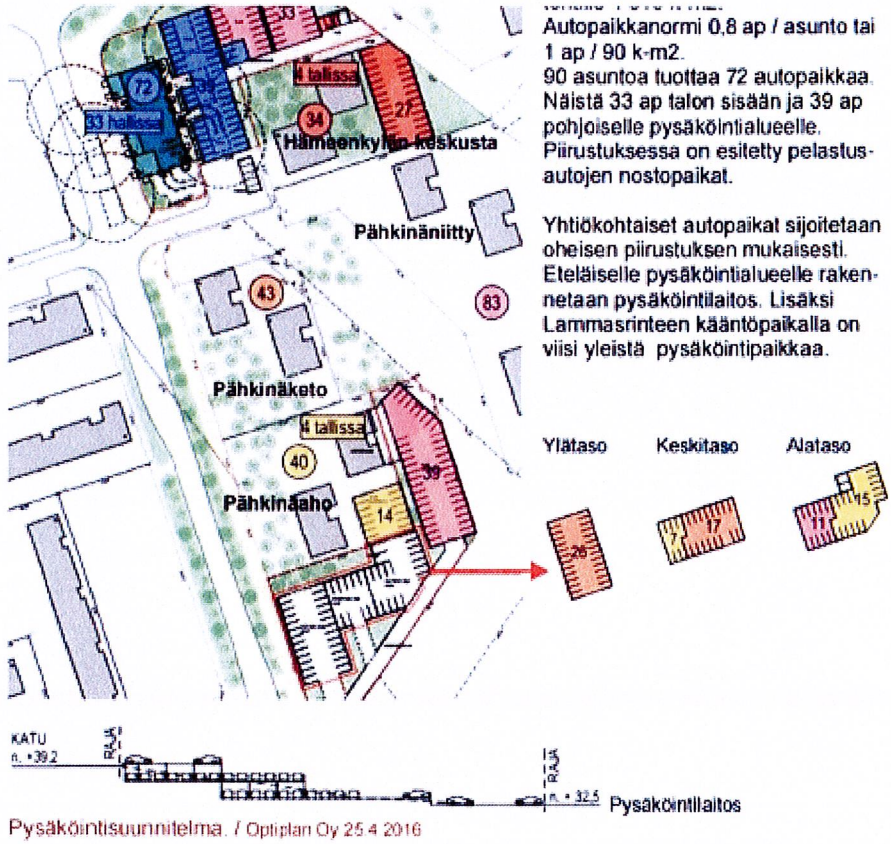
Nykytilanne:
Yhtiöllämme on yhteensä 40 autopaikkaa, joista 20 autopaikkaa sijaitsee sen omalla tontilla ja 20 autopaikkaa nyt muutoskaavan alueella, tontilla 92-12-165-5. Nykyiset autopaikat ovat maanpäällisiä pysäköintialueita, joita reunustaa tontilla kasvava puusto. Voimassaolevassa asemakaavassa LPA-tontille 12-165-5 on osoitettu vain kahden tontin autopaikkoja (yhtiömme 12-165-2 ja tontti 12-158-4).



Viistoilmakuva etelän suunnasta (kartta.vantaa.fi)

Kaavamuutos:
Asemakaavan muutoksessa alueen autopaikkoja järjestellään uudelleen. Tämä johtuu siitä, että kortteliin 12158 osoitetaan runsaasti lisää rakennusoikeutta ja LPA tontilta 12-158-1 samalla poistetaan kaikki nykyiset As Oy Pähkinäkedon autopaikat.

Asemakaavan selostuksessa on esitetty alueen uusi pysäköintisuunnitelma, jossa tontille 12-165-5 on luonnosteltu kolmeen tasoon rakennettavia pysäköintitiloja. Pysäköintitontille ei ole osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta, joten tarkoituksena lienee, että rakennettava "pysäköintilaitos" olisi avoin kansirakenteinen katos, kuten oheisesta luonnossuunnitelmasta käy ilmi.



Autopaikkanormi 0,8 ap / asunto tai 1 ap / 90 k-m2.
90 asuntoa tuottaa 72 autopaikkaa. Näistä 33 ap talon sisään ja 39 ap pohjoiselle pysäköintialueelle. Piirustuksessa on esitetty pelastus-autojen nostopaikat.

Yhtiökohtaiset autopaikat sijoitetaan oheisen piirustuksen mukaisesti. Eteläiselle pysäköintialueelle rakennetaan pysäköintilaitos. Lisäksi Lammasrinteen kääntöpaikalla on viisi yleistä pysäköintipaikkaa.

Pysäköintisuunnitelma. / Optiplan Oy 25.4.2016

16

Asemakaavan selostus, s.16

Muistutus kaavaehdotuksesta:

1. As Oy Vantaan Pähkinäaho katsoo, että vähintään osa tontin 12-165-4 (As Oy Pähkinäketo) autopaikoista tulisi edelleen säilyttää LPA-tontilla 12-158-1 eikä niiltä tulisi osoittaa kokonaan eteläiselle LPA-tontille (kaavaselostus s. 16).

   Ehdottomasti tälle kaavan pohjoisosan LPA-tontille, joka rajoittuu vilkkaaseen Lammaslammentiehen, sopii avopaikkojen sijaan rakenteellinen pysäköintilaitos korttelin pohjoisrajaan kiinni rajoittuen. Tällä ratkaisulla on liikennemelua torjuva vaikutus korttelin sisäpihoille päin (liikennemelun ennuste, kaavaselostus sivu 19). Ei ole perusteltua sijoittaa pysäköintipaikkoja haittavaikutuksineen toisen asuntoyhtiön välittömään läheisyyteen, vaan pysäköintitilat tulee ratkaista suunnitteilla olevan uuden talon tontille.

   Edellä mainitun ratkaisun toteutuessa tonttimme viereiselle LPA-tontille jää kaavaehdotuksesta poiketen enemmän suunnittelu- ja sijoitusvaraa, eikä rakenteellista pysäköintilaitosta pidä sijoittaa vain muutaman metrin päähän yhtiömme asunnoista.

2. Vastustamme sitä, että "pysäköintilaitos" sijoitetaan kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla tonttimme etelärajalle siten että se toteutuessaan peittää asuntojemme pihanäkymiä. Esitetyn pysäköintilaitoksen ylä- ja keskitasojen korkeusasemat suhteessa tonttiimme ja asuntoihimme ovat kaava-asiakirjoista vaikeasti hahmotettavissa. Autopaikkojen rakennusalaa ei ole kaavakartassa mitenkään rajattu.

3. Asemakaavaehdotukseen ei ole tehty kaavaselostuksessa esitettyä viherkaistaa tonttimme ja LPA-tontin 12-165-5 väliin. Viheralue tulee merkitä LPA-tontin alueelle vähintään kaavaselostuksessa esitetyllä tavalla ja viheraluetta vastaava autopaikkojen sijoittumista rajoittava rakennusala tulee merkitä kaavaan.

4. Kaavakartta on ristiriitainen siltä osin, että siinä on LPA-tontille 12-165-5 osoitettu rakennuksen kerrosluku II, mutta tontilla ei ole kuitenkaan rakennusoikeutta. Vastustamme sitä, että LPA-tontille 12-165-5 sallitaan kaavassa kaksikerroksinen pysäköintilaitos. Tästä johtuen esitämme, että LPA-tontin 12-165-5 rakentamista ohjaamaan asemakaavaan lisätään pysäköinnin rakentamista tarkemmin ohjaava kaavamääräys, jonka mukaan rakenteelliset pysäköintitasot tulee toteuttaa porrastaen alueen luonnolliseen korkeusasemaan ja yhtiömme tonttiin sopeuttaen. Ehdotamme autojen lisäpaikoitukseen sijaintia LPA-alueen 12-165-5 eteläpuolella olevaa hoitamatonta puistokaistaletta.

5. Koska uusista rakennettavista pysäköintilaitoksista syntyy yhtiöllemme kunnossapitokustannusten nousua, tulee asia ottaa korvausasiana huomioon alueen rasitesopimuksia uudistettaessa.

6. Suunnitelmasta puuttuu selvitys kevyen liikenteen läpikulusta omille tonteille häiritsemättä Asunto Oy Vantaan Pähkinäahon asukkaita.

Vantaalla 31.8.2016

Asunto Oy Vantaan Pähkinäaho

Eero Ahola, hall. pj

Anu Vikman

Vastine:

1. Yhtiön tontille ei mahdu kahtakymmentä ainakaan normilevyistä autopaikkaa. Pysäköintisuunnitelmassa tontille on laskettu 14 autopaikkaa sekä neljä autotallipaikkaa ja loput 22 autopaikkaa viereiselle LPA-tontille. Tältä osin kaavamuutos ei muuta nykyistä tilannetta. Uuden rakennuksen kerrosalan pienentämisen myötä LPA-tontille 12-165-5 ei tarvitse rakentaa pysäköintikantta, vaan kaikki paikat voidaan toteuttaa maantasopaikkoina.

2.-3. Katso edellinen kohta. Parvekelinjan ja pysäköintipaikkojen väliin jää kahdeksan metrin viheralue ja autopaikkoja rajataan pergolalla ja aidoilla sekä istutuksilla.

4. Katso kohtaa 1. Ehdotusvaiheessa oli esitetty pysäköintikantta, ei laitosta. Pysäköintikantta koskeva kerrosluku poistetaan, koska kaikki autopaikat on mahdollista toteuttaa maantasossa. Pysäköintikantta ei lasketa kerrosalaksi, siksi sillä ei tarvitse olla osoitettu rakennusoikeutta, mutta kerrosluku pitää olla.
5. Rasitesopimukset ja niihin liittyvät korvaukset eivät ole kaava-asioita.
6. Asunto Oy Pähkinäkedolle tontilla 12-165-5 osoitetuilta pysäköintipaikoilta on tarkoitus kulkea omalle tontille katualueen kautta. Tämä osoitetaan havainnekuvassa.

Tarkistukset:
Kerrosalaa on pienennetty ja kerrosluvun merkintä on poistettu LPA-tontilta. Lisäksi kaavamääräyksiä on tarkennettu.

NRO 4

Muistutus:

MUISTUTUS VANTAAN KAUPUNGINHALLITUKSELLE

Pähkinähoito Oy hakee asemakaavamuutosta Lammasrinteelle (002281).

Katson, ettei kaavan tulisi edetä virallisella tasolla ennekuin Pähkinähoito Oy hoitaa osakeyhtiölainmukaiset velvoitteet omistajiin nähden. Pähkinähoito Oy ei ole osoittanut suunnitelmia (yhtiökokouksessa) siitä miten yhdenvertaisuus toteutuu kaikille Pähkinähoito Oy:n omistaville kun se myy neljän asunto-osakeyhtiön käyttämät parkkipaikat ulkopuoliselle omistajalle. Nämä neljä asunto-osakeyhtiötä ovat myös eriarvoisessa asemassa ostaessaan mahdollisia parkkipaikkoja, joita Pähkinähoito on toisaalla myymässä muille asunto-osakeyhtiöille (osakkaille).

Vain muutamalle Pähkinähoidon osakkeenomistajalle rakennetuissa parkkipaikoissa, ilman Pähkinähoito Oy:n omistajien hyväksymää suunnitelmaa, puhutaan peitellystä osingonjaosta. Pähkinärinteen parkkipaikat ovat kaikki kunnostuksen tarpeessa.

Pähkinähoito Oy on perustettu hoitamaan parkkialueita - ei myymään niitä osakkaiden eli asunto-osakeyhtiöiden kustannuksella. Pähkinähoidon olemassaolon rahoitus tulee suunnitella muuten kuin parkkialueiden myynnillä.

Asiasta keskusteltiin kaavatilaisuudessa Lammasrinteellä keskiviikkona 2.3. 2016, mutta asialle ei tehty sen jälkeen mitään, mikä olisi edistänyt asian valmistumista.

Myös Pähkinärinteen autopaikkakaavasta on todistettavasti löydetty laskelmavirheitä, jotka vaikuttavat niin kaava-asiaan, että mahdollisiin autopaikka-alueiden myyntiin.

Yhteistyöterveisin

Markku Haverinen
As. oy Pähkinätorppa (omistaa Pähkinähoito Oy:n osakkeita) / hallituksen jäsen
Lammaslammentie 13 c 57
01710 Vantaa
0400-599565
markku.haverinen@pp.inet.fi

Vastine:
Esitetyt asiat eivät ole kaava-asioita.

Tarkistukset:
-

11 § **Asemakaavamuutos 002204 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli / TLA**

VD/2098/10.02.04.01/2013
HP/TLA/APE/MHÄ/SRU/JB/ET

Veromiehen kaupunginosaan tulee asuntoja noin 1 450 uudelle asukkaalle sekä toimisto- ja liiketilaa. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet paranevat. Rälssipuiston pinta-ala hieman pienenee. Asuinrakentamisen määrä on 58 000 k-m² ja liike- ja toimistorakentamisen 8 000 k-m². Lisäksi päiväkodille varataan vähintään 800 k-m².

Tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään myös asemakaavan muutos nro 002205, Veromies.

Asemakaavamuutos koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, puistoa, jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta sekä katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa toimistorakennusten, toimisto- ja/tai hotellirakennusten korttelialueita, puistoaluetta sekä jalankululle varattua katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 52121.

Alue sijaitsee Aviapoliksen asemalta noin 1–1,2 kilometriä kaakkoon. Aluetta rajaa pohjoisessa Tikkurilantie, lännessä Perintötie ja etelässä Äyritie. Idässä alue rajautuu Rälssitiehen ja naapuritontteihin.

Kaavan hakija
Lemminkäinen Talo Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Kaavamuutos sisältää Lemminkäinen Talo Oy ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Lemminkäinen Talo Oy ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Lemminkäinen Talo Oy:n palkkaamina konsultteina Vuorelma Arkkitehdit Oy, Sito Oy ja Helimäki Akustikot Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP). Tikkurilantielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Asemakaavamuutoksen alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (L_{den}50–55 dB).

Aviapoliksen kaavarunko
Kaupunginvaltuusto hyväksyi Aviapoliksen kaavarungon 18.4.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa alue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta ja virkistysaluetta. Alueelta varataan tilaa paikallisille palveluille.

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutosta on käytetty Aviapoliksen kaavarungon ajatusten testialustana kaavarunkoa laadittaessa. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Rakennukset rajaavat katuja ja katumaisia pysäköintialueita, millä saadaan kaupunkimaista ympäristöä ja päästään kohtalaisen suuriin tonttitehokkuuksiin rakennusten kerroslukujen pysyessä silti maltillisina ja pihojen vehreinä. Asemakaavamuutoksen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä e = 1,79–2,07.

Asemakaavan muutosalueelle tulee neljästä kahdeksaan kerroksisia asuinkerrostaloja kivijalkaliikkeineen sekä liike- ja toimistorakennuksia. Umpikortteliratkaisu kätkee sisälleen rauhalliset pihat ja sulkee ulkopuolelle liikenteen ja ympärillä tapahtuvan rakentamiset melut.

Asuinrakentamisen määrä on 58 000 k-m^2 ja liike- ja toimistorakentamisen 8 000 k-m^2. Lisäksi päiväkodille varataan vähintään 800 k-m^2 ja Tikkurilantien ja Äyritien varteen toteutetaan liike- ja toimitiloja. Alueelle tulee n. 1 450 asukasta.

Koska kaavarungon kantavana ajatuksena on käveltävä korttelikaupunki, jalankulun reittejä järjestetään osoittamalla uusi jalankulun ja pyöräilyn katualue nykyisen suuren korttelin halki Tikkurilantieltä Rälssipuistoon sekä yleisen jalankulun reittejä asuinkortteleiden halki. Ympäröiviä katualueita on levennetty erillisten jalkakäytävien ja pyöräteiden rakentamiseksi. Asemakaavamuutoksella määrätään, että kadunkulmien toteutuksessa ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Autopaikat sijoittuvat pysäköintitaloihin ja katumaisille pysäköintialueille, joiden laidoilla ovat jalkakäytävät ja puuistutukset. Kaupunki voi lisäksi osoittaa vieras- ja asiakaspysäköintiä katujen varsille, missä ne parhaiten palvelisivat kivijalkatilojen asiakkaita.

Kaavamuutosalueen käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä toimistorakennusten (KT) ja toimisto- ja/tai hotellirakennusten korttelialueesta (KTL-2) sekä jalankululle varatusta katualueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi sekä katualueeksi. Rälssipuiston pinta-ala hieman pienenee.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,86 hehtaaria. Tästä n. 2,95 ha on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), n. 0,36 ha on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), n. 0,71 ha on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), n. 1,13 ha on puistoa (VP) ja n. 0,71 ha on katualueita.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.11.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kpl:

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos muistutti paloturvallisuudesta, pelastusteistä ja nostopaikkojen rakentamisessa huomioon otettavista asioista. Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus.
- HSY muistutti, että Äyritien pohjoisreunassa sijaitsevat johdot on otettava suunnittelussa huomioon.
- HSL pitää hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle rakentamista hyvänä. Raitiotievaraukset on otettava huomioon katusuunnittelussa.
- Vantaan Energia Sähköverkot Oy huomautti, että alueelle tarvitaan kaksi kiinteistömuuntamotilaa. Kaukolämpöverkolla ei ollut huomautettavaa.
- Elisa Oyj:n kaapeleita Perintötiellä jouduttaneen siirtämään ennen rakentamistöiden aloituksia. Siirtokustannuskorvauksista neuvotellaan Vantaan kaupungin kanssa.

Vantaan kaupunginmuseolla, museovirastolla ja Carunalla ei ollut huomautettavaa.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002204 ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli.
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Lemminkäinen Talo Oy maksaa

muutoskustannukset (18 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla
(2 910 €), yhteensä 20 910 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002204 ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Lemminkäinen Talo Oy maksaa muutoskustannukset (18 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla
(2 910 €), yhteensä 20 910 €.

Käsittely:
Todettiin, että kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia. Tikkurilantien vieressä olevalle AK -alueelle on lisätty puuttuva rakennusoikeus (10 900 k-m2) ja merkintöihin ja määräyksiin on tekstiin korjattu tonttinumerot.
Lisäksi päätösesityksen a) -kohdan päivämäärä muutettiin muotoon 24.10.2016

Päätös:
Päätettiin
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 24.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002204 ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Lemminkäinen Talo Oy maksaa muutoskustannukset (18 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla
(2 910 €), yhteensä 20 910 €.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.11. – 8.12.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Kaavamuutosta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 7.9.2016.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 24.10.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja
pyydettiin 8 kpl ja saatiin 5 kpl:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti lausunnossaan, että parvekkeita koskevaa melu-määräystä on syytä täydentää ulkoalueiden Valtioneuvoston päätöksen mukaisilla melun enimmäisohjearvoilla. Meluohjearvot on saavutettava kaikissa rakentamisen vaiheissa sekä ulko-oleskelualueille että asuinhuoneistoissa. Mahdolliset tärinähaitat tulisi tarkistaa ja tarvittaessa estää.
- HSY lausui, että Tikkurilantien avo-oja putkitetaan hankkeen kustannuksella. Äyritien varren vesi- ja jätevesijohtojen läheisyys on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vesihuollon esisuunnitelman liitekartasta on syytä poistaa Rälssipuistoon suunnitellun putken siirto.
- Vantaan Energia Oy muistutti lausunnossaan, että alueelle tarvitaan kaksi kiinteistömuuntamoa. Mikäli sähköverkon maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, tulee toimia Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- HSL:llä sekä Vantaan kaupunki /Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla ei ollut huomautettavaa.

- Vantaan kaupunki /Sivistystoimen toimiala, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ja Elisa Oyj eivät antaneet lausuntoa.

Tehdyt tarkistukset
Asuinkerrostalojen korttelialueelle lisättiin kaavamääräys: ”*Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa*.”

Asuinkerrostalojen korttelialueen parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä ”Kaikki parvekkeet on lasitettava” täydennetään lauseella ”*Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat*”.

Vesihuollon esisuunnitelman karttaa tarkistetaan.

Asuinkerrostalojen korttelialueen määräyksiin lisättiin myös: ” *Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulee rakentaa kerho- tai harrastetilaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. Kerho- tai harrastetilat saa sijoittaa kortteliin keskitetysti*.” sekä ”*Julkisivuissa tulee käyttää värikylläisiä, luonnonmukaisia ja aikaa kestäviä värisävyjä*”. Äyritien varrelle viherhuoneiden rakentamiseen pakottava määräys muokattiin asuun ”*Osalla asunnoista on oltava viherhuone, jonka tulee erottua julkisivussa”,* koska kävi ilmi, että Äyritien varrella etelään suuntautuvalla julkisivulla viherhuoneiden takana olevissa asuintiloissa lämpötila olisi kesäaikaan noussut yli sallitun.

LPA -alueen pysäköintilaitoksen ylintä tasoa koskevaa määräystä täsmennettiin: ” *Pysäköintilaitoksen kattomaiseman tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus, viides julkisivu.* Pysäköintilaitoksen ylimmän pysäköintitason saa kattaa.”

Lisäksi joidenkin määräysten sanamuotoa täsmennettiin yksiselitteisen tulkinnan parantamiseksi.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Alueen maanomistajia on kuultu tehtyjen tarkistusten osalta. (MRA 32§)

Kaavaselostuksen tarkistukset
Kaavaselostukseen liitettiin uusi vesihuollon esisuunnitelman kartta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002204, ja tonttijako- sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssipuiston kortteli

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017
- Lausunnot ja vastineet 13.3.2017 / 002204

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 8392 2677
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, puh. 8392 2127
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / APE, MHÄ 13.3.2016

Kaupunginhallitus 24.10.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta nro 002204 Asemakaavamuutos 002204, 52. Veromies / Rälssipuiston kortteli. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Parvekkeita koskevaa melumääräystä on syytä täydentää ulkoalueiden melun enimmäisohjearvoilla. Meluojearvot on saavutettava kaikissa rakentamisen vaiheissa. Mahdolliset tärinähaitat tulisi tarkistaa ja tarvittaessa estää.	Asuinkerrostalojen korttelialueella melumääräyksiä täsmennetään.
NRO 2 HSY	Tikkurilantien avo-oja putkitetaan hankkeen kustannuksella. Äyritien varren vesi- ja jätevesijohtojen läheisyys on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vesihuollon esisuunnitelman liitekartasta on syytä poistaa Rälssipuistoon suunnitellun putken siirto.	Vesihuollon esisuunnitelman karttaa tarkistetaan.
NRO 3 Vantaan Energia Oy	Alueelle tarvitaan kaksi kiinteistömuuntamoa. Mikäli sähköverkon maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, tulee toimia Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian yhteistyösopimuksen mukaisesti.	-

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 4 HSL	Ei huomautettavaa.	-
NRO 5 Vantaan kaupunki/ Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala	Ei huomautettavaa.	-
NRO 6 Vantaan kaupunki/ Sivistystoimen toimiala	Lausuntoa ei saatu.	-
NRO 7 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Lausuntoa ei saatu.	-
NRO 8 Elisa oyj	Lausuntoa ei saatu.	-

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 1.
Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:
Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Rälssipuiston korttelin asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002204) 29.1.2017
mennessä.

Asemakaavan muutos täydentää onnistuneesti Aviapoliksen kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenteen yhteyksien läheisyydessä. Asemakaava myös parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.
Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen.

Asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ollessa päivällä yli 55 dB(LAeq) tulee asunnolla viihtyisyyden ja terveellisyyden takaamiseksi olla vähintään ikkuna, parveke tai ovi sellaiselle julkisivulle, jonka kohdalla melutaso päivällä 55 dB(LAeq) ja yöllä 50 dB(LAeq) saavutetaan. Lisäksi on suositeltavaa sijoittaa tällaisessa tapauksessa makuuhuoneet rakennuksen sellaiselle puolelle, jossa valtioneuvoston periaatepäätöksen (993/1992) mukaiset melunohjearvot toteutuvat.

Kaavamääräyksen mukaan kaikki parvekkeet on lasitettava, lisäksi on mahdollistettu parvekkeiden korvaaminen viherhuoneella. Parvekkeiden ja viherhuoneiden melutasosta ei ole erikseen määrätty.
Kaavamääräystä on syytä täydentää VN:n päätöksen 993/1992 ulkoalueiden melun enimmäisohjearvoilla. Parvekkeilla keskiäänitaso päivällä saa olla enintään 55 dB(LAeq) ja yöllä 50 dB(LAeq) (viherhuoneissa 45 dB(LAeq)).

Meluselvityksen mukaan piha-alueilla saavutetaan melunohjearvot ennustetilanteessa, mutta kaavaselostuksessa ei ole esitetty alueen rakentamisvaiheita tai rakentamisvaiheiden meluselvitystä. Uudenmaan ELY-keskus korostaa, että valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaiset melunohjearvot on saavutettava kaikissa alueen rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että asuinhuoneistoissa.

Kaavaselostuksen mukaan alue sijoittuu savi- ja täytemaa-alueelle. Kaava-aineistosta ei suoraan käy ilmi, voiko alueella esiintyä tärinähaittaa. Mahdolliset tärinähaitat tulisi määrätä tarkistettavaksi ja
tarvittaessa estämään.

Alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin

Ylitarkastaja Tuomas Autere

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

Vastine:
Rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonta katsoo, että kaikkien asuntojen, parvekkeiden ja viherhuoneiden sallitut melutasoarvot saavutetaan rakennuksen toteutumisen hetkellä. Rakennussuunnitelmiin tulee liittää meluselvitys, jossa näin todetaan. Vantaan kaupunkisuunnittelu katsoo, että sen lisäksi on hyvä täydentää asemakaavamääräyksiä Uudenmaan ELY-keskuksen esittämällä tavalla. Asuinkerrostalojen korttelialueella parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä ”*Kaikki parvekkeet on lasitettava*” täydennetään lauseella: *Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat*.

Alueen rakentamisen vaiheittaisen toteuttamisen aikataulu ei ollut tiedossa kaavamuutostyön aikana. Kaavamääräyksiin lisätään: *Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa*.

Edellä oleva määräys koskee yhtä lailla viherhuoneita, olkoon ne osa asunnon oleskelutiloja tai liittyköön esimerkiksi asukkaiden yhteistiloihin.

Kaavamuutosalueen lähistön keskeinen tärinälähde on Kehä III:n liikenne. Paikalliskatujen raskaan liikenteen osuus on kaavamuutosalueen lähistöllä 10 % tai alle. Tärinä on potentiaalinen ongelma savikolle tai vastaavalle pehmeälle maalle rakennetun väylän ympäristössä. Tärinähaitoilta voidaan suojautua käyttämällä riittäviä suojaetäisyyksiä tärinälähteen ja siitä kärsivän kohteen välillä. Koko kaavamuutosalue sijoittuu yli 160 metrin turvaetäisyydelle alueen keskeisimmästä tärinälähteestä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatiman oppaan ”Melun ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” mukaan yli 100 metrin etäisyydelle raskaasta maantieliikenteestä (100 km/h), pehmeälle maaperälle sijoittuva uusi asuinalue ei vaadi tarkempaa värähtelyselvitystä. Saman oppaan mukaan yli 5 metrin etäisyydelle tieliikenteestä (100 km/h) sijoittuva uusi asuinalue, pehmeällä tai kovalla maalla, ei yleensä vaadi tarkempaa runkomelun värähtelytarkastelua. Kaikki kaavamuutosalueen uudisrakennukset on suunniteltu vähintään neljästä kahdeksaankerroksisiksi. Tämä edesauttaa sitä, että maaperän värähtelyn ei arvioida vahvistuvan voimakkaasti rungon tai lattian resonanssi-ilmiön vuoksi. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa ”B3 pohjarakenteet” määrätään, että ennen rakentamista on tarvittaessa selvitettävä liikennetärinä. Edellä mainitut kohdat huomioon ottaen kaavamääräyksiin ei ole tarpeen kirjata tärinän selvitystarvetta.

Tarkistukset:
Asuinkerrostalojen korttelialueella melumääräyksiä täsmennetään:
Kaikki parvekkeet on lasitettava. *Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat*.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 2
HSY

Lausunto:

Suunniteltava alue on Aviapoliksen asemalta noin 1 - 1,2 kilometrin päässä. Aluetta rajaa pohjoisessa Tikkurilantie, lännessä Perintötie ja etelässä Äyritie. Idässä alue rajautuu Rälssitiehen ja naapuritontteihin.

Asemakaavan muutosalueelle tulee 4-8 -kerroksisia asuinkerrostaloja kivijalkaliikkeineen sekä liike- ja toimistorakennuksia. Umpikortteliratkaisu kätkee sisälleen rauhalliset pihat ja sulkee ulkopuolelle liikenteen ja ympärillä tapahtuvan rakentamiset melut. Asuinrakentamisen määrä on 58 000 k-m2 ja liike- ja toimistorakentamisen 8 000 k-m2. Lisäksi päiväkodille varataan vähintään 800 k-m2 jaTikkurilantien ja Äyritien varteen toteutetaan liike- ja toimitiloja. Alueelle tulee n. 1 450 asukasta.

Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä n. 3 250 kerrosneliömetristä 9 650 kerrosneliömetriin. Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä yleisen vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.

Tikkurilantien varressa olevaa avo-ojaa putkitetaan (DN1000) noin 70 metrin matkalta. Putkitus toteutetaan hankkeen kustannuksella ja luovutetaan lopuksi HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon.

Suunnittelualueen eteläpuolella, Äyritien pohjoisreunassa sijaitsevien vj 315 M - ja jv 500 M -johtojen (rak. 2001) etäisyys suunnittelualueen reunasta on vain noin kolme metriä. Johtojen läheisyys on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa on esitetty siirrettäväksi Rälssipuistoa halkovaa vesihuoltolinjaa. Putkien siirtotarve ei kuitenkaan johdu kaavamuutoksesta vaan Rälssipuistoon jo vuosia sitten suunnitelluista hulevesialtaista (FCG Finnish Consulting Group v. 2012-13),

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

jotka toteutetaan todennäköisesti vasta vuonna 2020. Suunnitellut johtosiirrot on sekaannuksen välttämiseksi syytä poistaa esisuunnitelmasta. Selostuksen kohdassa 1.5 on viitattu FCG:n suunnitelman lisäksi myös Sito Oy:n vuonna 2016 laatimaan Rälssipuiston hulevesiselvitykseen ja –suunnitelmaan.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh 09 1561 2109.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Vesihuolto

Jukka Saarijärvi

osastonjohtajan sijainen

Vastine:
Tikkurilantien varren avo-oja putkitetaan lausunnon mukaisesti.

Äyritien johdot jäävät katualueelle ja otetaan huomioon katusuunnittelussa. Nykyinen korttelialueen raja on etelämpänä kuin tuleva korttelin raja, joten asuinrakennukset tulevat sijoittumaan johtolinjasta lähimmillään noin 9 - 10 metrin päähän.

Vesihuollon esisuunnitelman karttaa tarkistetaan. Kartasta poistetaan johtosiirtovaraus Rälssipuiston kohdalta.

Tarkistukset:
Vesihuollon esisuunnitelman karttaa tarkistetaan.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 3
Vantaan Energia Oy

Lausunto:

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy toistaa 5.11.2015 annetut mielipiteensä:
Alueelle tarvitaan kaksi kiinteistömuuntamotilaa. Muuntamotilat voidaan sijoittaa molempiin LPA-alueiden parkkitaloihin. Mikäli parkkitalojen sijainti oleellisesti muuttuu niin muuntamotilojen sijainti pitää tarkastella uudestaan.

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

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija
Mikko Tella, puh. 050-5294363.

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1).
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

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

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa
yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Kunnioittavasti
VANTAAN ENERGIA OY
Tomi Virtanen

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

Mikko Tella

Vastine:
Asemakaavan muutoksella määrätään, että alueelle tulee kaksi pysäköintilaitosta, joihin kumpaankin on sijoitettava kiinteistömuuntamot: ”Pysäköintilaitoksiin tonteilla 13 ja 15 tulee sijoittaa kiinteistömuuntamot, …”.

Rakennusalat on rajattu niin, että ne sijoittuvat kaukolämpöputkilinjojen ulkopuolelle, mutta mikäli siitä huolimatta maakaapeleita ja/tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan kuten on sovittu.

Tarkistukset:
-

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 4
HSL

Lausunto:

Viite
Lausuntopyyntönne 28.10.2016

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 002204, VEROMIES, RÄLSSIPUISTON KORTTELI

Alue sijaitsee Vantaalla Veromiehen kaupunginosassa rajautuen idässä Rälssitiehen, etelässä Äyritiehen, lännessä Perintötiehen ja pohjoisessa Tikkurilantiehen.

Rälssipuiston kortteliin Perintötien itälaidalle Tikkurilantien ja Äyritien välille tulee kolme korttelia, joihin sijoittuu pääasiassa asuntoja, mutta myös toimisto- ja liiketiloja. Äyritien pohjoislaidalle varataan lisätilaa jalkakäytävää ja pyörätietä varten. Alustava rakentamisen määrä on n. 66 000 kerrosneliömetriä. Uusia asukkaita alueelle muuttanee n. 1 650.

Rälssitietä ja Tikkurilantietä liikennöivät HSL:n linjat 561, 562, 562N, 621.

HSL Helsingin seudun liikenteellä ei ole huomautettavaa asemakaavaan.

Lisätietoja antaa Teija Visa 09-47664255

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihtniemi
toimitusjohtaja

Tero Anttila
osaston johtaja

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 5
Vantaan kaupunki/
Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala

Lausunto:
Ilmoitan, että sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla ei ole huomautettavaa tähän asemakaavamuutokseen.
Ari Toiva
Talous- ja hallintojohtaja

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

Vantaa
Aviapolis

002204 VEROMIES

RÄLSSIPUISTON KORTTELI



Asemakaavamuutoksen selostus, sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 13.3.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002204. Kaavoitus on tullut vireille 2.11.2015.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: Osa korttelista 52121 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 52, Veromies. (Kumoutuvan asemakaavan osia kortteleista 52121 ja 52127 sekä katu- ja virkistysalueet, kaupunginosassa 52, Veromies).

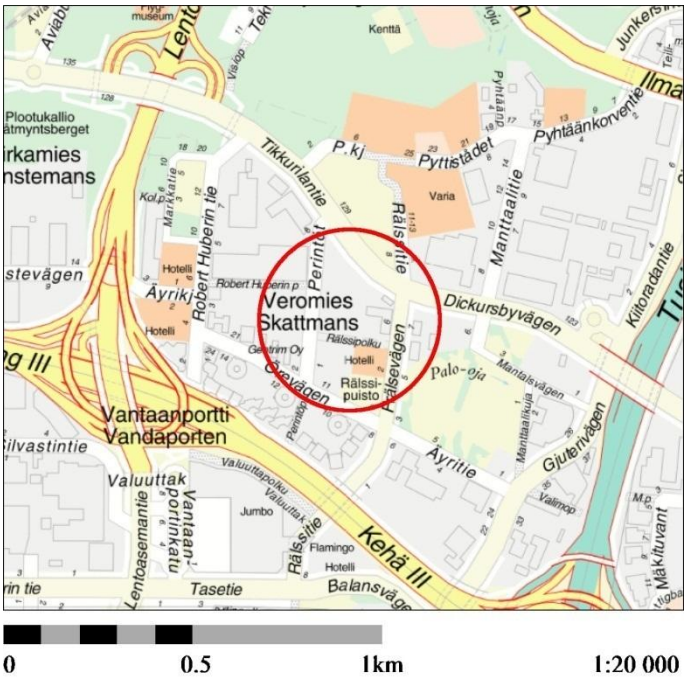
Tonttijako ja tonttijaon muutos: osa korttelista 52121 kaupunginosassa 52, Veromies.

Tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään myös asemakaavan muutos nro 002205.

Asemakaavan muutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarungon tavoitteita toiminnoiltaan sekoittuneesta kaupunkirakenteesta. Alueelle rakennetaan asuinkerrostaloja, jotka rajaavat kolmea suojaista pihapiiriä. Alueelle sijoittuu myös toimisto- ja liiketiloja sekä päiväkoti. Autopaikat sijoittuvat pysäköintitaloihin ja katumaisille pysäköintialueille. Ympäröiville katualueille varataan lisätilaa erillisiä jalkakäytäviä ja pyöräteitä varten.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Aviapoliksen asemalta noin 1 - 1,2 kilometrin päässä. Aluetta rajaa pohjoisessa Tikkurilantie, lännessä Perintötie ja etelässä Äyritie. Idässä alue rajautuu Rälssitiehen ja naapuritontteihin.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Lemminkäinen Talo Oy jätti kaksi kaavamuutoshakemusta, jotka kirjattiin saapuneiksi 27.5.2013. Kortteliin 121 tontille 10 kirjattiin kaavamuutoshakemus, joka sai työohjelmassa numeron 002204, ja kortteliin 127 tontille 1 kaavamuutos numero 002205. Molemmat kaavamuutokset tehtiin numerolla 002204.
- Kaavoitus tuli vireille 2.11.2015.
- Mielipiteet pyydettiin 11.12.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien edustajien kanssa. Viitesuunnitelman konsulttina on ollut Vuorelma Arkkitehdit Oy, piha- ja hulevesisuunnitelman konsulttina Sito Oy ja meluasiantuntijana Helimäki Akustikot Oy.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.11.-8.12.2016. Muistutuksia ei jätetty. Lausuntoja saatiin 5 kpl.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
2 TIIVISTELMÄ 3
3 LÄHTÖKOHDAT 3
4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET 14
5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS 18
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS 28
7 ASEMAKAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 28

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavamuutoksen seurantalomake
- Asemakaavamuutoksen kartta
- Kaavamääräykset
- Vesihuollon yleissuunnitelma

1.5 LUETTELO MUISTA ASEMAKAAVAMUUTOSTA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapolis-kaavarunko, KV 18.4.2016.
- Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, maaliskuu 2016.
- Aviapolis-kaavarungon nro 052200, Veromies, tie- ja katuliikenteen meluselvitys, Ramboll, huhtikuu 2016.
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaan kaupunkisuunnittelu 27.10.2015, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015.
- Meluselvitys. Rälssinpuisto, 01510 Vantaa, Korttelialueet: 52121 (KT), 52127 (KTL-2). Helimäki Akustikot Oy, 26.5.2016.
- Rälssipuiston hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Sito Oy, 13.5.2016.
- Rälssipuiston pihat -pihasuunnitelma, Sito Oy, 13.5.2016.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.11.2015.
- Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaiden suunnittelu, rakennussuunnitelma, asemapiirros, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi; Vantaan kaupunki, 18.5.2012.
- Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaat, asemapiirros, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi; Vantaan kaupunki, 28.3.2013.
- Vantaan arkkitehtuuriohjelma, 2015, KV 11.5.2015.
- http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosta on käytetty Aviapoliksenkaavarungon ajatusten testialustana kaavarunkoa laadittaessa. Kun rakennukset rajaavat katuja ja katumaisia pysäköintialueita, saadaan kaupunkimaista ympäristöä ja päästään kohtalaisen suuriin tonttitehokkuuksiin rakennusten kerroslukujen pysyessä silti maltillisina ja pihojen vehreinä. Asemakaavamuutoksen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä e = 1,79 – 2,07. Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton. Sen koko on yhteensä 5,86 ha.

Asemakaavan muutosalueelle tulee neljästä kahdeksaan kerroksisia asuinkerrostaloja kivijalkaliikkeineen sekä liike- ja toimistorakennuksia. Umpikortteliratkaisu kätkee sisälleen rauhalliset pihat ja sulkee ulkopuolelle liikenteen ja ympärillä tapahtuvan rakentamiset melut. Asuinrakentamisen määrä on 58 000 k-m^2 ja liike- ja toimistorakentamisen 8 000 k-m^2. Lisäksi päiväkodille varataan vähintään 800 k-m^2 jaTikkurilantien ja Äyritien varteen toteutetaan liike- ja toimitiloja. Alueelle tulee n. 1 450 asukasta.

Koska kaavarungon kantavana ajatuksena on käveltävä korttelikaupunki, jalankulun reittejä järjestetään osoittamalla uusi jalankulun ja pyöräilyn katualue nykyisen suuren korttelin halki Tikkurilantieltä Rälssipuistoon sekä yleisen jalankulun reittejä asuinkortteleiden halki. Ympäröiviä katualueita on levennetty erillisten jalkakäytävien ja pyöräteiden rakentamiseksi. Asemakaavamuutoksella määrätään, että kadunkulmien toteutuksessa ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Autopaikat sijoittuvat pysäköintitaloihin ja katumaisille pysäköintialueille, joiden laidoilla ovat jalkakäytävät ja puuistutukset. Kaupunki voi lisäksi osoittaa vieras- ja asiakaspysäköintiä katujen varsille, missä ne parhaiten palvelisivat kivijalkatilojen asiakkaita.

Kaavamuutosalueen käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä toimistorakennusten (KT) ja toimisto- ja/tai hotellirakennusten korttelialueesta (KTL-2) sekä jalankululle varatusta katualueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi sekä katualueeksi. Rälssipuiston pinta-ala hieman pienenee.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.



Viitesuunnitelma /Vuorelma Arkkitehdit

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Lentoasemantien ja Tuusulanväylän välissä, Kehä III:n pohjoispuolella osoitteissa Perintötie 3 ja 5. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Rälssipuisto ja Rälssipolku. Alue sijoittuu reilun kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päähän Aviapolis-asemalta. Alue on rakentamaton.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu laajan reunamuodostumaselänteen eteläpuolelle, laajalle savitasangolle. Selänteen pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat, joista kaava-alueen eteläreunassa sijaitseva jyrkkäreunainen Kirkonkylänoja virtaa itään ja kääntyy Rälssipuistossa koilliseen.

Alueelle on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat tielinjaukset ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi sekä äänimaailmaltaan että tilavaraukseltaan. Kaupunginosan ennen peltoalueina hyödynnetyt savikot ovat vuosien varrella täyttyneet suurimittakaavaisista työpaikka- ja varastorakennuksista sekä maanpäällisistä pysäköintitaloista ja -alueista. Huonojen perustamisolosuhteiden vuoksi tonteilla on tehty paljon maantäyttöjä. Alueen katuverkko on harva ja korttelikoko suuri. Rakentamatta jääneet maa-alueet ovat osittain vehreitä, luonnonvaraisia metsiköitä.



Kasvillisuus ja virkistysalueet

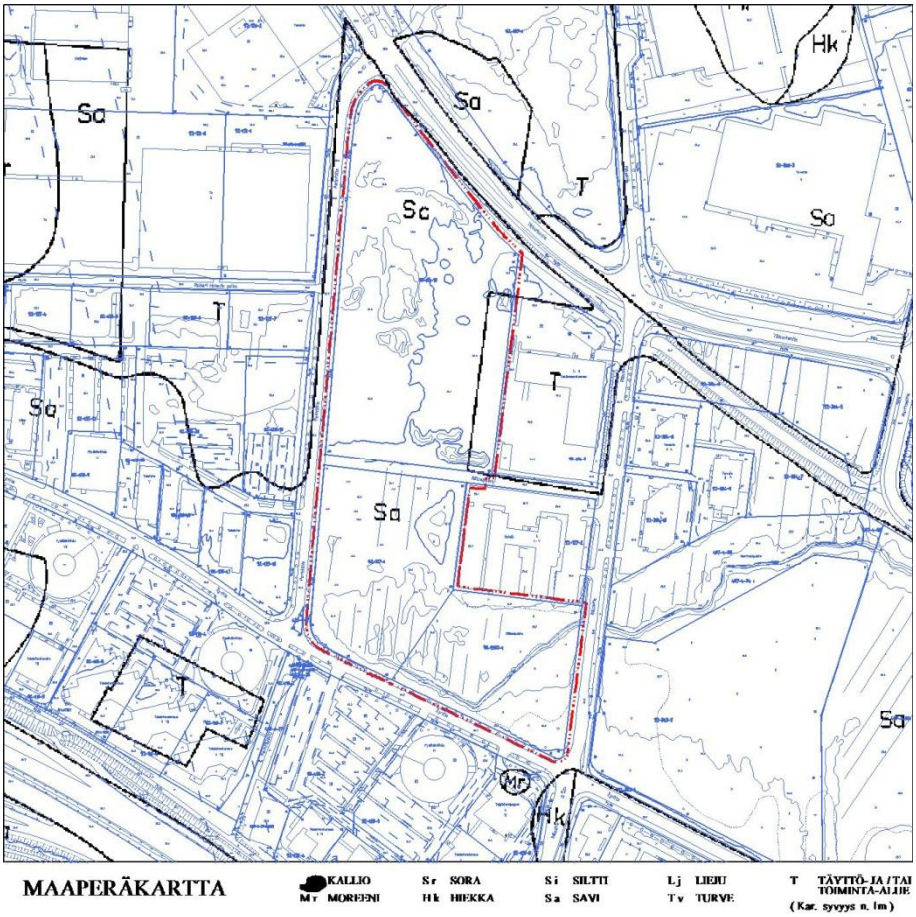
Veromiehen kaupunginosa on nykyisin ennen kaikkea yritysalue, jossa luonnolle on jäänyt tilaa varsin vähän. Kaupunginosan ainoa rakennettu puistoalue on toistaiseksi Karhumäenkallio Aviapolis-aseman pohjoisen sisäänkäynnin itäpuolella. Alueen nykyinen vehreys muodostuu pääosin rakentamattomiksi jääneistä, luonnonvaraisista maa-alueista ja metsittyneistä pelloista. Rälssipuistoon on tehty puiston rakennussuunnitelma, joka sisältää mm. Kirkonkylänojan tulvimista tasaavan altaan, mutta suunnitelmaa ei ole toistaiseksi toteutettu. Muutoin suunnittelualue on tällä hetkellä pääasiassa hiekkakenttää, jonka maaperää on puhdistettu, sekä vesakoitunutta, entistä peltoa.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kaava-alue sijoittuu pintamaalajikartan mukaan savi- ja täytemaa-alueelle. Rakentamattomalla alueella on paikoin maan pinnassa täytemaakerros. Pintamaakerroksen alapuolella on noin 2-7 metriä paksu savi- ja silttimaakerros. Hienorakeisten maakerrosten alla on hiekkaa ja moreenia. Alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet noin 5-10 metrin syvyydellä maanpinnasta tiiviiseen maakerrokseen.

Pohjavesi on arviolta noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehen ainoa asuinalue on Aerola, missä asui vuoden 2015 alussa 562 henkeä. Veromiehessä on vähemmän 0-6-vuotiaita (8 %), 7-15-vuotiaita (4 %) sekä yli 65-vuotiaita (4 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta työikäisten (16-64-vuotiaiden) osuus on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 84 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 18 849 henkeä, missä on kasvua reilut 3 200 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuutena. Veromiesläisten keskitulot ovat hieman keskimääräistä pienemmät,

vaikka työllisten osuus on suurempi. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokra-asuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista joka neljäs on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut jyrkästi viimeisen 10 vuoden aikana 4,5 %:stä 26,3 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Tikkurilantien, Rälssitien, Kehä III:n ja Lentoasemantien rajaamalle alueelle sijoittuisi n. 3 500.

Palvelut ja työpaikat

Vaikka vuoden 2013 aikana Vantaalla sijaitsevien työpaikkojen määrä väheni 180:lla, Aviapoliksen ja Hakunilan suuralueilla työpaikkamäärä kasvoi. Vantaan työpaikkakasvu on kuluneen vuosikymmenen aikana keskittynyt Vantaan keskiosiin, etenkin Aviapoliksen suuralueelle, mikä tekee siitä Vantaan suurimman työpaikkakeskittymän. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut vuodesta 2003 vuoden 2013 loppuun 78 %.

Tällä hetkellä Veromiehessä on pääasiassa teollisuuden, liike- ja varastoalan työpaikkoja, mutta tulevaisuudessa alue monipuolistuu asunto- ja työpaikka-alueeksi. Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa on yhteensä noin 20 000 työpaikkaa. Veromiehen vajaasta 9 200 työpaikasta lähes 40 % on kaupan alalla. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja uusissa toimistokokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema. Lentokentällä on oma asemansa.

Teollisuus- ja varastoalueen keskellä on Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, jossa opiskelijat voivat suorittaa autoalan, lentokoneasennuksen tai logistiikan perustutkinnon. Lisäksi Finavian ammatillisessa erikoisoppilaitoksessa Avia Collegessa annetaan koulutusta eri ilmaluammatteihin. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnalliseen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Tikkurilantien, Rälssitien, Kehä III:n ja Lentoasemantien rajaamalle alueelle sijoittuisi n. 7 000.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan välillä. Valtatie E 18, joka pääkaupunkiseudulla on Kehä III, yhdistää Belfastin ja Pietarin sekä mm. Vuosaaren sataman. Tuusulanväylä on tehokas yhteys sisämaahan. Kehärata yhdistää pääkaupunkiseudun. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.

Alueen yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti on näkyvästi kaupunkikuvassa. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on mitäänsanomaton. Kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi. Puistot ja ulko-oleskelun viihtyisyys ovat olleet toissijaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Veromiehen alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta, joista suurin osa on inventoitu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa (2006), ja kaksi kohdetta Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnissa, mm. Alvar Aallon suunnittelemat Aerolan asuinrakennukset.

Kaupunginmuseo teki vuosina 2014 – 2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen rakennusperintökohteista. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita neljä. Muiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi. Yksi luokitelluista kohteista, Huberin hallit, sijoittuu kaavamuutoksen läheisyyteen, Perintötietä vastapäätä. Huberin kolme kookasta kaarikattoista varastohallia (1964 – 66) arvioitiin uudessa inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviksi.

Liikenne

Autoliikenne

Alueen pääkatu- ja tieverkkoa on täydennetty ja parannettu v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Raskaan liikenteen osuus on melko suuri; esim. Tikkurilantiellä n. 8 % liikennemäärästä. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Vuodelle 2055 arvioidut liikennemäärät ovat Kehä III:lla n. 90 000 ajon./vrk, Tikkurilantiellä oli n. 11 800 ajon./vrk ja Perintötiellä n. 3 400 ajon./vrk. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii hyvin vuoden 2040 ja 2055 arvioiduilla liikennemäärillä (Ramboll, 2016).

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, joten todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi linnuntie-etäisyyksiin nähden. Valtaosa alueen toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä on rakennettu kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki; Technopoliksen kohdalle Karhumäen silta ja lähelle Kehä III:a Virkatie–Äyrikujan alikulku. Kävely- ja pyöräilyyhteyksiä suurten väylien yli tai ali on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

Äyritiellä yhdistetty kevyenliikenteen väylä on rakennettu vain kadun eteläpuolelle, Tikkurilantiellä ja Perintötiellä yhdistetyt kevyen liikenteen väylät on rakennettu katujen molemmin puolin.

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Kaupunginosaa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Aviapolis-asema sijaitsee reilun kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia. Alueella on myös hyvät bussiyhteydet.

Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantiellä kaavamuutosalueen vieressä ja Rälssitiellä noin 150 metrin päästä.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Perintötiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2001 rakennettu vesijohto DN225 ja Äyritiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 2001 rakennettu vesijohto DN315.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Perintötiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2001 rakennettu jätevesiviemäri DN315 ja Äyritiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 2001 rakennettu jätevesiviemäri DN500.

Jätevedet johdetaan Manttaalipuiston sekä -tien kautta Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Perintötiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2001 rakennettu hulevesiviemäri DN800. Äyritiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 2001 rakennettu hulevesiviemäri DN1200. Kaava-alueen pohjoisreunalla Tikkurilantien ja kaava-alueen välissä kulkee avo-oja, johon laskee Tikkurilantieltä DN1000 hulevesiviemäri.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Kirkonkylänojaan, josta vedet laskevat edelleen Keravanjokeen Helsingin pitäjän kirkonkylässä.

Kaukolämpö

Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Johdot kulkevat Tikkurilantien ja Äyritien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on ympäröivien katualueiden varressa.

Ympäristöhäiriöt

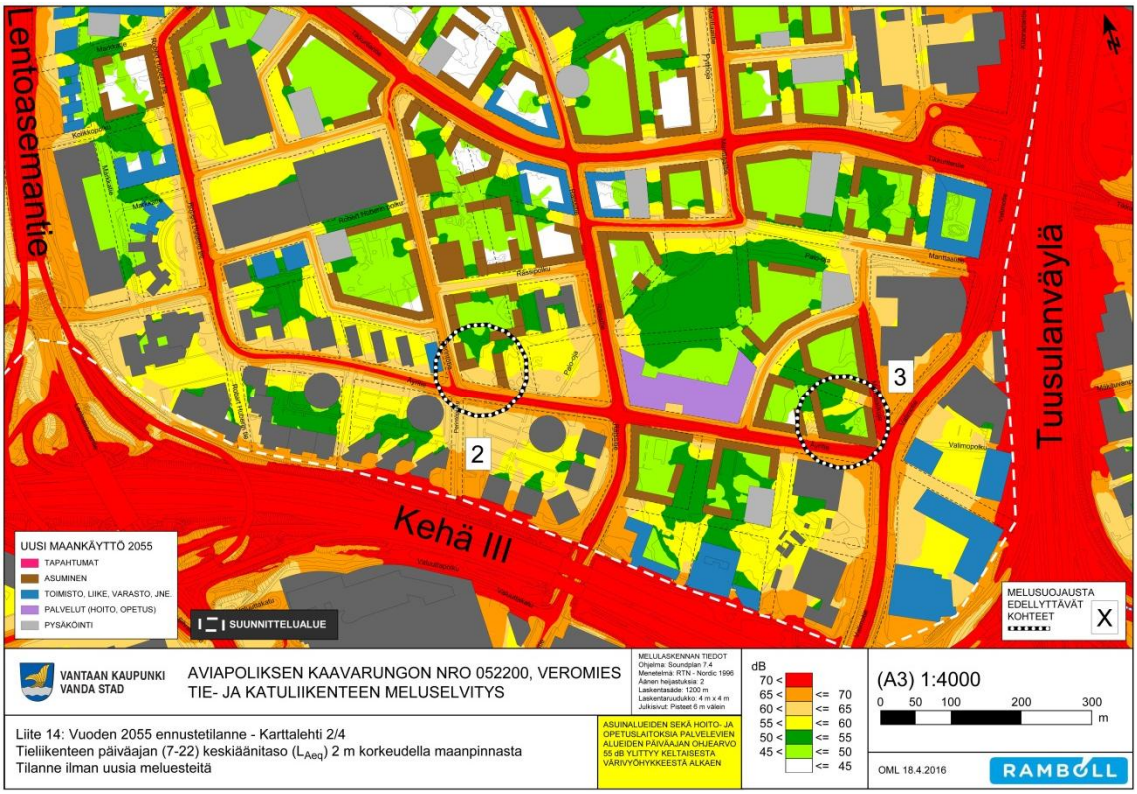
Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Vuoden 2055 ennusteella liikennemäärät olisivat Tikkurilantiellä n. 11 800, Äyritiellä n. 9 100 ja Perintötiellä n. 3 400 ajon./vrk (kavl). Asuinrakennusten minimietäisyys ajoradan reunasta Tikkurilantien ja Äyritien varressa on 7 metriä, suositusetäisyys 20 m. Herkkien kohteiden minimietäisyydetTikkurilantiestä ja Äyritiestä ovat vähintään 20 metriä (suositus 40 m). Perintötien liikennemäärät ovat suhteellisen vähäisiä.

Liikenne- ja lentomelu

Vantaan karttapalvelun tiemeluennuste 2030 -kartassa Tikkurilantien ja Äyritien varressa kaavamuutosalueelle kohdistuu ylimmillään 64 dB:n tieliikennemelu, kun alueen sisäosassa melu jää alle 55 dB:n. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua vastaan on tällöin oltava ΔL ≥35 dB ja toimistotilojen ΔL ≥30 dB. Tiemeluennuste 2030 -kartassa ei ole huomioitu Lentoasemantien ja Kehä III:n viimeisimpiä parannustöitä ja muutoksia. Asemakaavan muutosalue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 L_{den} 50-55 dB. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava ΔL ≥32 dB ja toimistotilojen ΔL ≥28 dB.

Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin koko kaavarunkotyön suunnittelualueen kattava meluselvitys (Ramboll, 2016). Meluselvityksessä tutkittiin tavoiteltavan asukasmäärän ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta alueen liikennemääriin ja niiden aiheuttamiin melutasoihin. Lisäksi selvityksessä arvioitiin tulevien uudisrakennusten heijastusvaikutuksia melutasoihin siinä määrin, kun se on ollut mahdollista. Meluselvitys pohjautuu kaavarungon liikenneselvityksen liikenne-ennustemääriin. Se osoittaa yleispiirteisesti melun leviämisen ja tarkempaa suunnittelua asemakaavoitusvaiheessa vaativat kipupisteet Aviapolis-kaavarunkoalueella. Tällainen kipupiste sijoittui mm. Äyritien ja Perintötien kulmaan. Melun mallinnuksessa on käytetty asemakaavatyön nro 002204 aikaisempaa viitesuunnitelmaversiota.



Tieliikenteen päiväajan meluennuste 2055, Aviapoksen kaavarungon meluselvitys /Ramboll

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, mikä johtuu alueen teollisuushistoriasta. Kaavamuutosalueella on ollut asvalttiasema vuosina 1960 - 84 ja maaperä on osittain puhdistettu. Puolen kilometrin päässä (suunnilleen nyk. Etolan tontilla, Valimotie 26) on ollut Beran lyijysulattamo, josta on voinut tulla lyijylaskeumaa alueelle. Sen vuoksi pintamaa tulisi tutkia koko asemakaavamuutoksen alueella, koska alueelle tulee asuinrakentamista. Tammikuussa 2016 suunnittelualueella tapahtui öljyvahinko, kun varkaat kaatoivat öljysäiliön.

Seveso-laitokset

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia), joita Tukes valvoo. Kaupunginosan läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampia Tukesin valvonnassa olevia lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitoksia. Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella nekään eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen eivätkä näin myöskään kaavamuutoksen maankäyttömahdollisuuksiin.

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 52-127-1 ja 52-121-10 omistaa Lemminkäinen Talo Oy. Rälssipuisto ja Rälssipolun katualue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Asemakaavan muutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

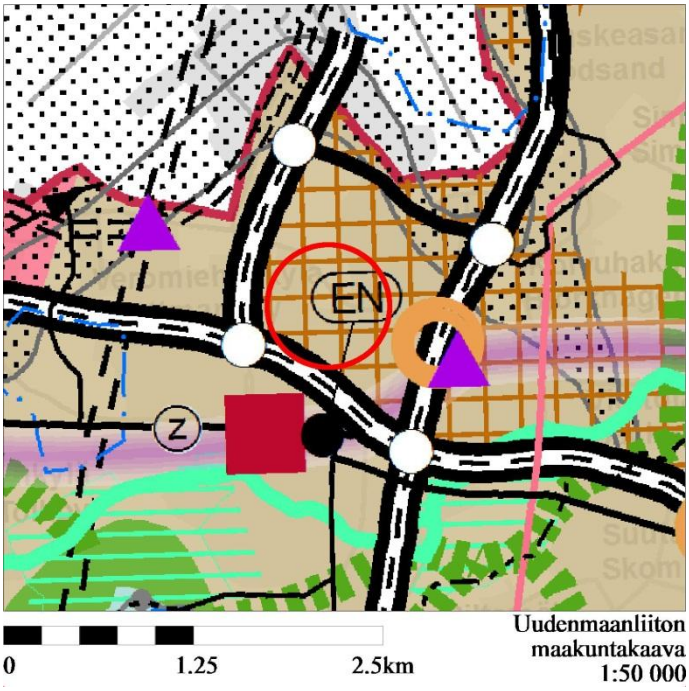
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättämien (30.10.2000, tark. 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten varataan riittävät alueet ja edistetään 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. Seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

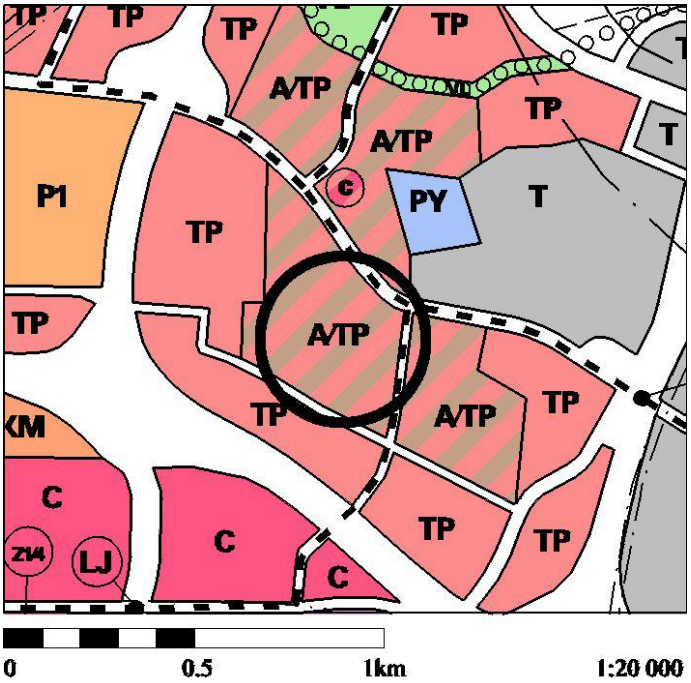
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavaa täydentää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, johon alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014.

Kaavahanke on maakuntakaavan mu-

Yleiskaava

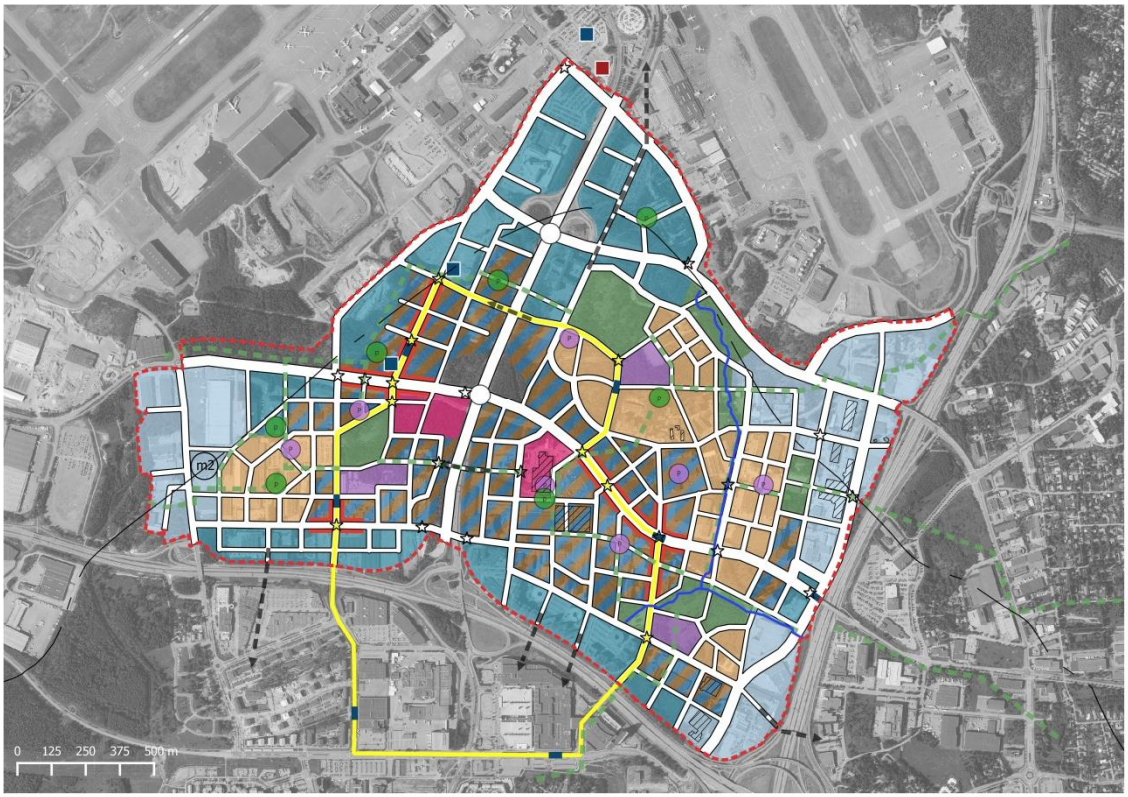


Alue on yleiskaavassa asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP). Tikkurilantielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (L_{den}50-55 dB).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Aviapoliksen kaavarunko



Kaavarungossa alue on *sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta ja virkistysaluetta*. Aluetta kehitetään keskusta-asumisen sekä toimisto-, liike-, palvelu- ja toimitilojen alueena. Rakennetusta kerrosalasta vähintään 20 % tulee olla muuta kuin asumista. Tarkastelualueena voidaan tällöin käyttää laajempaa yksikköä kuin julkisten alueiden rajaamaa korttelia. Alueella sallitaan korkein-

taan 2 500 k-m^2 suuruiset päivittäistavarakaupat. Liike-, palvelu- ja toimitilat sekä asukastilat on integroitava muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katutilaan.

Korttelitehokkuuden tulee pääsääntöisesti olla vähintään 1,5 ja rakennusten korkeuden pääasiassa viidestä kuuteen kerrosta. Korttelisivujen tulee pääsääntöisesti olla alle 150 metriä. Rakennusten tulee rajata katutilaa. Asuntokortteleiden tulee pääsääntöisesti olla umpikortteleita.

Korttelijulkisivun tulee olla suunniteltu niin, että syntyy vaikutelma useista, mahdollisesti toisissaan kiinni olevista rakennuksista. Rakennuksiin tulee järjestää sisäänkäynnit kadun puolelta, asuinrakennuksiin myös pihan puolelta. Katutason tulee olla aukotettu riittävän tiuhaan ovin, ikkunoin ja pihalle johtavin porttikäytävin, jotta jalankulkijan maisemasta saadaan vaihteleva. Kattomaiseman tulee olla vaihteleva.

Tikkurilantien varrella olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne. Pysäköintitalojen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

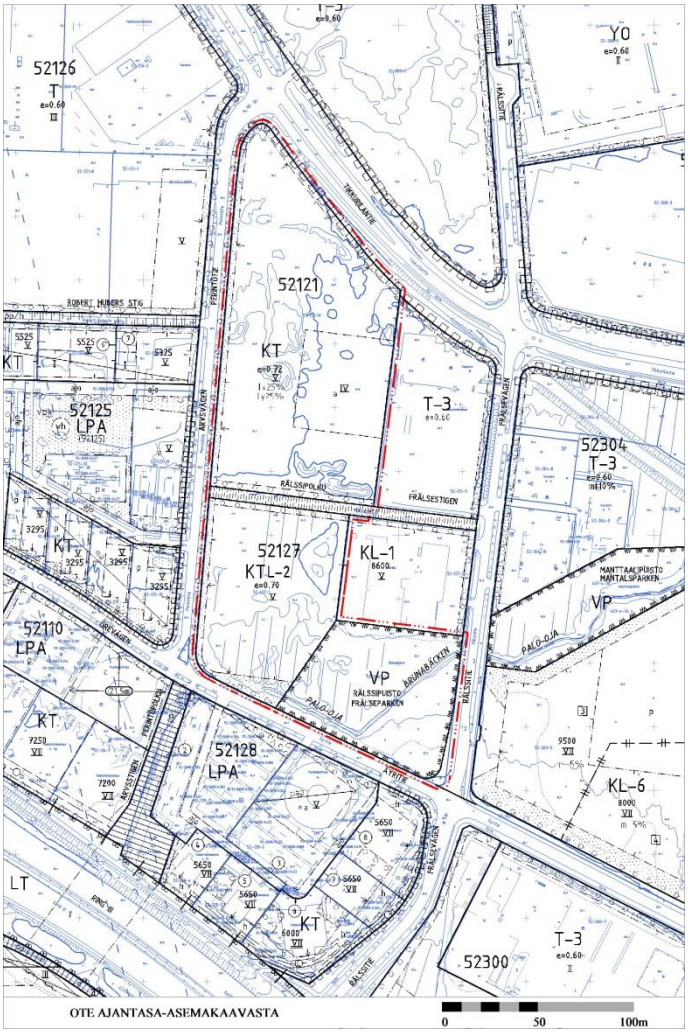
Alueelta varataan tilaa *paikallisille palveluille*.

Rälssipuistoa kehitetään kaupunkimaisena *virkistysalueena*. Sen tulee nivoutua osaksi virkistysverkostoa, julkisia kaupunkitiloja ja ulkoilureitistöä. *Viheryhteys* on pienten puistikoiden sekä kävelylle ja pyöräilylle tarkoitettujen, puistomaisten reittien ketju, joka yhdistää korttelipuistoja ja virkistysalueita. Viheryhteys voi kulkea kortteleiden läpi.

Kiinnostavuudenkehä sivuaa kaavamuutosaluetta idässä ja pohjoisessa (Rälssitie ja Tikkurilantie). Sen varrella on ns. *vahvaa kaupallista julkisivua*, kaupalliseksi paikalliskeskustaksi kehitettävää kadunvartta. Kaduntason julkisivusta vähintään 50 % on oltava liike- ja toimitilaa. Tiloihin on oltava käynti kadun tai yleisen jalankulkureitin puolelta.

Tikkurilantien ja Perintötien sekä Rälssitien ja Äyritien risteyksissä on *laadun paikat*, joissa ympäristön ja arkkitehtuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuksen maantasokerroksessa, arkkitehtonisessa massoittelussa ja/tai julkisivukäsittelyssä tulee olla jotakin erityistä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Aviapoliksen kaavarungon 18.4.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi.



Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat nro 520300 ja 001427. Asemakaava 520300 on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 13.8.1985. Asemakaava 001427 on vahvistunut kaupunginvaltuuston päätöksellä 30.8.1999. Alue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), toimisto- ja/tai hotellirakennusten korttelialueeksi (KTL-2) ja puistoksi (VP). Asemakaavaa ei ole toteutettu.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavamuutos 002260
Perintötien länsipuolella on ollut tekeillä samaan aikaan kaavamuutostyö numero 002260, jossa toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialueita muutetaan mm. asuinkäyttöön.



Kuva vierekkäisistä asemakaavan muutoksista nrot 002204 ja 002260 kaavojen laatimisen ajalta.

Rälssipuisto ja Manttaalipuisto
Rälssipuistoon ja Manttaalipuistoon on laadittu hulevesialtaiden rakennussuunnitelmat ja asemapiirrokset (Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi, Vantaan kaupunki) 18.5.2012 ja 28.3.2013. Suunnitelmia ei ole toteutettu.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Lemminkäinen Talo Oy jätti kaksi kaavamuutoshakemusta, jotka kirjattiin saapuneiksi 27.5.2013. Kortteliin 121 tontille 10 kirjattiin kaavamuutoshakemus, joka sai työohjelmassa numeron 002204, ja kortteliin 127 tontille 1 kaavamuutos nro 002205, joka yhdistettiin työhön nro 002204.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 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
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, Finavia, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 2.11.2015 työnumerolla 002204. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 11.12.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

- *Keski-Uudenmaan pelastuslaitos* muistutti paloturvallisuudesta, pelastusteistä ja nostopaikkojen rakentamisessa huomioon otettavista asioista. Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus.
- *Vantaan kaupunginmuseo*lla ei ollut huomautettavaa.
- *Museovirasto* on delegoinut lausumisvastuun Vantaan kaupunginmuseolle.
- *HSY* muistutti, että Äyritien pohjoisreunassa sijaitsevat johdot vj 315 M ja jv 500 M (rak. 2001 on otettava huomioon, sillä ne sijaitsevat niin lähellä suunnittelualuetta.
- *HSL* pitää hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle rakentamista hyvänä. Raitiotievaraukset on otettava huomioon katusuunnittelussa.
- *Vantaan Energia Oy*: Vantaan Energia Sähköverkot Oy huomautti, että alueelle tarvitaan kaksi kiinteistömuuntamotilaa. Kaukolämpöverkolla ei ollut huomautettavaa.
- *Elisa Oyj*:n kaapeleita Perintötiellä jouduttaneen siirtämään ennen rakentamistöiden aloituksia. Siirtokustannuskorvauksista neuvotellaan Vantaan kaupungin kanssa.
- *Carunal*la ei ole huomautettavaa asemakaava muutokseen.

Asemakaavan muutoshanketta esiteltiin Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kuukausitapaamisessa 11.5.2016.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.11. - 8.12.2016. Muistutuksia ei jätetty. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 5 kpl. Lausuntojen johdosta määräyksiä täydennettiin ja täsmennettiin yksiselitteisen tulkinnan parantamiseksi sekä vesihuollon esisuunnitelman karttaa tarkistettiin.

4.4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia:

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.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015:

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään, kiinnostavaan ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuutta.
- Uudistamme keskustan pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

4.5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutosta on käytetty Aviapoliksen kaavarungon ajatusten ja mitoitustavoitteiden testialustana kaavarunkoa laadittaessa.

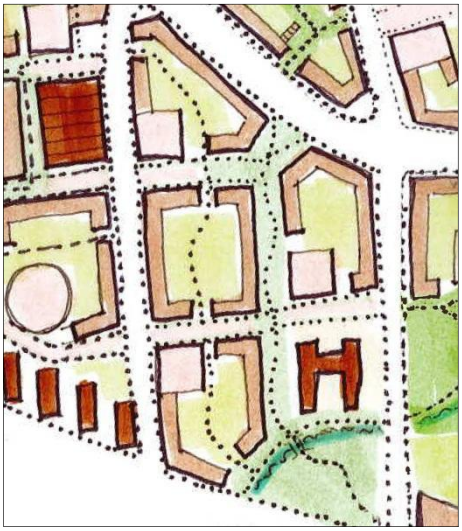
Ensimmäiset luonnokset (kuva vieressä) on päivätty 5.2.2013, kun kaavamuutokseen ryhtymistä harkittiin.

Ratkaisuna oli umpikorttelimainen suurkortteli, jonka itälaidalla Perintötien varrella oli pitkät pysäköintilaitokset. Korttelin keskiosassa oli pistetaloja, hulevesireitti ja oleskelu-, leikki- ja jalankulkualueet. Kerrosluku vaihteli nel-



jän ja kahdeksan kerroksen välillä. Rakennusoikeutta oli 44 800 k-m^2.

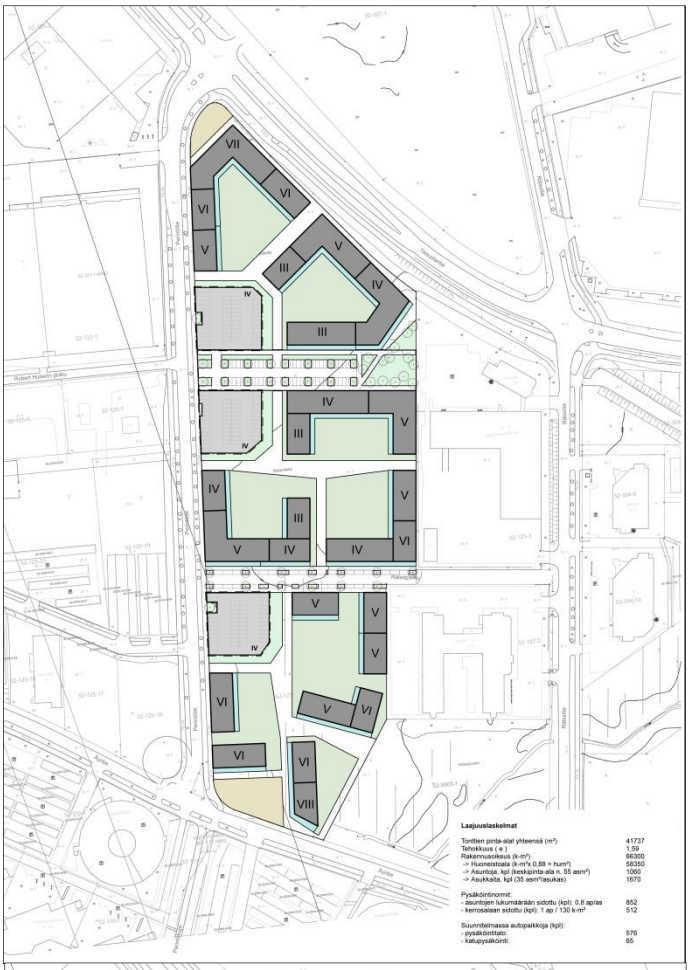
Suunnitelmaa ei tässä vaiheessa lähdetty viemään eteenpäin, koska Aviapoliksen kaavarunkotyön tavoiteosa oli vielä alkuvaiheessa.

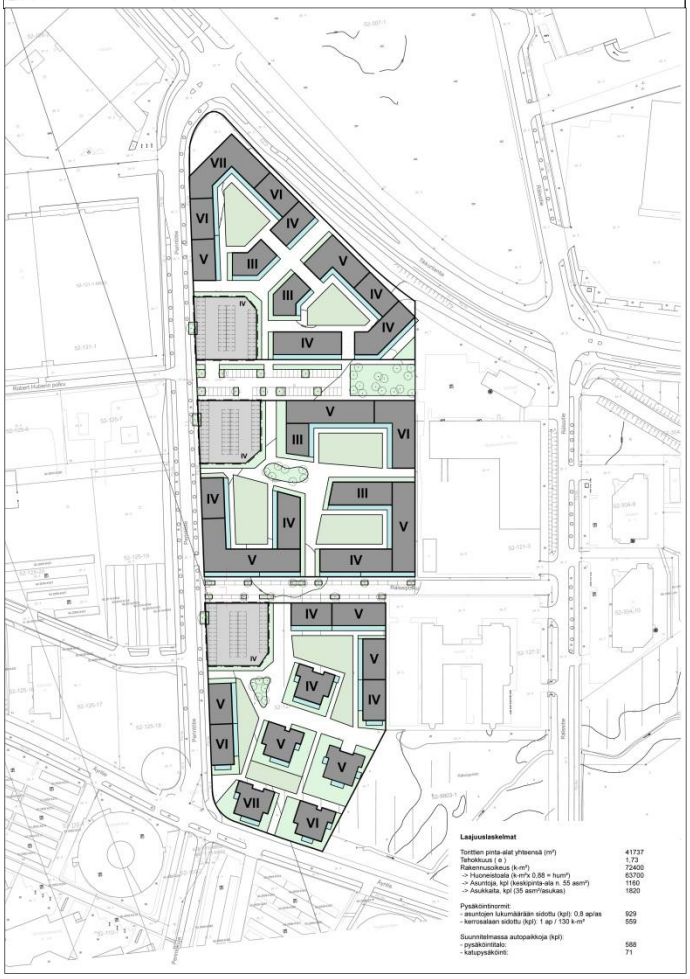


Kesäkuussa 2015 kaavarunkotyössä kokeiltiin kolmea suurkorttelia *(kuva yllä)*. Pysäköinti olisi kahdessa pysäköintitalossa ja kortteleiden välissä. Monet jalankulkureitit halkoisivat nykyistä korttelia. Lähtökohta todettiin hyväksi, mutta korttelipihat olivat ”jalkapallokentän kokoisia”.

Seuraavat luonnokset *(kuvat vieressä)* ovat elokuulta 2015. Korttelit olivat umpikortteleita ja pysäköintiratkaisu kaavarunkoaihion mukainen. Kortteleiden halki kulki jalankulun reitti Äyritieltä Tikkurilantielle. Kerrosluku vaihteli kolmesta kahdeksaan, rakennusoikeus oli 66 300 k-m^2. Malli todettiin kaavarungon aihioiden mukaiseksi ja sitä lähdettiin kehittämään edelleen.

Elokuussa 2015 kokeiltiin myös mallia, jossa suurpihoja oli pilkottu pienem-





miksi lisäämällä rakennusoikeutta, ja jossa eteläisimmässä korttelissa oli pistetaloja *(alempi kuva).* Rakennusoikeus kasvoi 72 400 k-m^2:iin. Pysäköintilaitokset olivat Perintötien varrella. Yleiset jalankulun reitit lävistivät kortteleita häiritsemättä pihojen rauhaa. Jalankulkureitit todettiin toimiviksi, mutta pihat liian pieniksi. Pistetaloja ei pidetty tässä oikeana ratkaisuna liikennemelun leviämisen takia.

4.5.1 Asemakaavamuutoksen ratkaisun valinta ja perusteet

Korttelikoko

[Tässä korttelilla tarkoitetaan asemakaavamuutoksen ratkaisun mukaista, yhden tontin pihapiiriä.]

Asemakaavaratkaisu tehtiin Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti siten, että kaikki korttelit ovat umpikortteleita ja korttelikoko on ”kantakaupunkimainen”, ts. noin 100 metriä sivuiltaan. Kortteleiden kerrosluku on vaihtelevuudessaan kaavarungon mukainen, viitesuunnitelmassa keskimäärin 5,9 kerrosta (brm^2 / kerrostasoala). Sisäpihat ovat kooltaan ja tunnelmaltaan vaihtelevia.

Tehokkuus

Aviapoliksen kaavarungossa määriteltiin ns. *sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueella* korttelitehokkuudeksi vähintään e = 1,5. Suunnitelmassa rakentamistehokkuus vaihtelee kortteleittain e = 1,79:n ja e = 2,07:n välillä. Kortteleissa on monipuolisia toimintoja, ei vain asumista. Ympäristössä on kuitenkin runsaasti vehreyttä ja hulevesiä käytetään hyväksi ympäristörakentamisessa.

Jalankulkijan yhteydet ja maisema

Jalankulkijan liikkumismahdollisuudet paranevat ja monipuolistuvat, kun korttelikoko pienenee ja kulkuyhteyksiä tulee lisää. Asuinkortteleiden halki sekä itäpuolitse kulkevat yleisen jalankulun reitit siten, että reiteiltä tarjoutuu vaihtelevia ja kiinnostavia näkymiä. Sisäpihoja halkovat reitit sijoittuvat kokonaisuuteen siten, että pihojen puoliyksityinen luonne säilyy. Reittien varrelle sijoittuu mm. pyörävarastoja ja asukastiloja. Jalankulun reittejä kulkee myös katumaisten pysäköintialueiden kautta. Tikkurilantien ja Äyritien varteen tulee liiketiloja sekä ns. laadun paikat kaavarungon mukaisesti.

Kaupunkimainen pysäköintiratkaisu

Perintötien varrella on kaksi pysäköintitaloa, joiden ensimmäisessä kerroksessa on myös liike- tai asukastiloja elävöittämässä jalankulkijan katuympäristöä. Asukaspysäköintiä on myös katumaisilla pysäköintialueilla kortteleiden välissä. Perintötien ja Tikkurilantien varrella voi olla asiakas ja vieraspysäköintiä.



Näkymä Tikkurilantien ja Perintötien risteyksestä / Vuorelma Arkkitehdit

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS



Laajuuslaskelmat

Pohjoiskortteli (K)	
Tontin pinta-ala (m²)	3683
Tavoitetonttitehokkuus (e ≈)	2,17
Rakennusoikeus (k-m²)	**8000**
Bruttoala viitesuunnitelmassa (brm²)	9440
Autopaikkatarve (1 ap / 60 k-m²)	133
Pohjoiskortteli (AK)	
Tontin pinta-ala (m²)	5465
Tavoitetonttitehokkuus (e ≈)	2,01
Rakennusoikeus (brm² x 0,77=k-m²)	**10900**
Bruttoala viitesuunnitelmassa (brm²)	14240
-> Huoneistoala (k-m² x 0,86 = htm²)	9410
-> Asuntoja, kpl (keskipinta-ala n. 55 asm²)	171
-> Asukkaita, kpl (35 asm²/asukas)	269
Autopaikkatarve (1 ap / 100 k-m²)	110
Autopaikkatarve (0,8 ap / asunto)	137
Keskikortteli (AK)	
Tontin pinta-ala (m²)	12243
Tavoitetonttitehokkuus (e ≈)	1,81
Rakennusoikeus (brm² x 0,77=k-m²)	**22300**
Bruttoala viitesuunnitelmassa (brm²)	28800
-> Huoneistoala (k-m² x 0,86 = htm²)	19030
-> Asuntoja, kpl (keskipinta-ala n. 55 asm²)	346
-> Asukkaita, kpl (35 asm²/asukas)	544
Autopaikkatarve (1 ap / 100 k-m²)	222
Autopaikkatarve (0,8 ap / asunto)	277
Eteläkortteli (AK)	
Tontin pinta-ala (m²)	13828
Tavoitetonttitehokkuus (e ≈)	1,79
Rakennusoikeus (brm² x 0,77=k-m²)	**24800**
Bruttoala viitesuunnitelmassa (brm²)	32140
-> Huoneistoala (k-m² x 0,86 = htm²)	21240
-> Asuntoja, kpl (keskipinta-ala n. 55 asm²)	386
-> Asukkaita, kpl (35 asm²/asukas)	607
Autopaikkatarve (1 ap / 100 k-m²)	248
Autopaikkatarve (0,8 ap / asunto)	309

Pysäköintipaikat yht.

Rakennusoikeus liike- ja toimistorak. (k-m²)	8000
Rakennusoikeus yht. asuinrakennukset (k-m²)	58000
, joista vapaarahotteisia asuntoja 70%	40600
, ja joista tuettua asuntotuotantoa 30%	17400
Asuntoja yht. ~ (kpl)	900
, joista vapaarahotteisia asuntoja 70%	630
, ja joista tuettua asuntotuotantoa 30%	270
Autopaikkatarve (/k-m²)	
, vapaarahotteisille asunnoille (1 ap / 100 k-m²)	406
, tuetuille asunnoille (1 ap / 100 k-m²) -15%	148
, K-korttelissa (1 ap / 60 k-m²)	133
yht.	687
Autopaikkatarve (/as.)	
, vapaarahotteisille asunnoille (0,8 ap / asunto)	504
, tuetuille asunnoille (0,8 ap / asunto) -15%	184
, K-korttelissa (1 ap / 60 k-m²)	133
yht.	**821**
Suunnitelmassa LPA-alueilla,	
Pysäköintitaloissa	736
katumaiset pysäköintialueet	85
yht.	**821**

Kerrosalan laskentaperiaatteet
Yhteistilat, varastot, tekniset tilat ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi

Esimerkkirakennus
(6.krs / US ~400 mm / 12,4 m runkosyvyys / suora porras)

Huoneistoala	1225	htm²
Kerrosala	1430	k-m²
Bruttoala	1854	brm²
Asuntoalatehokkuus (brm²/htm²)	1,51	

-> Kertoimet
Huoneistoala (htm²) = k-m² x 0,86
Huoneistoala (htm²) = brm² x 0,66
kerrosala (k-m²) = brm² x 0,77

Kerrosluku	kerrostasoala	% (koko alueesta)
IV	1170	8,1
V	6363	44,3
VI	1452	10,1
VII	1513	10,5
VIII	3876	27,0
yht.	14374	100,0

Bruttoala yht. 84620

Keskimääräinen kerrosluku	
brm² / kerrostasoala	**5,9**

Viitesuunnitelma /Vuorelma Arkkitehdit

5.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN RAKENNE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Asemakaavalla muutetaan nykyinen rakentamaton ja osin varastokäytössä ollut alue monipuolisten, keskustamaisten toimintojen käyttöön: asumiseen, toimisto- ja liiketiloille, päiväkodille, pysäköinnille sekä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. Aluetta ympäröivien katualueiden rajoja tarkistetaan siten, että riittävät jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä Rälssitien muut liikennejärjestelyt voidaan rakentaa. Umpikorttelirakenne estää hyvin liikennemelun leviämisen pihoille.

5.1.1 Mitoitus

Kaavoitettavana olevan alueen koko on yhteensä n. 5,86 hehtaaria.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK, on yhteensä 2,95 ha. Rakennusoikeutta on 58 000 k-m^2. Tehokkuusluku vaihtelee pihapiireittäin e = 1,79:n ja e = 1,99:n välillä ja on keskimäärin e = 1,96.
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot: 1 ap/100 k-m^2, vähintään 0,8 ap/asunto,
- toimistot: 1 ap/ 50 k- m^2,
- liiketilat: 1 ap/ 60 k- m^2,
- päiväkoti: 1 ap/ 120 k- m^2.

Pyöräpaikkoja tulee liiketiloille olla 1 kpl/50 k-m^2 ja asunnoille 1 kpl/ 30 k-m^2.

Toimisto- ja liikerakennusten korttelialue, K, on kooltaan 0,36 ha. Rakennusoikeutta on 8 000 k-m^2 tehokkuudella e = 2,23.
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- toimistot: 1 ap/ 50 k- m^2,
- liiketilat: 1 ap/ 60 k- m^2,

Pyöräpaikkoja tulee liiketiloille olla 1 kpl/50 k-m^2 ja toimistoille 1 kpl/ 80 k-m^2.

Rälssipuisto, VP, kooltaan 1,13 ha, pienenee 0,6 hehtaarin verran.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uudet asuinkorttelit luovat ihmisen mittakaavaista ja kaupunkimaista ympäristöä, jossa on monipuolista toimintaa. Korttelit ovat rauhallisia umpikortteleita, jotka sulkevat liikenten melun ulkopuolelleen. Rakennusten keskimääräinen kerrosluku on Aviapoliksen kaavarungon mukainen. Rakennusten arkkitehtuurista ja etenkin maantasokerroksen ominaisuuksista on annettu laatua ja julkisivujen käsittelyä koskevia määräyksiä. Maantasokerrokseen sijoittuu lähipalveluja, mm. liike- ja työtiloja sekä asukastiloja ja päiväkoti.

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota lähiympäristön ja pihojen estetiikkaan ja toimivuuteen. Ekologisuus ja taloudellisuus on otetu huomioon. Viherrakentamista ja hulevesiä tulee hyödyntää ympäristörakentamisessa. Myös hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

On huolehdittu siitä, että jalankululle ja pyöräilylle muodostetaan vaihtoehtoisia ja miellyttäviä reittejä: kortteleiden läpi kulkevat yleiselle jalankululle osoitetut reitit, pohjois-eteläsuunnassa Rälssipuistonpolku, katumaisiksi rakennettavat autopaikkojen korttelialueet sekä kadun varret, joissa jalankulku ja pyöräily ovat omilla kaistoillaan. Reitit johtavat viheryhteyksinä puistoihin ja joukkoliikenteen pysäkeille.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueesta tulee ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas. Katutila rajautuu selkeästi ja kävely-ympäristö on visuaalisesti monimuotoista. Rakennukset ja rakenteet ovat arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Piharakentaminen on korkeatasoista.

Asemakaavatyön yhteydessä kaavamuutoksen hakija teetti Sito Oy:llä hulevesiselvityksen ja -suunnitelman sekä pihasuunnitelman. Pihasuunnitelmassa on esitetty pihojen käytön ja tilavarausten periaatteet. Hulevesi- ja pihasuunnitelman mukaiset hulevesialueet on esitetty asemakaavakartalla. Lisäksi määräyksiin on koottu piharakentamiseen liittyviä oleellisia piirteitä, kuten esimerkiksi hulevesiä hyödyntävien köynnösten istuttamisvelvollisuus pysäköintitalon seinää vasten.

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Rakennukset muodostavat suojaisia umpikortteleita, jotka kätkevät sisäänsä viihtyisiä pihakeitaita. Umpikorttelirakenne muodostaa suojan liikenteen melua vastaan etenkin kaupunginosan muutoksen alkuvaiheessa, kun ympärillä liikkuu myös raskaita ajoneuvoja ja ympäristöä rakennetaan. Kortteleita yhdistää yleisen jalankulun reitit, joille avautuvat mm. asukastilat ja pyörävarastot.

Asumiseen varattua rakennusoikeutta on yhteensä 58 000 k-m^2, joka jakautuu kolmen pihapiirin kesken: 10 900 k-m^2, 22 300 k-m^2 ja 24 800 k-m^2. Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee neljästä kahdeksaan kerrokseen siten, että korkeimmat osat sijoittuvat kortteleiden kulmiin ja lisäksi poikkeavat ulkomuodoltaan muusta rakentamisesta, mikä tekee kokonaisuuden yleisilmeestä vaihtelevan. Kaavassa varaudutaan vähintään 800 k-m^2:n suuruisen päiväkodin sijoittamiseen alueen keskiosaan. Alustavasti on ajateltu, että se voidaan toteuttaa yksityisenä päiväkotina. Asuinrakennusten alakerroksiin sijoittuu liike- ja toimitiloja mm. Tikkurilantien varteen.

Julkisivuissa tulee käyttää värikylläisiä, luonnonmukaisia ja aikaa kestäviä värisävyjä. Katujen ja katumaisten pysäköintialueiden puolesten julkisivujen tulee olla vaihtelevia siten, että vähintään 35 metrin välein julkisivussa tapahtuu muutos esimerkiksi värin tai materiaalin suhteen. Myös tällä tavoin varmistetaan, että jalankulkijan maisema pysyy mielenkiintoisena ja monimuotoisena.

Autopaikat sijoittuvat tonttijaosta riippumatta LPA-alueille kahteen pysäköintitaloon ja kahdelle katumaiselle pysäköintialueelle. Lisäksi kaupunki voi osoittaa vieraspysäköintipaikkoja ja liiketilojen asiakaspysäköintiä katujen varsille.

Melumallinnuksen mukaan Tikkurilantien, Äyritien ja Perintötien puolella julkisivuilta edellytettään 35 - 36 dB:n äänitasoerovaatimuksia. Muilla julkisivuilla ääneneristävyysvaatimus lentomeluvyöhykkeellä m3 on $\Delta L \geq 32$ dB. Tikkurilantien puoleisilla julkisivuilla ei parvekkeita saa rakentaa, mutta ne voidaan korvata viherhuoneella.

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue sijoittuu Tikkurilantien ja Perintötien kulmaan. Rakennukset edustavat korkeatasoista laatua ja ne sijoittuvat katujen varsille kuten asuinkortteleissakin. Aviapoliksen kaavarunko määrittelee kyseisen kadunkulman *laadun paikaksi*, missä ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Viitesuunnitelmassa on esitetty hulevesien hyödyntämistä kulman aukiolla, mikä on muokattu asemakaavamääräyksen muotoon.

Liike- ja toimistorakentamiseen osoitettua rakennusoikeutta on 8 000 k-m^2. Alueelle voi sijoittaa myös korkeintaan 2 500 k-m^2:n suuruisen päivittäistavarakaupan, mutta ei vähittäiskaupan suuryksikköä. Tikkurilantien varteen tulee sijoittaa liike- ja toimitiloja. Enimmäiskerrosluku on kahdeksan. Autopaikat sijoittuvat LPA-alueille tonttijaosta riippumatta.

Rälssipuiston pihat

Rälssipuiston pihojen yleissuunnitelmassa on asetettu tavoitteita pihojen toteutussuunnitteluun, määritelty huolto- ja pelastusreitit ja huleveden käsittelyn paikat (h). Pihoille on osoitettu yksilöllinen teema, jotta alueesta muodostuu monipuolinen. Pihoja ei aidata ja alueen läpi kulkee kävelyreittejä, jolloin vaihtelevuus näkyy. Erilaiset pihat luovat inhimillistä mittakaavaa suureen kokonaisuuteen. Yhteistä pihoille on huoltoreittien periaate: reitit kiertävät sisäpihojen reunoilla. Pelastusreiteissä pyritään hyödyntämään huoltoreittejä, mutta monessa paikassa joudutaan käyttämään pihan keskiosaa. Näille aukioille voidaan sijoittaa helposti siirrettäviä kalusteita ja varusteita.

Pohjoisaukio

Aukio rakennetaan korkeatasoisesti, niin että se huomataan kaupunkikuvassa. Aukion elementteinä käytetään sinne johtavaa hulevesikouruа ja sen päätöstä sekä kiveyksen sommitelmaa, joka voi jatkua rakennuksen julkisivussa. Aukion ja sitä reunustavien rakennusten ulkoasu suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Tikkurilantien reunalle voidaan rakentaa portaat oleskelua varten.

Kortteliaukio ja pysäköintitalon ympäristö

Kortteliaukioille sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan istuimia, skeittipaikkoja, koripallokoreja tai muita pelejä sekä jäteastioita. Aukioiden kiveykset erottavat ne pihoista.

Pysäköintitalon itäpuolelle rakennetaan istutusaltaita pysäköintitalon seinän köynnöksille ja kosteikkokasveille. Altaat toimivat hulevesien biosuodatuksessa. Niiden materiaalien ja muotojen tulee kiinteästi sopia pysäköintitalon arkkitehtuuriin.
Kulkuväylän ja asuinkerrostalojen välinen alue istutetaan monilajisesti.



Pohjoiskortteli (K) Liike- ja toimistorakennusten korttelualue "toimistopiha"

Piha käsitellään aukiomaisesti ja se kivetään. Pihan suunnittelussa huomioidaan sen edustavuus liikerakennusten ikkunoista katsottuna. Hulevedet johdetaan pihan keskellä olevaan kouruun, joka johtaa pihasta pohjoiselle aukiolle. Kouru suunnitellaan näyttäväksi vesiaiheeksi. Pihalle istutettavat puut ja pensaat sijoitetaan aukiolle rakennettuihin istutuspaikkoihin tai ruukkuihin. Pihan kalustus palvelee työpaikkojen taukoja ja esimerkiksi työpaikkaruokalaa. Huoltoajolle jätetään hyvin tilaa.

Pohjoiskortteli (AK) "Puutarhat"

Pihaan istutetaan runsaasti erilaisia pensaita ja puita. Pelastuspaikkojen kohdalle jää avointa tilaa, joka hyödynnetään oleskelupaikkoina. Kiinteät kalusteet sijoitetaan pelastuspaikan reunaan. Huoltoreitti sijoittuu pihan ulkokehälle. Sen lisäksi pihan keskelle tulee kävelyreittejä asuinrakennuksista kortteliaukiolle. Siten piha jakaantuu osiin, joiden kasvilajit ja pintamateriaalit voivat poiketa toisistaan. Hulevedet viivytetään puutarhassa olevissa painanteissa.

Rälssipuisto	MITTAKAAVA 1:1000	SITO
Pihasuunnitelma Pohjoisosa		
Iivo Vänskä	PVM 06/05/2016	

Keskikorttelin (AK) länsiosa "Taskupuisto"

Piha rakennetaan oleskelupaikaksi, joka on kuin "olohuone ulkona". Matalia muureja, katoksia, pergoloita, terasseja, istutusastioita ja muita rakenteita käytetään intiimin tilan rajaamiseen. Pelastuspaikkojen viereen rakennetaan upotettu oleskelupaikka hulevesien viivytystä varten.

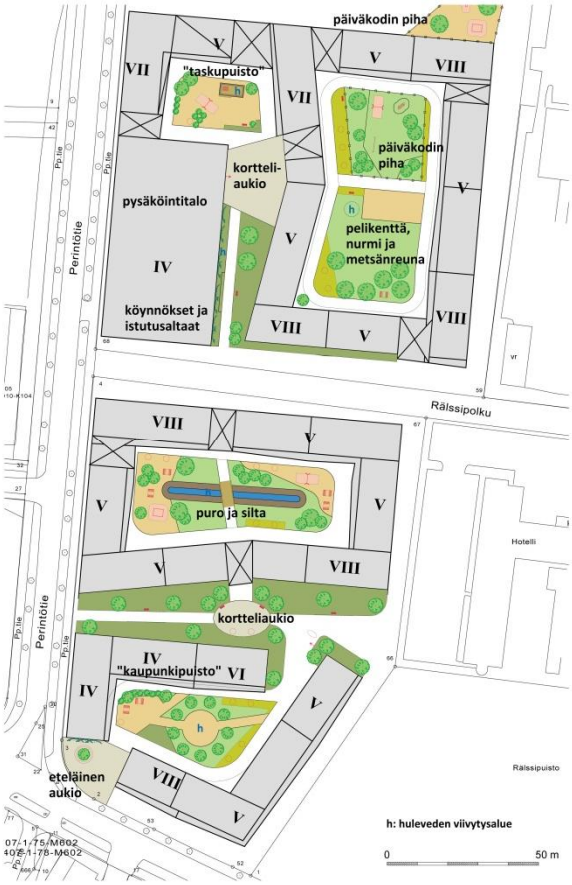
Kortteliaukio ja pysäköintitalon ympäristö

Kortteliaukioille sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan istuimia, skeittauspaikkoja, koripallokoreja tai muita pelejä sekä jäteastioita. Aukioiden kiveykset erottavat ne pihoista.

Pysäköintitalon itäpuolelle rakennetaan altaita, jotka toimivat hulevesien biosuodatuksen lisäksi myös kosteikkokasvien ja pysäköintitalon seinään asetettavien köynnösten kasvualustana. Altaiden koko voi vaihdella tarpeen mukaan. Niiden materiaalien ja muotojen tulee kiinteästi sopia pysäköintitalon arkkitehtuuriin.
Kulkuväylän ja asuinkerrostalojen välinen alue istutetaan monilajisesti.

Eteläinen aukio

Aukio suunnitellaan kaupunkikuvassa erottuvaksi ja rakennetaan laadukkaasti, kuten pohjoisaukio. Elementteinä voidaan käyttää istutusaltaita puulle ja seinustalla köynnöksille, jotka liittävät aukion rakenteet rakennusten arkkitehtuuriin.



Keskikorttelin itäosa Päiväkodin piha

Päiväkodin piha jakaantuu päiväkodin etelä- ja pohjoispuolelle. Pohjoinen piha kalustetaan enemmän rauhalliseen leikkiin ja eteläinen sisäpiha liikuntaan. Päiväkodin aita rakennetaan pelastusreittien ulkopuolelle.

Keskikorttelin (AK) eteläosa

Päiväkodin eteläpuolella sisäpihalla on pelastusreittien kohdalla kivituhkainen pelikenttä ja nurmea oleskeluun ja ulkopeleille. Pihan eteläreunaan istutetaan puita ja pensaita "metsänreunaksi". Hulevesien viivytykseen muotoillaan painanne. Puiden suojaan asennetaan penkkejä.

Eteläkorttelin (AK) pohjoisosa "Puro ja silta"

Pihan keskelle rakennetaan uoma, joka päällystetään kivillä. Tämä "puro" toimii hulevesien viivytysalueena. Puron yli rakennetaan silta. Pihan itä- ja länsipäätyihin sijoittuvat oleskelupaikat aamu- ja ilta-aurinkoon. Puron ympärillä on leikkipaikat ja pensas- ja puuryhmiä.

Eteläkorttelin keskiosa ja kortteliaukio

Alueen läpi menee kevyenliikenteen, huolto- ja pelastusreittejä. Se käsitellään sisäpihoja julkisempana ympäristönä, jossa kortteliaukiolle voi sijoittua skeittipaikka, koripallopaikka, palloiluseinä tms. Aukion ulkopuoliset alueet istutetaan monilajisesti ja voidaan käyttää kaupunkiviljelyyn.

Eteläkorttelin (AK) eteläosa "kaupunkipuisto"

Pihan keskellä on puiden ympäröimä puistoaukio, joka voi toimia asukkaiden kokoontumispaikkana, mölkyn tai muiden pelien pelaamiseen sekä hieman muuta pihaa syvempänä hulevesien viivytysalueena. Pihan reunalla on rauhallinen oleskelupaikka penkkeineen ja istutuksineen. Pihan läpi on kävelyreittejä.

Rälssipuisto	MITTAKAAVA 1:1000	SITO
Pihasuunnitelma Eteläosa		
Iivo Vänskä	PVM 06/05/2016	

Korttelialueille tehty pihasuunnitelma /Sito Oy

5.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialueet

Asuinkerrostalojen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueille pysäköintitaloihin ja katumaisiksi rakennettaville pysäköintialueille.

Koska pysäköintitalot rajaavat katutilaa ja asuinpihoja ja ovat siten hyvin näkyvillä, edellytetään niiden arkkitehtuurilta ja materiaaleilta korkeaa laatutasoa. Pihan suuntaan olevien seinien tulee olla osittain köynnösseiniä. Pysäköintitaloihin tulee sijoittaa kiinteistömuuntamot ja polkupyörien säilytyspaikkoja, ja niissä tulee varautua myös sähköautojen latauspisteisiin.

Katumaiset pysäköintialueet ovat osa yleisiä jalankulun reittejä. Jalankulun reitit sijoittuvat alueen laidoille puurivin kanssa.



Periaateleikkaus katumaisesta pysäköintialueesta: pysäköintialueen leveys on jokseenkin sama kuin viereisten rakennusten korkeus.

VP, puisto

Asemakaavamuutoksella Rälssipuisto pienenee hieman nykyisestä koostaan, koska Äyritiellä ja Rälssitiellä varaudutaan erillisiin jalankulun ja pyöräilyn raitteihin ja muihin liikennejärjestelyihin. Rälssitien ja Äyritien kulmassa tulee ympäristön laatuun ja maisema-arkkitehtuuriin kiinnittää erityistä huomiota, koska se on ensimmäisiä näkymiä uudistuvasta kaupunginosasta Kehä III:n ja Jumbon suunnasta lähestyttäessä.

5.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Suunnitelman MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvatun tilanteen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, Tuusulanväylän ja Lentoasemantien väliin.

Voimassa olevan asemakaavan täysimittainen toteuttaminen lisäisi alueen työpaikkarakentamisen, pysäköintilaitosten ja maantasopysäköinnin määrää. Alueen korttelirakenne säilyisi nykyisessä muodossaan laajana ja kävely- ja pyöräilyetäisyydet pysyisivät pitkinä. Rakennusten arkkitehtuuri ja lähiympäristö olisi vaatimatonta.

Toteutuessaan kaavamuutos monipuolistaa alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupunginosan asuin- ja palvelurakennuskantaa ja sijoittamalla rakennukset kaupunkimaisesti. Kun rakennukset muodostavat useita umpikorttelimaisia pihapiirejä, saadaan niiden välistä johdettua uusia ja laadukkaita jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Asuinkortteleiden vehreät sisäpihat lisäävät alueen kasvillisuuden määrää samalla, kun alueen maankäyttö tehostuu. Kaavamuutos tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



Rakeisuuskartat Veromiehen rakennuskannasta:
Vasemmalla nykytilanne. Oikealla kaavamuutoksen nro 002204/Rälssipuiston korttelit mukaiset uudisrakennukset on esitetty sinisellä, kaavamuutoksen nro 002260/Kortteli 52125 mukaiset punaisella ja kaavamuutoksen nro 002304/Aviapolis Studios mukaiset uudisrakennukset vihreällä. /Minna Koskinen

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen rakentamista alueelle. Asemakaavan muutos jatkaa Veromiehen uudistumista toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi, joka sisältää niin asumista, työpaikkoja kuin palvelujakin. Se toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä ja on Aviapoliksen kaavarungon mukaista. Uusia asukkaita muuttaa noin 1 450 henkeä. Asuinrakentamisen kokonaismäärästä noin viidennes on vuokratuotantoa.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta ensiarvoisen tärkeää. Kaavamuutosalue on myös joukkoliikenteen runkolinjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun alueen asukaspohja kasvaa, parantaa se myös Aviapoliksen mahdollisuuksia kehittyä aidosti kaupunkimaiseksi. Samalla Aviapoliksen asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaavamuutos täydentää Keski-Vantaan kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Kaavamuutos ei juurikaan edellytä kunnallistekniikan rakentamista; kadut ja vesihuolto on pääosin valmiina. Kaava-alueen pohjoisosassa, Tikkurilantien varrella sijaitseva avo-oja putkitetaan. Muita johtoja ei tarvitse siirtää. Alueen itäosaan rakennetaan pohjois–etelä -suuntainen uusi kevyen liikenteen väylä ja Perintötietä levennetään.

Maanomistaja osallistuu kunnallistekniikan ja yhdyskuntarakentamiseen maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 7,6 miljoonaa euroa.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 900 uuden asunnon rakentamisen sekä 8 000 k-m² liike- ja toimistotilaa, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Lisäksi asuinrakennusten kivijalkoihin sijoittuu jonkin verran liike- ja toimitilaa.

Yksityiselle päiväkodille varataan tilaa tämän asemakaavamuutoksen alueella ja myös Perintötien länsipuolella kaavamuutosalueella nro 002260. Päiväkodin lopullinen sijoituspaikka ja toteuttamisen aikataulu selviää myöhemmin.

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueella puistoa, jonka käyttötarkoitus säilyy, sekä noin 1 200 m² katualuetta, joka muutoksessa on osoitettu autojen pysäköintiin (LPA). Kaupungille luovutetaan noin 3 300 m² maata katualueiksi.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Asuminen

Uusia kerrostaloasuntoa tulee n. 900 ja asukkaita n. 1 450. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm. luomalla edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle.

Palvelut ja työpaikat

Voimassa olevan asemakaavan sallima työpaikkarakentamisen määrä on toteuttamatta. Kaavamuutos vähentää alueen toimistorakennusoikeutta, mutta monipuolistaa alueen palveluja ja työpaikkatarjontaa mahdollistamalla päiväkodin sekä liike- ja toimitilojen sijoittamisen alueelle. Tulevaisuudessa alueen nykyiset työntekijät voivat valita asuinpaikkansa myös aivan työpaikkansa läheltä. Kasvava asukasmäärä auttaa koko Aviapoliksen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista sekä lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Kehä III:n eteläpuolelta, alle kilometrin etäisyydeltä löytyvät kattavat kaupalliset palvelut alueen uusille asukkaille.

Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanke on VAT:n mukaisena.

Virkistys

Rälssipuisto on rakentamaton virkistysalue. Muutoin kaavamuutosalue on pääosin hiekkaista joutomaata ja vesakoitunutta, entistä peltoa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan ainoat kasvillisuutta koskevat määräykset koskevat nurmi- ja puuistutuksia kortteleiden reunoilla. Asemakaavamuutoksen umpikortteli- ja autopaikkaratkaisut mahdollistavat suojaisien ja vehreiden sisäpihojen rakentamisen. Jalankulun reitit yhdistävät pihat toisiinsa, lähipuistoihin ja laajempiin virkistysaluekokonaisuuksiin. Alueen suunnittelua ohjaavassa Aviapolis-kaavarungossa on varmistettu, että kaupunginosasta varataan riittävästi tilaa tulevien asukkaiden tarvitsemille virkistysalueille ja että kulkuetäisyydet uusilta asuinalueilta virkistysalueille ovat maltillisia. Väestön määrän kasvaessa Veromiehen rakennettujen viheralueiden määrä, laatu ja toiminnallisuudet paranevat.

Kaavamuutoksella Rälssipuiston koko hieman pienenee, mutta toisaalta uusien jalankulun ja pyöräilyn reittien avulla yhteydet muihin virkistys- ja piha-alueille lisääntyvät. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen yleisimpänä kulkutapamuotona on tällä hetkellä autoilu. Voimassa oleva asemakaava suurine kortteleineen ja vaatimattomine kaupunkikuvineen vahvistaisi toteutuessaan nykyisiä liikkumistapoja. Asemakaavan muutos parantaa huomattavasti kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Lyhyet etäisyydet kaupallisiin palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille lisäävät kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta. Lähin joukkoliikennepysäkki on Tikkurilantiellä asemakaavan muutosalueen vieressä. Olemassa olevien katujen standardia tullaan muuttamaan asuinalueiden kaduiksi soveltuviksi mm. lisäämällä ja leventämällä raitteja katujen varsilla.

VAT:n mukaisesti kaavamuutoksella mm. edistetään jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

Vesihuolto

Tikkurilantien avo-oja korvataan DN1000 hulevesiviemärillä kaava-alueen pohjoisreunalla noin 70 metrin matkalta.

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

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa on omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä, osa vuokralla asuvia. Vaikka tällä hetkellä näyttää siltä, ettei tulevien asukkaiden sosio-ekonominen tilanne poikkeaisi esimerkiksi Vantaan keskimääräisestä vastaavasta, väittää yhdysvaltalainen professori John D. Kasarda, että menestyessään lentokentän lähialueet vetävät puoleensa nimenomaan hyvin toimeentulevaa väestöä.

Alueelle varataan tilat päiväkodille, mikä houkuttanee etenkin lapsiperheitä.

Hanke on VAT:n mukainen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pihoille sijoitetaan hulevesien viivytysaltaita ja biosuodatuspainanteita, joita käytetään hyväksi pihojen viihtyisyyden luomisessa ja monipuolisen kasvillisuuden kehittämisessä. Alueen viherrakentamisella luonnon monimuotoisuus suunnittelualueella lisääntyy.

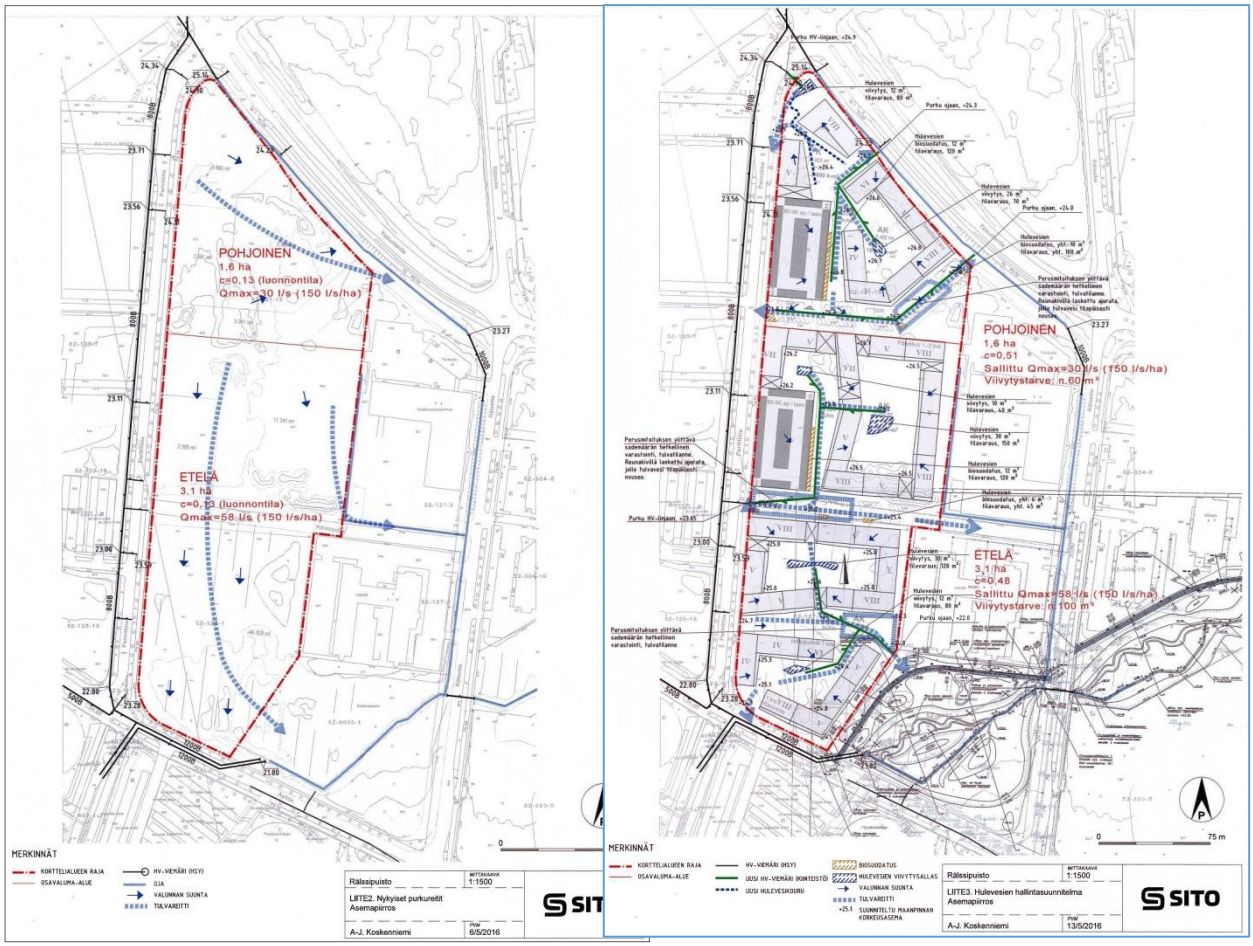
Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Ympäröivien katualueiden levennystarpeissa on varauduttu katupuiden istuttamisen tilatarpeisiin.

Rälssipuiston koon pieneneminen vaikuttaa vain vähän puistosta jo laadittuihin suunnitelmiin.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen lisää läpäisemättömien pintojen määrää ja siten myös hulevesien muodostumista. Suunnitelman mukainen rakentaminen ei kuormita juurikaan nykyistä viemäriverkostoa, vaan korttelialueilla muodostuvat hulevedet valuvat pintavaluntana ympäröivään ojaverkostoon. Pintavalunnan muodostuminen alueella on nykyisin hyvin vähäistä, sillä suurin osa sadevedestä pidättyy alueen painanteisiin ja kasvillisuuteen. Hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomioita ja siitä on annettu tarvittavia määräyksiä.



Sito Oy on laatinut asemakaavan muutosalueelle hulevesisuunnitelman.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Toteuttamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Vaikka rakentaminen samoin kuin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen osalta lisäävätkin kasvihuonekaasupäästöjä, kaavamuutos parantaa oleellisesti kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, tukeutuu osittain olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin ja joukkoliikenteeseen sekä sijoittuu kattavien, olemassa olevien kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

Yhteenveto

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö.

Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja kunnallistekniikkaa, sekä olemassa olevia ja suunniteltuja joukkoliikenneyhteyksiä. Hanke edistää kehäradan varren tiivistymistä.

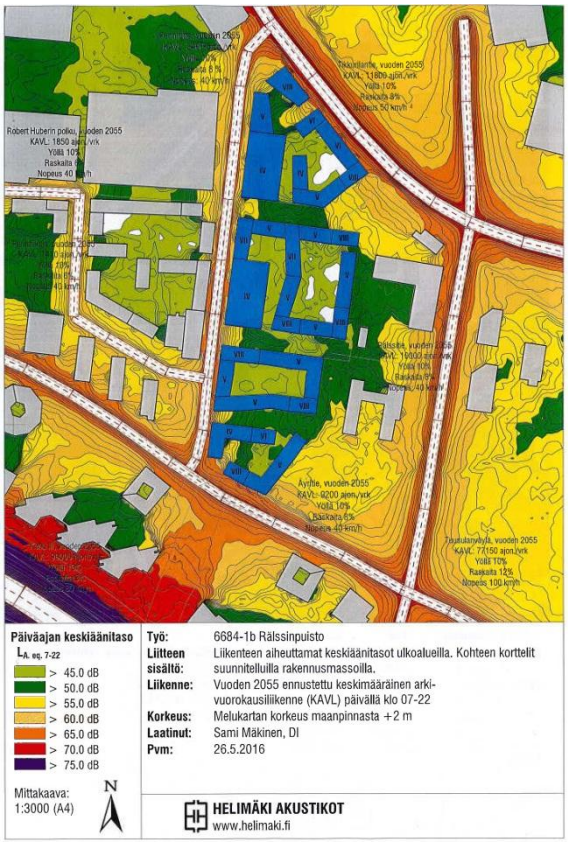
Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikenteen melu

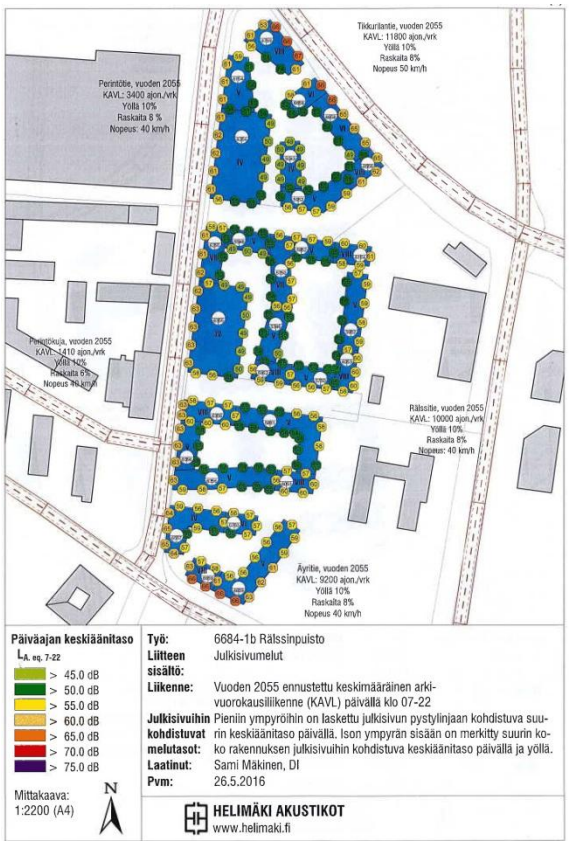
Asemakaavamuutos sijoittuu yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle m3, L_{DEN} 50-55 dB, mikä ei aseta rajoitteita alueiden käytölle. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on rakennusjärjestyksen mukaan oltava $\Delta L \geq 32$ dB.

Asemakaavatyön yhteydessä teetetyn meluselvityksen (vuoden 2055 ennuste) mukaan suurimmat tieliikenteen melut, yli 65 dB, tulevat Kehä III:n ja Tikkurilantien suunnista. Umpikorttelirakenne estää hyvin tieliikenteen melun leviämisen pihoille. Ainoastaan Äyritien varressa sisäänkäyntipihalle leviää yli 55 dB:n liikennemelua päiväaikaan. Sen voisi estää esim. täydentämällä rakennusriviä Äyritien eteläpuolella. Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat kuitenkin jokaisessa pihapiirissä pihojen hiljaisimpiin kohtiin, missä yöajan melutaso on enimmillään 45 dB. Rakennusten ulkovaippaa koskevilla ääneneristävyysmääräyksillä varmistetaan sisätilojen ja parvekkeiden melunsuojaus.

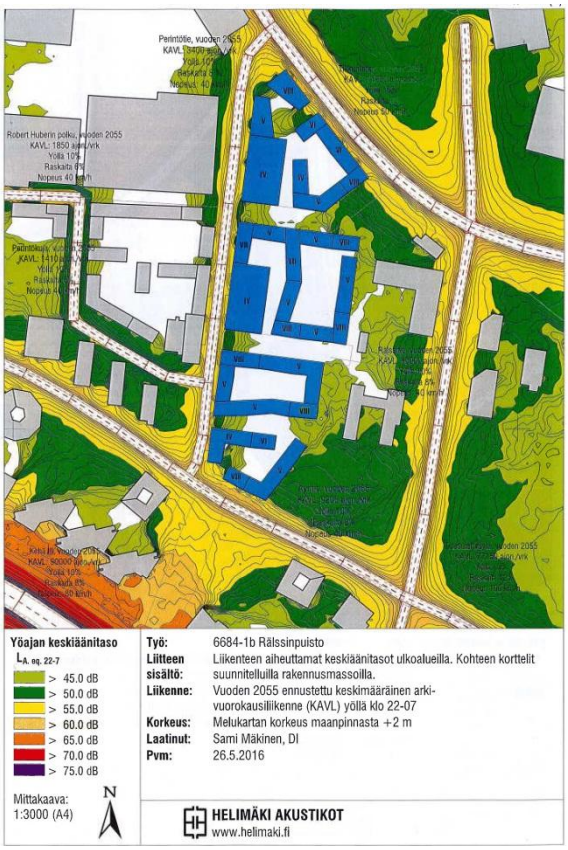


Päiväajan keskiäänitaso vuonna 2055.

Päiväajan keskiäänitaso julkisivuilla vuonna 2055.



Yöajan keskiäänitaso vuonna 2055.



Pilaantuneet maat

Koska alueelle tulee asuinrakentamista ja alueen läheisyydessä on sijainnut lyijysulattamo, josta on voinut tulla lyijylaskeumaa alueelle, asemakaavan muutoksella määrätään, että maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa maaperä tulee kunnostaa.

Pienhiukkaset

Asemakaavamuutoksessa alueelle sijoitettujen toimintojen vaatimat ilmanlaatuvyöhykkeiden suositusetäisyydet Kehä III:n suunnasta täyttyvät. Tikkurilantien ja Äyritien puolella asuntojen minimietäisyyden on oltava vähintään 7 metriä, kun suositusetäisyys on 20 metriä. Asuintalot sijoittuvat lähimmillään n. 13,5 metrin päähän Tikkurilantien ajoradan reunasta, kun Tikkurilantien eteläreunaan on rakennettu mm. erilliset pyöräilyn ja jalankulun väylät. Äyritien varressa asuinrakennusten etäisyys ajorataan on lähimmillään n. 10 metriä. Kortteliin 52121 sijoittuvaan päiväkotiin nähden herkän kohteen suositusetäisyydet täyttyvät.

Vaarallisia aineita käsittelevät laitokset

Kaavamuutos ei sijoitu Veromiehen kaupunginosan läheisyydessä sijaitsevien vaarallisia aineita käsittelevien laitosten (nk. Seveso-laitosten) vaikutusalueelle.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.5 NIMISTÖ

Veromiehen kaupunginosan nimistö liittyy veroihin. Alueelle tulee yksi uusi nimi, Rälssipuistonpolku-niminen jalankulun ja pyöräilyn raitti, joka johtaa Tikkurilantieltä Rälssipuistoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uuden nimen 13.6.2016.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

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



Viitesuunnitelma: Julkisivut puistoon sekä jalankulun ja pyöräilyn raitille päin. /Vuorelma Arkkitehdit

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lemminkäinen Talo Oy:	Timo Ruuskanen	
Vuorelma Arkkitehdit Oy:	Markus Makkonen	
	Petteri Nieminen	
Sito Oy:	Antti-Jaakko Koskenniemi	
	Iivo Vänskä	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	alue-arkkitehti
	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti30.9.2016 asti
	Merja Häsänen	arkkitehti
	Saija Lauriala	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	suunnitteluhortonomi
Rakennusvalvonta:	Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö, va.
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Tilakeskus:	Eija Kivineva	hankekehitysarkkitehti
Sivistystoimi:	Päivi Riehunkangas	suunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä maaliskuuta 2017.



Merja Häsänen
arkkitehti



Anitta Pentinmikko
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	16.02.2017
Kaavan nimi	002204 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	02.11.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002204
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,8966	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	5,8966

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

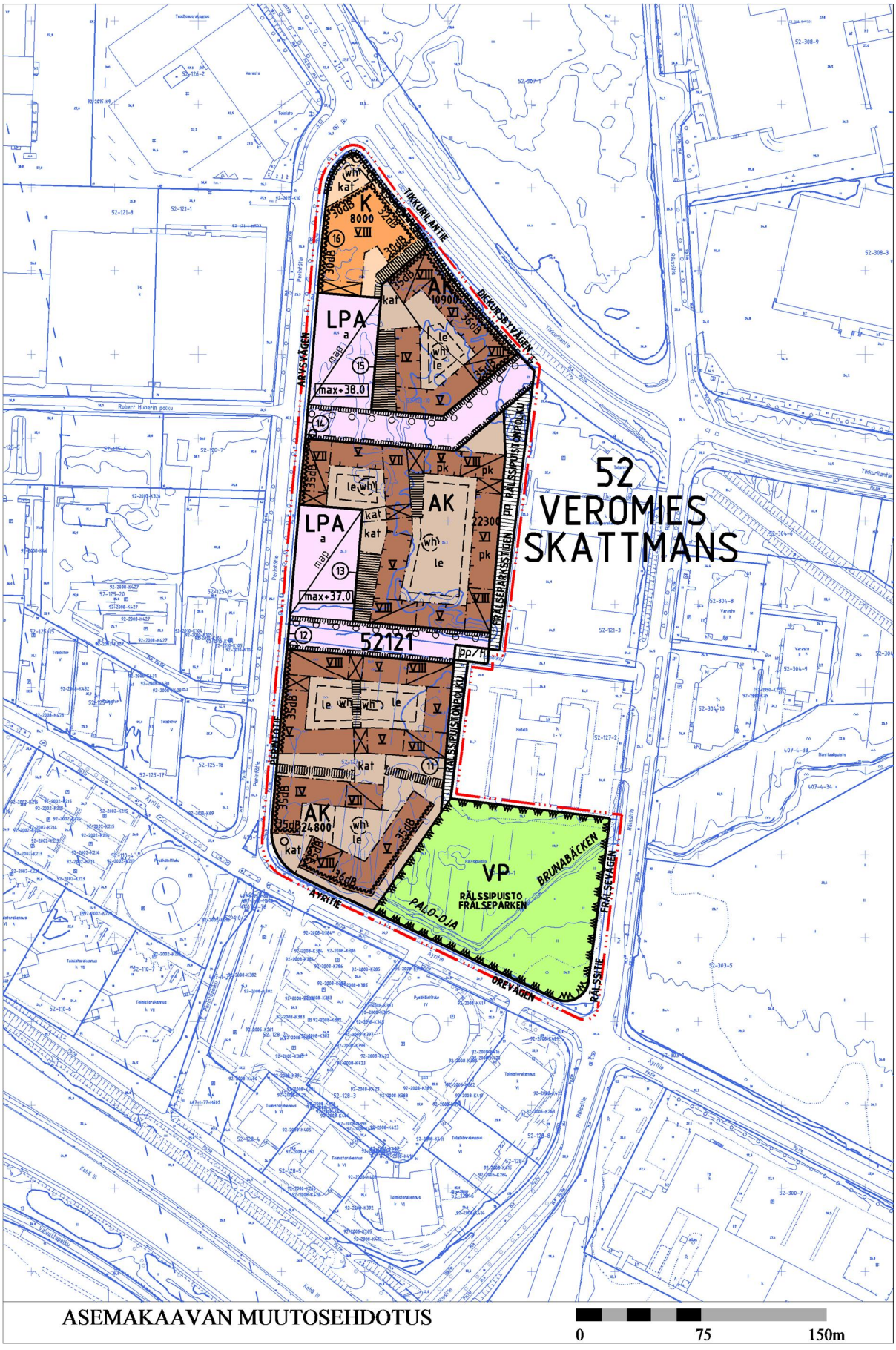
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,9067**	**100,2**	**66000**	**1,12**	**0,0000**	**33256**
A yhteensä	2,9554	50,0	58000	1,96	2,9554	58000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3585	6,1	8000	2,23	-4,2302	-24744
T yhteensä						
V yhteensä	1,1281	19,1	0		-0,0575	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,4647	24,8	0		1,3323	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

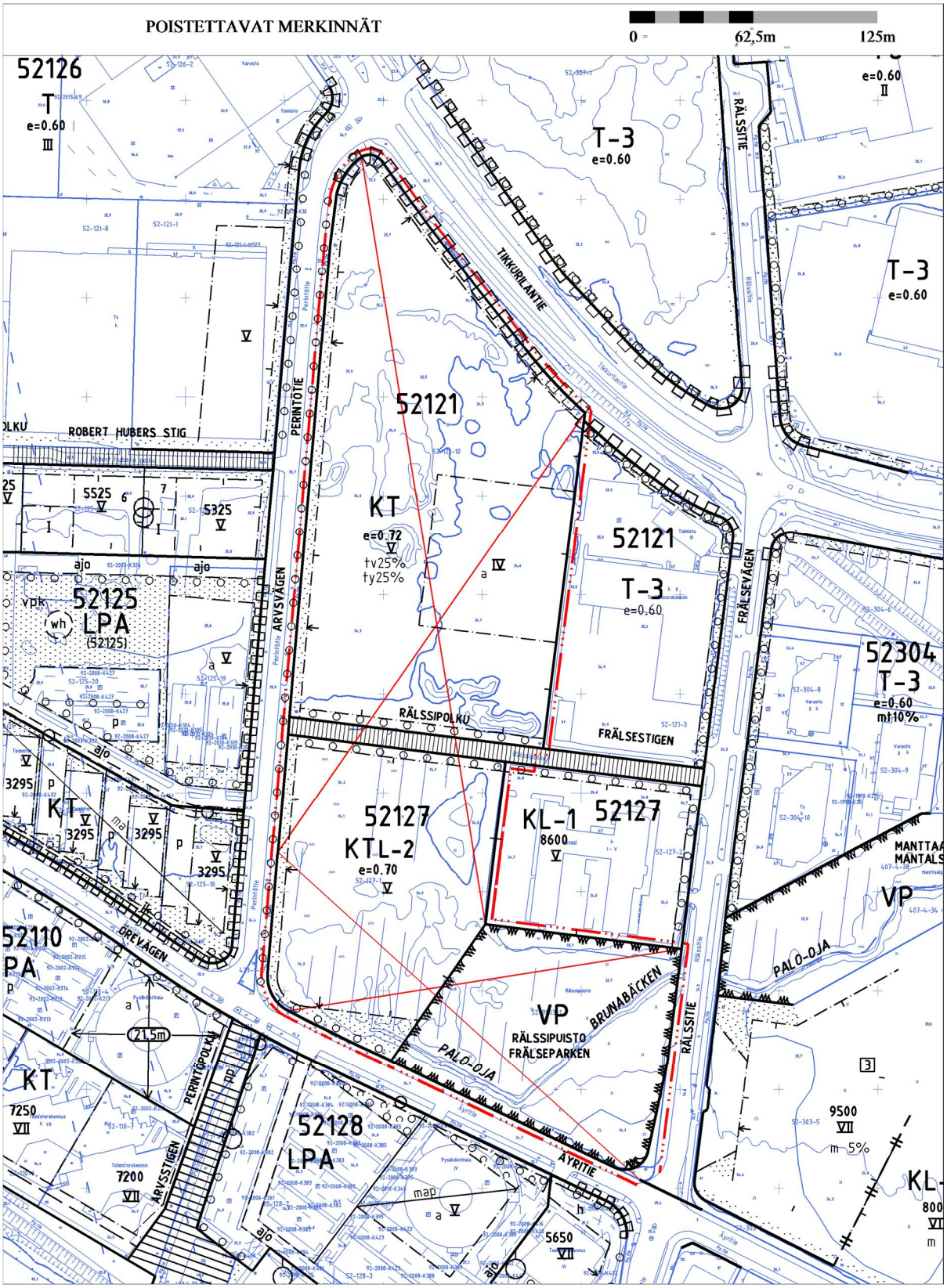
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,9067**	**100,2**	**66000**	**1,12**	**0,0000**	**33256**
A yhteensä	2,9554	50,0	58000	1,96	2,9554	58000
AK	2,9554	100,0	58000	1,96	2,9554	58000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3585	6,1	8000	2,23	-4,2302	-24744
K	0,3585	100,0	8000	2,23	0,3585	8000
KT	0,0000				-3,1153	-22430
KTL-2	0,0000				-1,4734	-10314
T yhteensä						
V yhteensä	1,1281	19,1	0		-0,0575	0
VP	1,1281	100,0	0		-0,0575	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,4647	24,8	0		1,3323	0
Kadut	0,2076	14,2	0		0,0238	0
Kev.liik.kadut	0,2262	15,4	0		0,2776	
LPA	1,0309	70,4	0		1,0309	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


52
VEROMIES
SKATTMANS
52121
K
8000
AK
10900
AK
22300
AK
24800
LPA
max+38.0
LPA
max+37.0
VP
RÄLSIPUISTO
FRÅLSEPARKEN
TIKKURILANTIE
DIKURSBYVÄGEN
ÄRVSVÄGEN
RÄLSIPUISTONPOLKU
FRÅLSEPARKSSTIGEN
PERÄMIEHENTIE
ÄYRITIE
PALO-DJA
BRUNABÄCKEN
FRÅLSEVÄGEN
RÄL-SSITIE
ÖREVÄGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m


POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
62,5m
125m
52126
T
e=0.60
III
T-3
e=0.60
RÄLSSITIE
e=0.60
II
TIKKURILANTIE
T-3
e=0.60
52121
ROBERT HUBERS STIG
PERINTÖTIE
5525
5325
KT
e=0.72
tv25%
ty25%
52121
T-3
e=0.60
ajo
52125
LPA
(52125)
ARVSVÄGEN
FRÄLSEVÄGEN
52304
T-3
e=0.60
mt10%
RÄLSSIPOLKU
FRÄLSESTIGEN
3295
KT
52127
KTL-2
e=0.70
KL-1
8600
52127
MANTTAA
MANTALS
VP
52110
PA
ÖREVÄGEN
21,5m
PALO-OJA
BRUNABÄCKEN
VP
RÄLSSIPUISTO
FRÄLSEPARKEN
RÄLSSITIE
KT
7250
PERINTÖPOLKU
52128
LPA
9500
m 5%
ARVSTIGEN
7200
ÄYRITIE
5650
KL-
800
m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002204	13.3.2017	686498, 687498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52, Veromies

RÄLSSIPUISTON KORTTELI

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 52121 sekä katu- ja virkistysalueet.
(Osia kumoutuvan asemakaavan korttelista 52121 ja 52127 sekä katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 52121.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 52, Skattmans

FRÄLSEPARKEN KVARTER

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 52121 samt gatu- och rekretionsområdena.
(Delar av kvarteren 52121 och 52127 samt gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 52121.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Yleistä

Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Perintötien ja Äyritien kulmassa ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia ja tarvittaessa kunnostaa maaperä.

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Rakennusoikeus

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi tulee päiväkodin rakennusalalle kortteliin 52121 varata vähintään 800 k-m² lasten päiväkotia varten asuinrakennuksen alakerroksiin.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulee rakentaa kerho- tai harrastetilaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. Kerho- tai harrastetilat saa sijoittaa kortteliin keskitetysti.

Liike- ja toimitiloja saa rakentaa maantasokerrokseen asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tikkurilantien varressa maantasokerroksen julkisivuista vähintään 50 % tulee olla liike- ja toimitilojen julkisivua. Tilojen tulee avautua kadun tai autopaikkojen korttelialueen puolelle tai yleiselle jalankululle osoitetun alueen suuntaan. Tikkurilantien puoleisen maantasokerroksen julkisivun tulee liike- ja toimitilojen osalta olla pääosin lasia.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Kvartersområdet för flervåningshus ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden utgör en mångsidig och högklassig helhet, som ger upphov till ett klart avgränsat gaturum och en visuellt mångfacetterad promenadmiljö. Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

I hörnet av Arvsvägen och Örevägen ska särskild uppmärksamhet fästas vid miljöns kvalitet och arkitekturen.

Innan byggnadsarbetena inleds ska det undersökas hur förorenad jordmånen är och vid behov ska jordmånen iståndsättas.

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

Byggrätt

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen ska på daghems byggnadsyta i kvarteret 52121 reserveras minst 800 m²-vy för ett daghem i bostadsbyggnadens bottenplan.

För invånarnas gemensamma bruk ska klubb- eller hobbylokaler byggas på minst 0,5 % av våningsytan. Klubb- eller hobbylokalerna får placeras centraliserat inom kvarteret.

Affärs- och kontorslokalerna får byggas i markplan utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.

Utmed Dickursbyvägen ska minst 50 % av fasaderna i markplan utgöras av affärs- och verksamhetslokaler. Lokalerna ska öppnas upp i riktning mot gatan eller kvartersområdet för bilplatser, eller ett område som anvisats för allmän gångtrafik. Fasaden i markplan på Dickursbyvägens sida ska för affärs- och verksamhetslokalernas del huvudsakligen utgöras av glas.

Äyritien varteen maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja/tai asukastilaa.

Maantasokerroksen liike- ja toimitiloja voidaan tilapäisesti käyttää asuntoina tai asunnon osina tai asukkaiden yhteisinä tiloina.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, sauna- ja asukastiloja, valokuiluja sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Asukastiloja ja polkupyörävarastoja tulee sijoittaa pääasiassa maantasokerroksiin ja niiden tulee avautua kadun tai yhtenäisiksi kaupunkitiloiksi rakennettavien alueiden varrelle. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja.

Rakennukset

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoerovaatimus lentoliikennemelua ΔL vastaan on vähintään 32 dB, ellei karttamerkinnöin muuta osoiteta.

Kadun tai autopaikkojen korttelialueen tonttien 12 ja 14 suuntaan avautuvien maantasokerroksen asuntojen lattiatason tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen kadun tai autopaikkojen korttelialueen maanpintaa ylempänä.

Maantasokerroksen liike- ja toimitilojen vapaan huonekorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja/tai valaistuksen avulla.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Rakennusten kattomaiseman tulee olla vaihteleva eri kerroskorkeuksin, materiaalein ja kattomuodoin. Rakennusten katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin käyttäen hyväksi vesikaton muotoa, eri kerroskorkeuksia ja materiaaleja.

Kahdeksaan kerrokseen yltävien rakennusosien tulee muodoltaan ja materiaaleiltaan poiketa rakennuskokonaisuuden matalammasta rakentamisesta.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen tai pysäköintilaitoksiin LPA-tonteille 13 ja 15.

Julkisivut

Kadun tai autopaikkojen korttelialueen tonttien 12 ja 14 puoleisten korttelijulkisivujen tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu värin, materiaalin, mittakaavan ja/tai ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen vähintään 35 m välein.

Julkisivuissa tulee käyttää värikylläisiä, luonnonmukaisia ja aikaa kestäviä värisävyjä.

Katutason julkisivun tulee olla vaihteleva ja runsaasti aukotettu. Katujen ja jalankulkureittien varrelle ja puistoon päin sijoittuvat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.

Julkisivu- ja pihavalaistuksesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Osalla asunnoista on oltava viherhuone, jonka tulee erottua julkisivussa.

Parvekkeet

Kaikki parvekkeet on lasitettava. Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.

Tikkurilantien varrella oleviin julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita.

Koko julkisivun mittaisia parvekkeita ei sallita kadunpuoleisilla julkisivuilla.

Kadun, autopaikkojen korttelialueen tonttien 12 ja 14 sekä jalankulkureitin varrella olevien parvekkeiden tulee pääasiassa olla sisäänvedettyjä tai niiden tulee muulla tavoin muodostaa yhtenäistä seinän julkisivupintaa. Parvetorneja ei sallita. Ripustettuja parvekkeita sallitaan pieninä määrinä.

Utmed Örevägen ska placeras affärs- och/eller invånar- 2 / 6
lokaler i markplan.

Affärs- och verksamhetslokalerna i markplan kan tillfälligt användas som bostäder eller bostadsdelar eller gemensamma utrymmen för invånarna.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man bygga den del av trapphusen som överskrider 15 m²/våningsplan. Detta utrymme dimensionerar inga bilplatser.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjänar boendet, t.ex. förråd, underhålls- och invånarlokaler och bastur, samt ljusschakt och tekniska utrymmen i byggnadernas alla våningsplan. Invånarlokalerna och cykelförråden ska huvudsakligen vara placerade i markplan och öppnas upp mot gator eller gångstråk. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får byggas grönrum. Dessa dimensionerar inga bilplatser.

Byggnader

Kravet på skillnaden i ljudnivå mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 32 dB, om inte annat anges genom markeringar på kartan..

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig i riktning mot gatan eller tomterna 12 och 14 i kvartersområdet för bilplatser ska ligga minst 0,5 meter högre än marknivån på gatan intill eller kvartersområdet för bilplatser.

Den fria rumshöjden i affärs- och verksamhetslokalerna i markplan ska vara minst 4 meter.

Byggnadernas ingångar ska tydligt urskiljas genom skärmtak, indragningar och/eller belysning.

Till trapphusen ska det finnas ingångar från både gården och gatan.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Byggnaderna ska ha ett omväxlande taklandskap med olika våningshöjder, material och takformer. På byggnadernas tak får solpaneler och gröntak anläggas.

Ventilationsmaskinrummen samt de övriga tekniska utrymmena och anläggningarna ska integreras i byggnadens arkitektur genom att yttertakets form, olika våningshöjder och material utnyttjas.

De byggnadspartier som är åtta våningar höga ska till utformning och materialval avvika från byggnadskomplexets lägre byggnader.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan eller i parkeringsanläggningarna på LPA-tomterna 13 och 15.

Fasader

Kvartersfasaderna mot gatan eller tomterna 12 och 14 i kvartersområdet för bilplatser ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil växlar med minst 35 meters mellanrum vad gäller färg, material, dimensioner och/eller fönsterindelningens storlek eller placering.

I fasaderna ska användas färgmättade och naturenliga färgnyanser som är åldersbeständiga.

Fasaden i gatuplan ska vara varierad och ha rikligt med öppningar. De fasader i gatuplan som ligger utmed gator och gångstråk och mot parken får inte vara slutna. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

I fasaderna mot gatan får inga elementfogar synas.

En separat plan ska presenteras över fasad- och gårdsbelysningen i anslutning till bygglovet.

En del av bostäderna ska förses med ett grönrum som ska bilda en kontrast mot fasaden.

Balkonger

Alla balkonger ska inglasas. Balkongerna ska inglasas så att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls.

På fasaderna utmed Dickursbyvägen får inte placeras några balkonger.

På fasaderna mot gatan tillåts inga balkonger som sträcker sig över hela fasaden.

Balkongerna utmed gatan, tomterna 12 och 14 i kvartersområdet för bilplatser och gångstråket ska huvudsakligen vara indragna eller så ska de på något annat sätt utgöra en sammanhängande väggfasadyta. Inga balkongtorn tillåts. Hängbalkonger tillåts i mindre omfattning.

Pihan puolella maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeen kannattajia on vältettävä.

Maantasokerroksen asunnoissa kadun suuntaan avautuvat parvekkeet voidaan toteuttaa etupihaan liittyvinä terasseina. Sisäpihan puolella maantasokerroksen asuntojen tulee liittyä luontevasti pihatasoon.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet sekä riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys.

Rakentamattomat sisäpihan osat, joita ei käytetä kulku- ja pelastusteinä tai leikki- ja oleskelualueina toteutetaan kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, johon sisältyy vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa sekä mahdollisesti alueita kaupunkiviljelyyn.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pihalle sijoitettavien varastojen ja muiden rakenteiden tulee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Jalankulkualueilla ja kulkureiteillä tulee suosia vettä läpäiseviä kiveyksiä. Kivituhka-alueet rajataan istutusalueista upotettavalla reunakivellä.

Rakennusten ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Pysäköintilaitoksen seinän vierelle voidaan istuttaa köynnöksiä yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytys tulee ensisijaisesti järjestää maantasossa, pihaa ja oleskelualueita elävöittäen.

Pysäköinti

Autojen pysäköintipaikat sijoitetaan LPA-tonteille 12, 13, 14 ja 15.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto.
Toimistot: 1 ap/50 k-m²
Liiketilat: 1 ap/60 k-m².
Päiväkoti: 1 ap/120 k-m².
Sijoittamalla pysäköinti nimeämättömille autopaikoille, vähintään 100 autopaikan alueelle, voidaan normin mukaista autopaikkamäärää vähentää 10 %.
Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset tarkemman suunnitelman perusteella.
Jos korttelialueelle sijoitetaan tuettua asuntotuotantoa, voidaan normin mukaista autopaikkamäärää vähentää 15 %.
Kaupunki voi osoittaa vieraspysäköintipaikkoja ja liiketilojen asiakaspysäköintiä katujen varsille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 pp/50 k-m².
Asunnot 1 pp/30 k-m², vähintään puolet paikoista on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Yleistä

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Tikkurilantien ja Perintötien kulmassa tulee ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuksen maantasokerroksessa, arkkitehtonisessa massoittelussa ja/tai julkisivun käsittelyssä tulee olla jotakin erityistä.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia ja tarvittaessa kunnostaa maaperä.

Rakennusoikeus

Alueelle saa sijoittaa korkeintaan 2 500 k-m²:n suuruisen päivittäistavarakaupan.

På gårdssidan ska skivformade balkongstöttor som når ända ner till marken undvikas.

De balkonger i bostäder i markplan som vänder sig mot tan kan byggas som terrasser i anslutning till den främre gården. Mot innergården ska bostäderna i markplan anknyta på ett naturligt vis till gårdsnivån.

Gårdarna

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas.

Vid gårdarnas planering ska de behov som användare i olika åldrar har, liksom tillräcklig enskildhet och gemenskap beaktas.

De obebyggda delarna av innergården som inte används för färd- och räddningsvägar eller lek- och vistelseområden ska förverkligas vägar eller lek- och vistelseområden ska förverkligas som ett område med många växtarter, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidsväxlingarna samt eventuellt områden för stadsodling.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Förråd och andra konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa bostadsbyggnadernas arkitektur.

På områdena för gångtrafik och färdvägarna ska stenläggningar som släpper igenom vatten favoriseras. Områdena med stenmjöl avgränsas från planteringsområdena med infälld kantsten.

Utrymmet mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Intill parkeringsanläggningens vägg kan planteras klängväxter i den områdesdel som reserverats för allmän gångtrafik.

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Fördröjningen av dagvatten ska i första hand ordnas i markplan så att gårdsplanen och vistelseområdena livas upp.

Parkering

Parkeringsplatserna för bilar placeras på LPA-tomterna 12, 13, 14 och 15.

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/100 m²-vy, dock minst 0,8 bp/bostad.
Kontor: 1 bp/ 50 m²-vy
Affärslokaler: 1 bp/60 m²-vy
Daghem: 1 bp/120 k-m².
Genom att förlägga parkeringen till icke namngivna bilplatser på ett område med minst 100 bilplatser, kan antalet bilplatser enligt normen minskas med 10 %.
Lättnader i kraven på bilplatser kan utgående från en mer detaljerad plan ges för växelvis parkering.
Om det i kvartersområdet placeras stödd bostadsproduktion, kan antalet bilplatser enligt normen minskas med 15 %.
Staden kan utmed gatorna anvisa parkeringsplatser för gäster och affärslokalernas kundparkeringar.

Minimiantalet cykelplatser:

Affärslokaler 1 cp/50 m²-vy
Bostäder 1 cp/30 m²-vy, minst hälften av platserna måste placeras i ett förråd för friluftsredskap i gårdsnivå.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Allmänt

Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden utgör en mångsidig och högklassig helhet, som ger upphov till ett klart avgränsat gaturum och en visuellt mångfacetterad promenadmiljö. Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

I hörnet av Dickursbyvägen och Arvsvägen ska särskild uppmärksamhet fästas vid miljöns kvalitet och arkitektur. Byggnadens markplansvåning, byggnadens arkitektoniska artikulering och/eller fasadbehandling ska ha en extra knorr.

Innan byggnadsarbetena inleds ska det undersökas hur förorenad jordmånen är och vid behov ska jordmånen iståndsättas.

Byggrätt

I området får placeras en högst 2 500 m²-vy stor dagligvaruhandel.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

Tikkurilantien varressa maantasokerroksen julkisivuista vähintään 50 % tulee olla liike- ja toimitilojen julkisivua. Tilojen tulee avautua kadun tai yleiselle jalankululle osoitetun alueen suuntaan.

Utmed Dickursbyvägen ska minst 50 % av fasaderna i markplan utgöras av affärs- och verksamhetslokaler. Lokalerna ska öppnas upp i riktning mot gatan eller kvartersområdet för bilplatser, eller ett område som anvisats för allmän gångtrafik.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får byggas grönrum. Dessa dimensionerar inga bilplatser.

Rakennukset

Byggnader

Toimistotilojen ulkokuoren äänitasoerovaatimus lentoliikennemelua ΔL vastaan on vähintään 28 dB.

Kravet på skillnaden i ljudnivå mot flygbuller ΔL i kontorslokalernas ytterskikt är minst 28 dB.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja/tai valaistuksen avulla.

Byggnadernas ingångar ska tydligt urskiljas genom skärmtak, indragningar och/eller belysning.

Maantasokerroksen liike- ja toimitilojen tulee olla vähintään 4 metriä korkeita.

Den fria rumshöjden i affärs- och verksamhetslokalerna i markplan ska vara minst 4 meter.

Rakennusten kattomaiseman tulee olla vaihteleva eri kerroskorkeuksin, materiaalein ja kattomuodoin. Rakennusten katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja.

Byggnaderna ska ha ett omväxlande taklandskap med olika våningshöjder, material och takformer. På byggnadernas tak får solpaneler och gröntak anläggas.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin käyttäen hyväksi vesikaton muotoa, eri kerroskorkeuksia ja materiaaleja.

Ventilationsmaskinrummen samt de övriga tekniska utrymmena och anläggningarna ska integreras i byggnadens arkitektur genom att yttertakets form, olika våningshöjder och material utnyttjas.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerroksiin tai pysäköintilaitokseen LPA-tontille 15.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan eller i parkeringsanläggningen på LPA-tomt 15.

Julkisivut

Fasader

Katutason julkisivun tulee olla vaihteleva ja runsaasti aukotettu. Katujen ja jalankulkureittien varrelle sijoittuvat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Fasaden i gatuplan ska vara varierad och ha rikligt med öppningar. De fasader i gatuplan som ligger utmed gator och gångstråk får inte vara slutna. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.

I fasaderna mot gatan får inga elementfogar synas.

Julkisivu- ja pihavalaistuksesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

En separat plan ska presenteras över fasad- och gårdsbelysningen i anslutning till bygglovet.

Pihat

Gårdarna

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

Konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa byggnadernas arkitektur.

Rakennusten ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Utrymmet mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Jalankulkualueilla ja kulkureiteillä tulee suosia vettä läpäiseviä kiveyksiä. Kivituhka-alueet rajataan istutusalueista upotettavalla reunakivellä.

På områdena för gångtrafik och färdvägarna ska stenläggningar som släpper igenom vatten favoriseras. Områdena med stenmjöl avgränsas från planteringsområdena med infälld kantsten.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma ja alueen ympäristörakentamisessa tulee hyödyntää hulevesiä.

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan och dagvattnet ska utnyttas i områdets miljöbyggande.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytys tulee ensisijaisesti järjestää maantasossa, oleskelualueita ja aukioita elävöittäen.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Fördröjningen av dagvatten ska i första hand ordnas i markplan så att vistelseområdena och öppna platsen livas upp.

Pysäköinti

Parkering

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Minimiantalet bilplatser:

Toimistot: 1 ap/50 k-m²
Liiketilat: 1 ap/60 k-m².

Kontor: 1 bp/ 50 m²-vy
Affärslokaler: 1 bp/60 m²-vy

Sijoittamalla pysäköinti nimeämättömille autopaikoille, vähintään 100 autopaikan alueelle, voidaan normin mukaista autopaikkamäärää vähentää 10 %.

Genom att förlägga parkeringen till icke namngivna bilplatser på ett område med minst 100 bilplatser, kan antalet bilplatser enligt normen minskas med 10 %.

Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset tarkemman suunnitelman perusteella. Kaupunki voi osoittaa vieraspysäköintipaikkoja ja liiketilojen asiakaspysäköintiä katujen varsille.

Lättnader i kraven på bilplatser kan utgående från en mer detaljerad plan ges för växelvis parkering. Staden kan utmed gatorna anvisa parkeringsplatser för gäster och affärslokalernas kundparkeringar.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Minimiantalet cykelplatser:

Liiketilat 1 pp/50 k-m².
Toimistot 1 pp/80 k-m²
Polkupyöräpaikoista 1 pp/160 k-m² on sijoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.

Affärslokaler 1 cp/50 m²-vy
Kontor 1 cp/ 80 m²-vy
Av cykelplatserna ska 1 cp/160 m²-vy placeras i ett takförsett och låst utrymme.

VP **Puisto.**

Park.

Rälssitien ja Äyritien kulmassa tulee ympäristön laatuun ja maisema-arkkitehtuuriin kiinnittää erityistä huomiota.

I hörnet av Frälsevägen och Örevägen ska särskild uppmärksamhet fästas vid miljöns kvalitet och landskapsarkitekturen.

LPA **Autopaikkojen korttelialue.**

Kvartersområde för bilplatser.

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus,

Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden utgör en mångsidig och

joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Pysäköintilaitoksen arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkeatasoisia.

Pysäköintilaitoksiin tonteilla 13 ja 15 tulee sijoittaa kiinteistömuuntamot, sekä polkupyörän säilytyspaikkoja. Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa asuntoihin liittyviä varasto-, huolto-, jäte-, sauna- ja asukastiloja sekä liike- ja toimistorakennusten jätehuollon tiloja. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen ja katumaisen pysäköintialueen valaistuksesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä. Talviajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Pihan suuntaan olevien pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla osittain köynnösseiniä. Köynnökset voidaan istuttaa yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle.

Kadun ja katumaisten pysäköintialueiden puoleisissa pysäköintilaitoksen julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.

Pysäköintilaitoksen kattomaiseman tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus, viides julkisivu.
Pysäköintilaitoksen ylimmän pysäköintitason saa kattaa.

Pysäköintilaitoksen ja kadun välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Maantasoon rakennettavien pysäköintipaikkojen alue tulee rakentaa katumaisena siten, että alueen laidoilla on jalkakäytävät ja puurivi ja alueen keskellä on ajoväylä. Puille tulee varata Infra RYL -laatuvaatimusten mukaiset kasvualustat. Alueen laidoille tulee varata vähintään 2,7 metriä leveät tilat yleiselle jalankululle.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia ja tarvittaessa kunnostaa maaperä.

högklassig helhet, som ger upphov till ett klart avgränsat gaturum och en visuellt mångfacetterad promenadmiljö.

Parkeringsanläggningens arkitektur och material ska vara högklassiga.

I parkeringsanläggningarna på tomterna 13 och 15 ska placeras fastighetstransformatorer och förvaringsplatser för cyklar. I parkeringsanläggningarna får placeras förråds-, service-, avfalls-, bastu- och invånarlokaler i anslutning till bostäderna samt utrymmen för avfallshantering för affärs- och kontorsbyggnader. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

I anslutning till bygglovet ska en separat plan presenteras för den belysning som gäller parkeringsanläggningens fasader och parkeringsområdet med gatukaraktär. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid belysningen vintertid.

Parkeringsanläggningarnas fasader mot gårdsplanen ska delvis utgöras av väggar med klängväxter. Klängväxter kan planteras i den områdesdel som reserverats för allmän gångtrafik.

I parkeringsanläggningens fasader mot gatan och parkeringsområdena med gatukaraktär får inga elementfogar synas.

Parkeringsanläggningens taklandskapet ska utgöra en arkitektonisk helhet, en femte fasad.
Parkeringsanläggningens översta parkeringsnivå får förses med tak.

Utrymmet mellan parkeringsanläggningen och gatan ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Området där det byggs parkeringsplatser i markplan ska byggas med gatukaraktär, så att trottoarer och en trädrad finns utmed områdets kanter och en körbana i mitten av området. För träden ska reserveras växtunderlag enligt kvalitetskraven Infra RYL. Utmed områdets kanter ska minst 2,7 meter breda ytor för allmän gångtrafik reserveras.

Innan byggnadsarbetena inleds ska det undersökas hur förorenad jordmånen är och vid behov ska jordmånen iståndsättas.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
⑭	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52121	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ÄYRITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
PALO-OJA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
8000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
max+37.0	Pysäköintilaitoksen ylimmän tason ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för parkeringsanläggningens översta plan.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
pk	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.	Byggnadsyta där daghem får placeras.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linjen anger takåsens riktning.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.



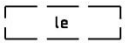
Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dB mot denna sida av byggnadsytan.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.

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



Ohjeellinen hulevesialue.

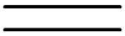
Riktgivande dagvattenområde.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Istutettava puu.

Träd som skall planteras.



Katu.
Katualueen reuna-alueet tulee kivetä tai asvaltoida tontin reunaan asti.

Gata.
Gatuområdets randområden ska stenläggas eller asfalteras fram till tomtgränsen.



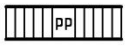
Jalankululle varattu katu.

För gångtrafik reserverad gata.



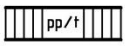
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Alue on rakennettava ja istuttetava korkealaatuiseksi ja vaihtelevaksi.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
Området ska anläggas och planteras på ett högklassigt och omväxlande sätt.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



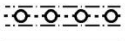
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.



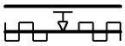
Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.
Alue tulee rakentaa ja istuttaa viihtyäkseksi aukioksi. Aluetta ei saa aidata

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.
Området ska anläggas och planteras som en trivsam, öppen plats. Området får inte inhägnas.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Suuntaisliittymä.

Riktad anslutning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

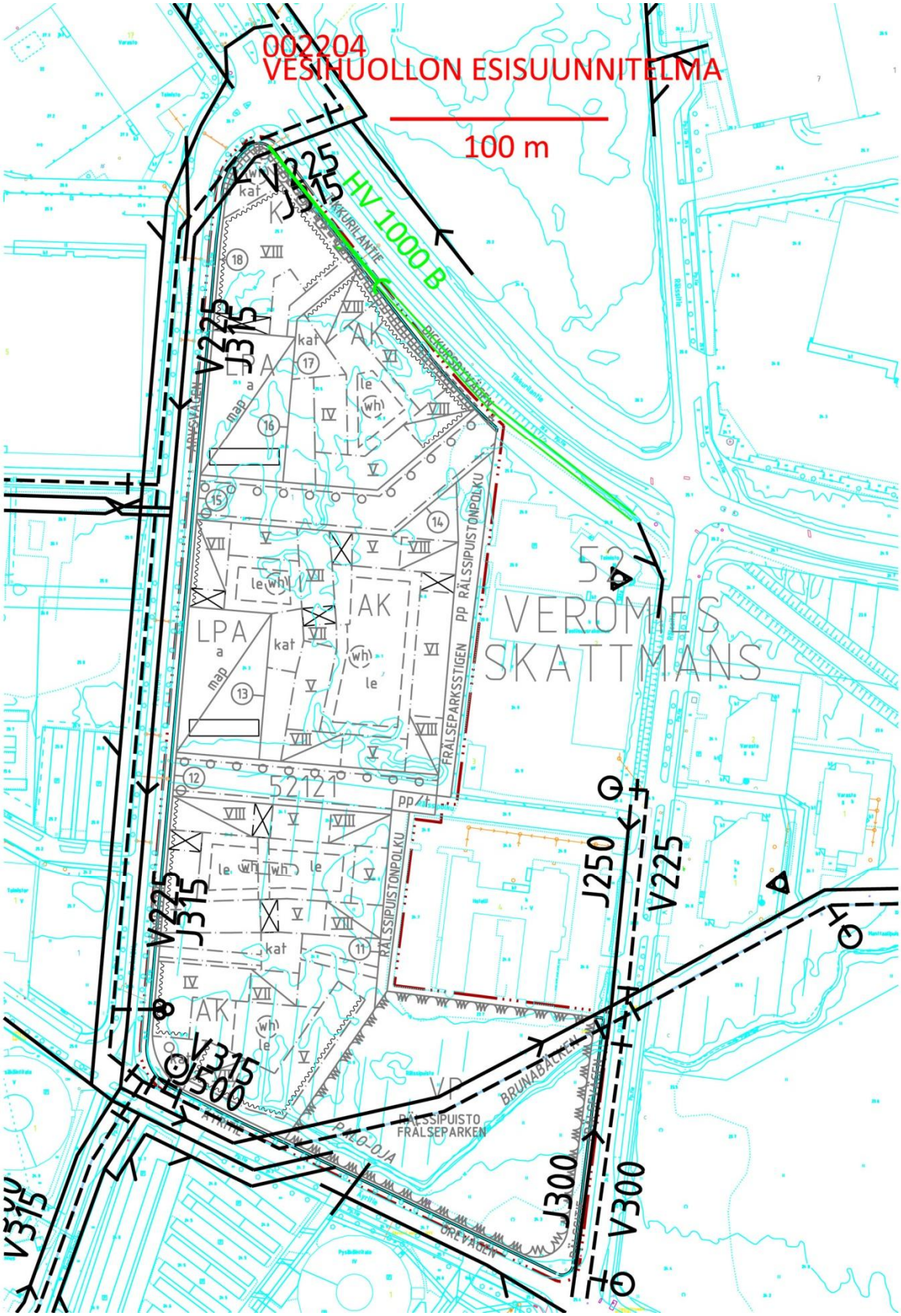
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vesihuollon esisuunnitelma

12 § Asemakaavamuutos 002324 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 41 Viinikkala, Suokallionkuja / TLA

VD/9443/10.02.04.01/2016
TLA/APE/JKÖ/VRO/SRU/ET

Suokallionkujan itäinen osuus ja sen alle rakennettu kunnallistekniikka siirretään n. 15 m pohjoisemmaksi, jotta Suokalliokuja 2:en rakenteilla olevan elintarvikkeiden logistiikkavaraston rekkojen ajopihat saadaan riittävän isoiksi ja liikennöitävyydeltään sujuviksi.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 41113 ja osaa korttelia 41101 sekä katualuetta, kaupunginosassa 41, Viinikkala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 41113 ja osaa korttelia 41101 sekä katualuetta kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Tonttijako koskee osaa korttelia 41101, **tonttijaon muutos** koskee korttelia 41113 ja osaa korttelia 41101.

Alue sijaitsee Suomen Pankin ja Tikkurilantien välissä Suokallionkujan varrella Helsinki-Vantaan lentoaseman läntisen pääkiitotien lounaispäässä.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy) sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Suokallionkujan katualueen omistaa Vantaan kaupunki. Tontin 41101/14 omistaa Suomen Rahapaja Oy, tontin 41113/2 omistaa VAKI-VANTAA OY. Muut korttelialueiden kiinteistöt omistaa Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy), joka on perustanut Suokallionkuja 2 ja 3 omistusta varten yhtiön Kiinteistö Oy Vantaan Suokallionkuja 2.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaava on laadittu kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet YIT Rakennus Oy sekä heidän konsulttinaan Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin teollisuus- ja varastoaluetta (T).

Asemakaavan muutos
Suokallionkujan katualueen itäinen osuus liitetään Suokallionkuja 2:ssa sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT) osaksi ja korvaava uusi katuosuus rakennetaan sijansa verran (n. 15 m) pohjoisemmaksi. Katuosuuden ja sen alla olevien kunnallistekniikan verkostojen siirto on välttämätön, jotta Suokallionkuja 2:een rakenteilla olevan noin 25 500 k-m^2 kokoisen elintarvikkeiden logistiikkavaraston rekkojen ajopihat saadaan riittävän isoiksi ja liikennöitävyydeltään sujuviksi. Suokallionkuja 2 työntekijöiden henkilöautot sijoittuvat Suokallionkujan pohjoispuolelle kortteliin 41113 tontille 5. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi lähinnä hulevesien hallinnan osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Tikkurilantietä vasten osoitetaan liittymäkielto. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 41101 tontti 17 sekä kortteliin 41113 tontti 6. Kaavamuutoksessa on huomioitu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoturvallisuus ja lentoliikenteen sujuvuus.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 18 ha. Kokonaisrakennusoikeuden määrä 86 000 k-m^2 (TKT) korttelitehokkuudella e=0,5 säilyy ennallaan. Korttelista 41113 siirretään rakennusoikeutta 2 500 k-m^2 kortteliin 41101, mikä ei vaikuta jo muodostettujen tonttien rakennusoikeuksien määriin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 19.12.2016. Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2017 työohjelmaan.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin Asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä kuusi mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

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 työpaikkatontteja (2 kpl).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002324 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus,
41 Viinikkala / Suokallionkuja,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy) maksaa muutoskustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 5 930 €.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja ilmoitti, että pöydälle on jaettu kaavaselostukseen muutettu liitekartta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017 / II

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 8392 2677,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 8392 2261
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002324 SUOKALLIONKUJA

VIINIKKALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.3.2017 päivättyä / II asemakaavakarttaa nro 002324. Kaavoitus on tullut vireille 19.12.2016.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 12 §

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 41113 ja osa korttelia 41101 sekä katualuetta kaupunginosassa 41, Viinikkala (kumoutuvan asemakaavan kortteli 41113 ja osa korttelia 41101 sekä katualuetta).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Tonttijako osa korttelia 41101 sekä tonttijaon muutos kortteli 41113 ja osa korttelia 41101.

Keskeinen sisältö:

Suokallionkujan itäinen osuus ja sen alle rakennettu kunnallistekniikka siirretään n. 15 m pohjoisemmaksi, jotta Suokalliokuja 2:en rakenteilla olevan elintarvikkeiden logistiikkavaraston rekkojen ajopihat saadaan riittävän isoiksi ja liikennöitävyydeltään sujuviksi.

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 09 8392 2261.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Suomen Pankin ja Tikkurilantien välissä Suokallionkujan pohjois- ja eteläreunoilla Viinikkalassa.

Kaavamuutosalueeseen sisältyvät Suokallionkuja sekä siihen rajoittuvat korttelin 41101 pohjoisosat ja kortteli 41113.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy) sekä Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 28.10.2016. Kaavamuutos on työohjelmassa numerolla 002324.
- Kaavoitus tuli vireille 19.12.2016 (ilmoitus Asukaslehdessä 14.1.2017). Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille vireille tulosta on ilmoitettu kirjeellä ja viranomaisille sähköpos-

tilla, mitkä ovat sisältäneet 19.12.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (MRL: 62 §, 63 §)
- Mielipiteet pyydettiin 27.1.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 sekä kaupunginhallitus, joiden myötä kaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRL 65 §, MRA 27 §).
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 13
3.4. Asemakaavan tavoitteet 14
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 14
4. Asemakaavan kuvaus 16
4.1 Kaavan rakenne 16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 16
4.3 Aluevaraukset 16
4.4 Kaavan vaikutukset 17
4.5 Ympäristön häiriötekijät 20
5. Asemakaavan toteutus 20
6. Kaavatyöhön osallistuneet 20
7. Asemakaavan seurantalomake 22
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 24
9. Muu suunnitelma-aineisto 29

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.12.2016
- Mielipiteiden luettelo (id 1066988)
- Pohjatutkimus 14.10.2016, Suokallionkuja 2 (Insinööritoimisto Eurogeo Oy)
- Alueen hulevesien johtaminen 1.12.2011 (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy)
- K3 Logistics liikennesuunnitelma 20.5.2011 (Traficon Oy)

1. TIIVISTELMÄ

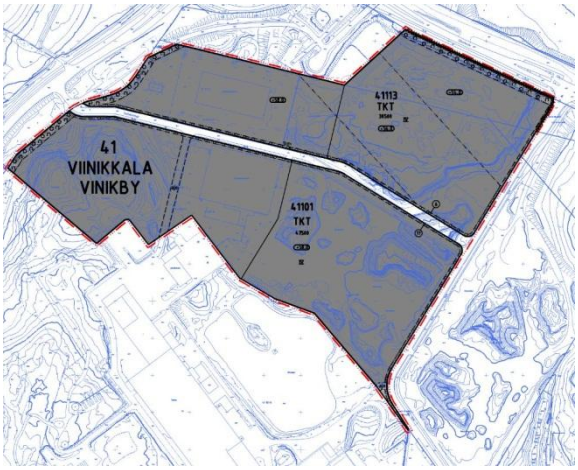
Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muuttamista siten, että Suokallionkujan katualueen itäinen osuus liitetään Suokallionkuja 2:ssa sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT) osaksi ja korvaava uusi katuosuus rakennetaan runsaan sijansa verran (n. 15 m) pohjoisemmaksi. Katuosuuden ja sen alla olevien kunnallistekniikan verkostojen siirto on välttämätön, jotta Suokallionkuja 2:een rakenteilla olevan noin 25 500 k-m^2 kokoisen elintarvikkeiden logistiikkavaraston rekkojen ajopihat saadaan riittävän isoiksi ja liikennöitävyydeltään sujuviksi. Suokallionkuja 2 työntekijöiden henkilöautot sijoittuvat Suokallionkujan pohjoispuolelle kortteliin 41113 tontille 5.

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi lähinnä hulevesien hallinnan osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Tikkurilantietä vasten osoitetaan liittymäkielto. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 41101 tontti 17 sekä kortteliin 41113 tontti 6.

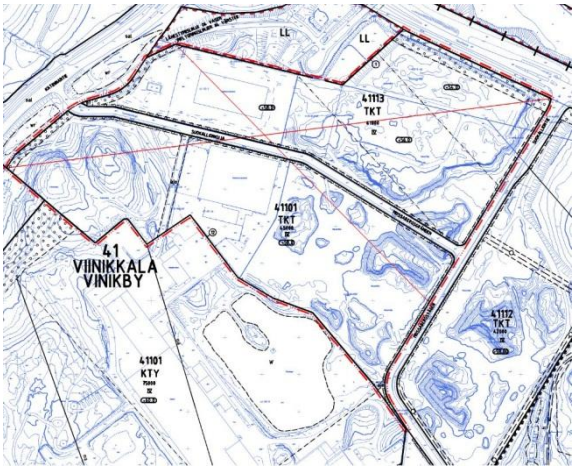
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 18 ha. Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeuden määrä 86 000 k-m^2 (TKT) korttelitehokkuudella e=0,5 säilyy ennallaan. Korttelista 41113 siirretään rakennusoikeutta 2 500 k-m^2 kortteliin 41101, mikä ei vaikuta jo muodostettujen tonttien rakennusoikeuksien määriin.

Muutoksessa on huomioitu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoturvallisuus ja lentoliikenteen sujuvuus.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n sekä heidän konsulttinsa Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:n kanssa.



Kaavamuutos 002324



Kumoutuva kaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Viinikkalan logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Kehä III:n ja Helsinki-Vantaan lentoaseman välissä Helsingin metropolialueen keskellä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Vantaanjokilaakson peltomaiseman itäpuoleiselle kallioylängölle. Alue on louhittu tai sitä louhitaan tulevalle rakentamiselle eikä alkuperäistä luonnonmaisemaa ole enää havaittavissa.



Vesistöt ja vesitalous

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

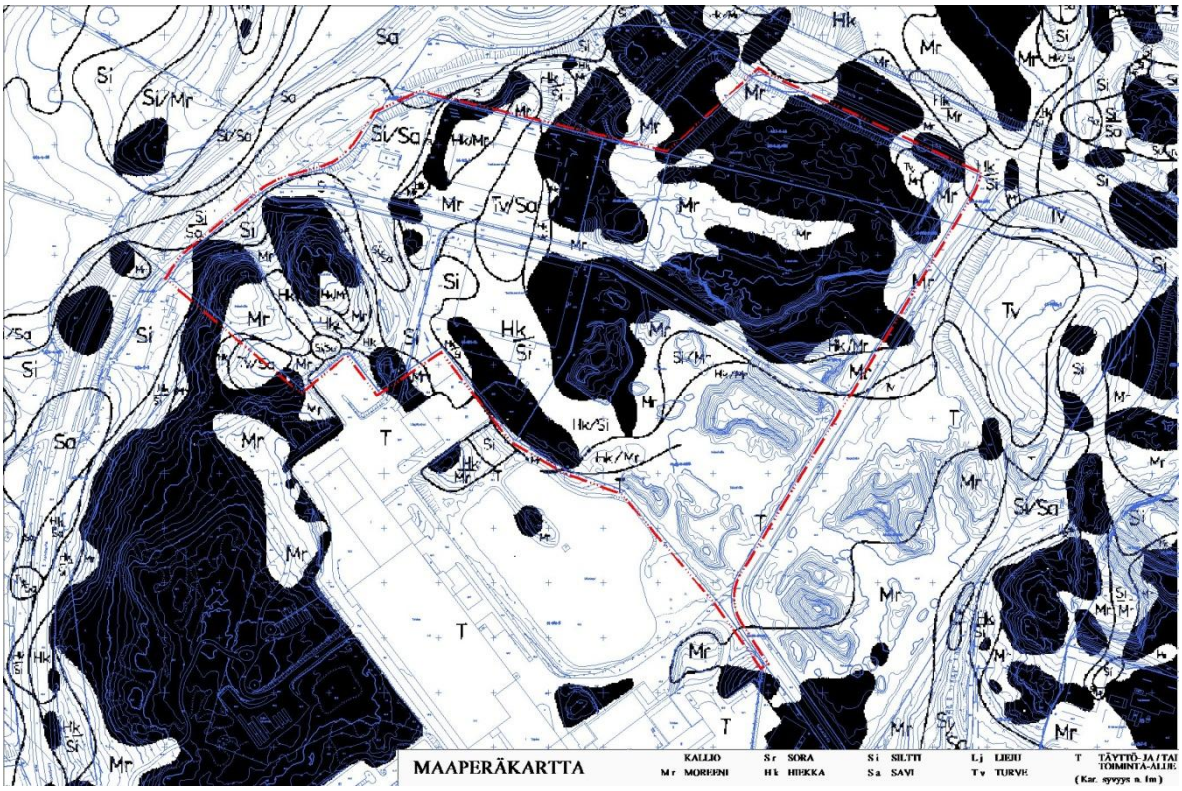
Maaperä ja topografia

Valtaosa kaavamuutosalueen maaperästä on maalajikartan perusteella moreenia ja kalliota. Alueen länsiosassa on kallioiden välissä hiekkaa, moreenia, silttiä sekä savea.

Suokallionkujan länsipään tienoilla maanpinnan taso on keskimäärin korkeusasemalla +35. Jo rakennettujen kiinteistöjen pihat ovat tasolla +39…+42. Suokallionkuja 2:n piha toteutuu tasolle +43,3. Suokallionkujan ja Tikkurilantien välinen louhinta-alue maakasoineen on tasolla +43…+56.

Insinööritoimisto Eurogeo Oy on laatinut rakennuslupaa varten Suokallionkuja 2:sta pohjatutkimuksen 14.10.2016. Tontin pohjois- ja länsiosa on louhittu keskimäärin tasolle + 43. Tontin itä- ja eteläosassa on aikoinaan ollut suo. Tontin suon tilalla on 1970-luvulta alkaen ollut n. 3 000 m^2 laajuinen Suomen Pankin prosessivesiallas, joka on sittemmin täytetty n. 4 m paksulla moreeniläjitysmaakerroksella. Täyttömaan alla on turvekerros, joka on maatunut yli 30 vuotta. Turvekerroksen alla on pehmeä savikerros, jonka paksuus on enimmillään 8 metriä. Savikerroksen alla on silttikerros, jonka alapuolella maaperä on hiekkaa ja moreenia. Tontin pohjaveden pinta noudattelee sen eteläpuolella olevan Suomen Pankin nykyisen prosessivesialtaan veden pinnan tasoa w=+40,8.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja - suunnitelmiin.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2016 alussa 71 asukasta. Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Viinikkala on yleiskaavoitettu työpaikka-alueeksi.

Palvelut ja työpaikat

Vantaan työpaikkakasvu on keskittynyt Vantaan keskiosiin, ennen kaikkea Aviapoliksen suuralueelle, jolla työpaikkojen lisäys vuodesta 2004 vuoden 2014 loppuun on ollut yli 31 prosenttia. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut ko. ajanjaksona 75 prosenttia ja Viinikkalassa työpaikkojen määrän lisäys on 1 225. Vuoden 2014 lopussa Viinikkalassa oli 4 835 työpaikkaa. Aviapoliksen työpaikoista lähes joka kolmas oli v. 2014 kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla ja joka kymmenes teollisuuden toimialalla.

Yhdyskuntarakenne

Helsinki-Vantaan lentoaseman läntisen pääkiitotien lounaispäässä sijaitseva kaavamuutosalue on Tikkurilantien sekä Katriinantien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-aluetta.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen ja sen ympäristön rakentuminen on kesken. Aluetta leimaavat louheen murskausmateriaalien varastointialueet.

Suokallionkujan keskivaiheilla sijaitseva Suomen Rahapaja Oy:n teollisuuskiinteistö on rakennettu v. 2013 ja VAKI-Vantaa Oy:n raskaan kaluston korjaamo- ja huoltorakennus v. 2015.



Viistoilmakuva v. 2016 lännestä Katriinantien suunnasta katsottuna.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Kaavamuutosalue liittyy Tikkurilantien eteläreunan kevyen liikenteen väylän ja sitä reunustamaan kaavailtujen istutusvyöhykkeiden välityksellä kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevan Vantaanjokilaakson tuleviin ulkoiluverkostoihin sekä itäpuolella sijaitsevaan Vasamapuistoon.

Liikenne

Kaavamuutosalue rajautuu luoteiskulmastaan Helsinki-Vantaan lentokenttäalueeseen. Kaavamuutosalueen halkaiseva Suokallionkuja liittää alueen pääkatuverkostoon Tikkurilantiehen sekä Katriinantiehen, jolla on eritasoliittymä Kehä III:lle. Tikkurilantie kevyen liikenteen väylineen on osa Kivistöstä Aviapoliksen kautta Tikkurilaan suunniteltua pyöräilyn laatukäytävää.

Vesihuolto

Kaava-alueelle on rakennettu vesihuoltoverkosto vuosina 2011- 2013, jolloin edellinen kaava tuli voimaan.

Vedenjakelu

Rakennettu vesijohto DN225 tulee kaava-alueelle etelästä Suokalliontietä pitkin ja kulkee kaava-alueen halki Suokallionkujalla.

Alue sijaitsee vedenjakelujärjestelmässä lähellä Myyrmäen ja Tikkurilan painepiirien rajaa ja se on venttiilijärjestelyin mahdollista liittää kumpaan vain painepiiriin. Normaalitilanteessa alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Alueen painetaso vaihtelee välillä +85.00 ... +99.00.

Jätevesiviemäröinti

Suokallionkuja jätevedet johdetaan Katriinantien varren jätevedenpumppaamolle, josta ne pumpataan edelleen Suokalliontien jätevesiviemäriin. Jätevesiviemäri DN200 kulkee vesijohdon yhteydessä Suokalliontiellä. Alueen jätevedet johdetaan Kehä III:n varressa sijaitsevaan runkoviemäriin, josta ne johtuvat Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Suokallionkujalle on rakennettu hulevesiviemäri, joka johtaa katualueen hulevedet Katriinantien varteen. Suokalliontielle rakennettu hulevesiviemäri johtaa katualueen hulevedet vasamapuiston rakennettuihin hulevesialtaisiin. Suokalliokuja 2:n kattovesiä saa kiinteistöjen kesken laaditun sopimuksen mukaan johtaa kiinteistön eteläpuolella sijaitsevaan Suomen Pankin prosessivesialtaaseen.

Kaukolämpö

Kaavamuutosalueelle on rakennettu kaukolämpöverkon putket Suokallionkujan alle Tikkurilantien ja Suokalliontien katualueiden kautta.

Sähköverkko

Kaavamuutosalueelle on rakennettu Vantaan Energia Oy:n sähköverkon keskijännitemaakaapelit Suokallionkujan alle Katriinantien, Tikkurilantien ja Suokalliontien katualueiden kautta. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n puistomuuntamo M2831 sijaitsee Suokallionkuja 3:n tontilla Suokalliokuja 5:n rajalla. Kaavamuutosalueella ei ole Fingridin voimajohtoja.

Ympäristöhäiriöt

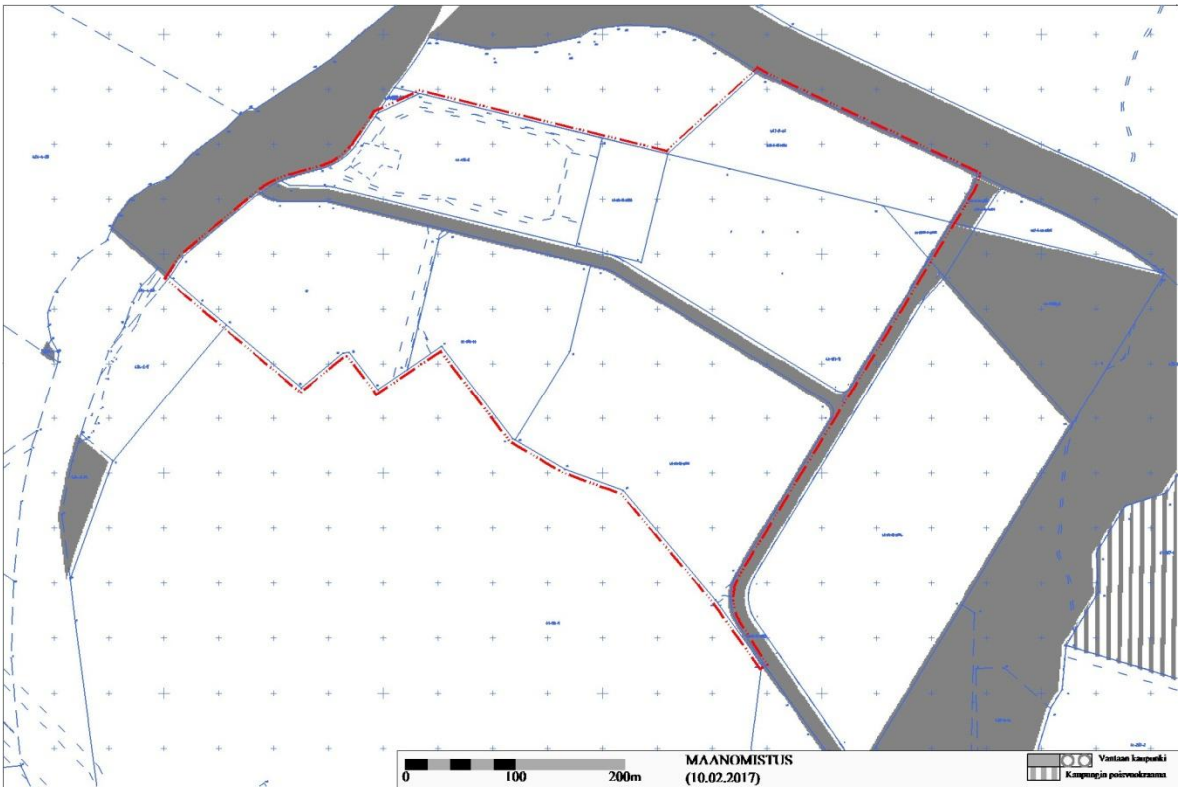
Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteestä. Alue on lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dBA.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella Tikkurilantien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on korttelin 41113 pohjoisosassa enimmillään 65- 70 dB, Katriinantien reunavyöhykkeellä 60- 65 dB ja valtaosalla korttelialueita 45- 50 dB.

Erityistoiminnat

Kaavamuutosalueella on rakentamisrajoitteita Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspinnoista johtuen.

2.1.4 Maanomistus



Tontin 41101/14 omistaa Suomen Rahapaja Oy, tontin 41113/2 omistaa VAKI-VANTAA OY. Muut korttelialueiden kiinteistöt omistaa Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy), joka on perustanut Suokallionkuja 2 ja 3 omistusta varten yhtiön Kiinteistö Oy Vantaan Suokallionkuja 2. Suokallionkujan katualueen omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

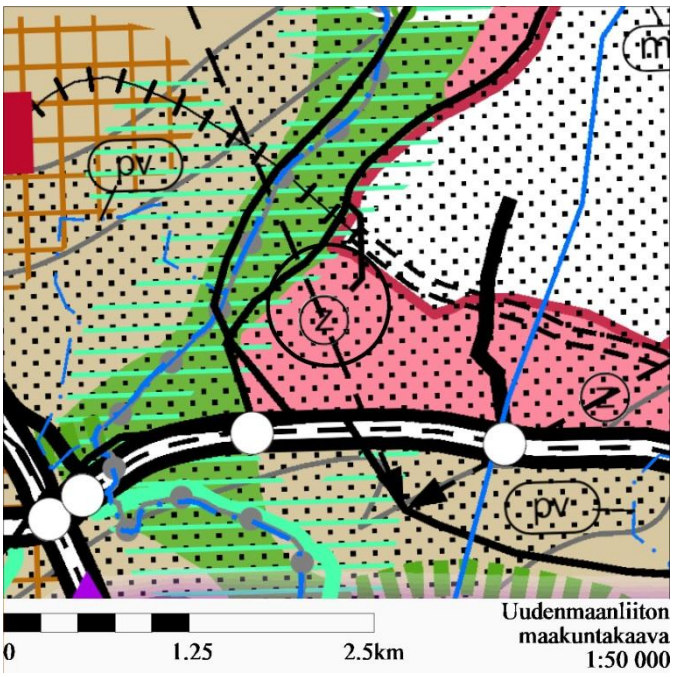
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava



Kaavamuutosalue on työpaikka-aluetta ( ), jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Alue sijaitsee Helsinki – Vantaan lentoaseman melualueella 2 ( ), jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dBA. Alueen länsipuolella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde ( ).

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012. Kaavahanke on maakuntakaavojen mukainen.

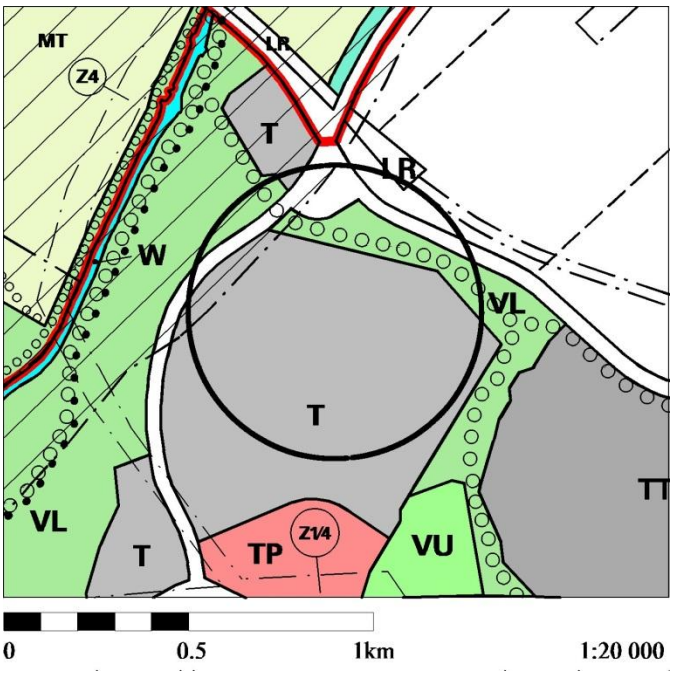
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Seudulliset teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät on soitettu harmaalla ( ). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

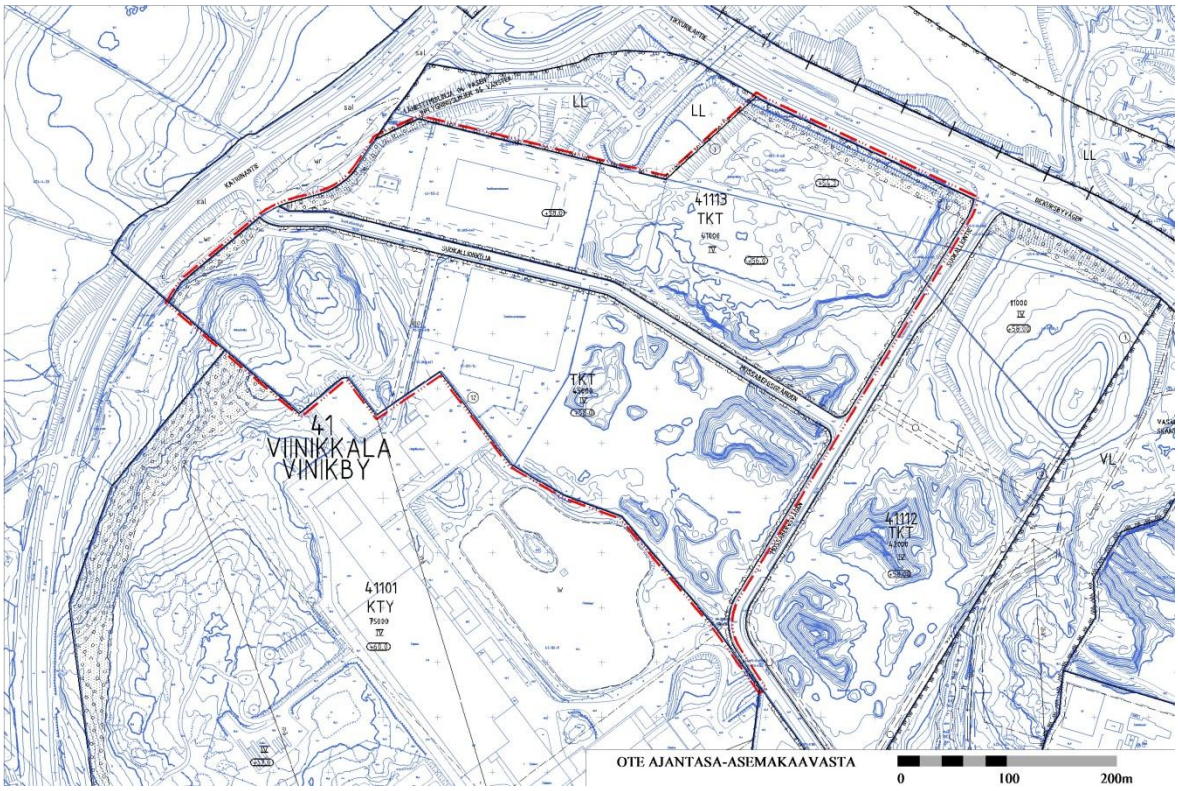
Yleiskaava



Asemakaavoitettava alue on pääosin teollisuus- ja varastoaluetta (T), jolla voidaan sallia myös toimistotiloja. Korttelin 41113 pohjoisosa Tikkurilantien eteläpuolella on lähivirkistysaluetta (VL), jonne on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (○ ○ *em. VL-/ulkoilureittiyhteys on katkaistu Tikkurilantien eteläpuolelle ulottuvalla lentokenttäalueella, joka on suljettu ulkopuolisilta.*) Länsiosastaan alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen (▨). Tikkurilantie ja Katriinantie on osoitettu pääkaduiksi.

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

Asemakaava



Suokallionkujan varrella oleva kortteli 41113 sekä korttelin 41101 pohjoisosa on osoitettu kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymällä VIINIKKALA 2 –asemakaavalla nro 411800 enintään nelikerroksisten (IV) teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Rakennusten kattojen enimmäiskorkeudet on rajoitettu tasoille +54.0, +56.0 ja +58.0.

Kokonaisrakennusoikeuden määrä on korttelissa 41113 yhteensä 41000 k-m^2 ja korttelin 41101 pohjoisosassa yhteensä 45000 k-m^2. Liiketilojen kokonaismäärän on korttelissa oltava alle 2000 k-m^2 ja kullakin tontilla enintään 500 k-m^2. Liiketilat eivät saa olla päivittäistavarakaupan tiloja.

Suokallionkujalta ja Suokalliontieltä on osoitettu ajoyhteysrasitteet (ajo) korttelin 41101 TKT-korttelialueen kautta niiden eteläpuoleiselle KTY-korttelialueelle. Suokallionkujan ja Suokalliontien reunoille on istutettava puurivit. Kortteleiden länsireunat Katriinantietä vasten ja korttelin 41113 pohjoisreuna Tikkurilantietä vasten on yleiskaavan virkistysalue- ja ulkoilureittiyhteyttä varten osoitettu suojavihervyöhykkeeksi. *(Keskeiset edellytykset yleiskaavan mukaisen VL-/ulkoilureittiyhteyden toteuttamiseksi ovat oleellisesti heikentyneet sillä, että Tikkurilantien ja Katriinantien liittymän eteläpuoli korttelin 41113 rajaan saakka on v. 2008 ja 2012 asemakaavoitettu lentokenttäalueeksi (LL), jonne ei muilla kuin lentokentän toimijoilla ole pääsyä.)*

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Rakennuslupajaosto on 7.12.2016 myöntänyt Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2:lle (c/o YIT Rakennus Oy) rakennusluvan osoitteeseen Suokallionkuja 2 siten, että kadun itäisen osuuden ja sen alla olevan kunnallistekniikan siirtoon on varauduttu. Rakennus on kooltaan n. 25 500 k-m^2, josta toimistotiloja on n. 2 500 k-m^2. Finavian lausunnoissa mm. todetaan, että rakennushankkeessa tulee ottaa huomioon ilmailulain (864/2014) 158 §:n säädökset lentoesteistä. Este (rakennus) sijaitsee EFHK RWY 04L lähestymispinnalla 1:50, RWY 22R nousupinnalla 1:50 ja RWY 04L/22R siirtymäpinnalla 1:7. Kriittisin sijainti (ID 39335) on RWY 04L lähestymispinnalla, jossa sijainnin mukainen korkeusrajoitus on +59.45 m AMSL. Este on varustettava lentoestevaloin AGA M3-6 ilmailumääräysten mukaisesti. Lisäksi rakennuksen aiotussa käyttötarkoituksessa on otettava huomioon ilmailulain 159 §:n mahdollisesti aiheuttamat rajoitukset toiminnalle; rakennukseen liittyvästä toiminnasta ei esimerkiksi saa aiheutua irtoaines-, pöly-, savu-, kemikaali- tai muita päästöjä, jotka saattavat aiheuttaa vaaraa lentoturvallisuudelle. Alueen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu häikäisymahdollisuutta nouseville ja laskeville ilma-aluksille.

Pysäköintialueen ja sen ajoliittymän rakentamiseksi osoitteeseen Suokallionkuja 3 on 2.12.2016 myönnetty maisematyölupa 41-1147-16-MAI.

Suokallionkuja 1 louhimiseksi ja valmistelemiseksi tulevaa rakentamista varten on 2.9.2016 myönnetty maisematyölupa 41-0843-16-MAI.

Osoitteessa Suokallionkuja 5 rakenteilla olevaa raskaan liikenteen polttonesteen myyntikatosta yms. järjestelmiä varten on myönnetty 23.6.2015 rakennuslupa 41-0406-15-A sekä 23.11.2016 toimenpidelupa 41-1115-16-C.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutosta ovat hakeneet Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy) sekä Vantaan kaupunki ja kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 28.10.2016. Kaavamuutos on tullut vireille 19.12.2016 ja se on työohjelmassa (KALA 16.1.2017) numerolla 002324.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 14.1.2017, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 19.12.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (19.12.2016- 27.1.2017) yhteydessä saatiin kuusi viranomaiskannanottoa. Muita mielipiteitä ei jätetty.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes), Fingrid Oyj:llä sekä Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymällä (HSL) ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista.

Vantaan kaupunginmuseo totesi, että kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteista eikä muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Vantaanjoen jokilaakson kulttuurimaisema on huomioitu suojaamalla sitä korttelialueiden länsiosan vihervyöhykkeellä.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n puistomuuntamo M2831 ja keskijännitemaakaapeleita. Niiden mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä (HSY) totesi, että asemakaavan muutosalueella sijaitsee yleistä vesihuoltoa ja yksityisiä tonttijohtoja. Asemakaavamuutos edellyttää näiden siirtoa. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja hyväksyttää suunnitelmat HSY:llä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)
Linjausten pohjana ovat Vantaan strategiset tavoitteet, Vantaan asunto-ohjelma, MAL-aiesopimus 2012- 2015, Elinkeinopoliittinen ohjelma ja Kilpailukykyohjelma. Kaavoituksella mm. turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Kortteleiden toimintojen haitallinen näkyminen Vantaanjokilaakson arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sekä Tikkurilantielle tulee minimoida. Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

Muut tavoitteet

Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2:n tavoitteena on varmistaa sujuva liikennöinti Suokallionkuja 2:en rakenteilla olevan elintarvikkeiden logistiikkavaraston rekkojen ajopihoilla saamalla ne riittävän isoiksi siirtämällä Suokallionkujan itäistä osuutta n. 15 m pohjoisemmaksi.

Finavian tavoitteena on, että alueen rakentumisessa huomioidaan Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoturvallisuus ja lentoliikenteen sujuvuus.

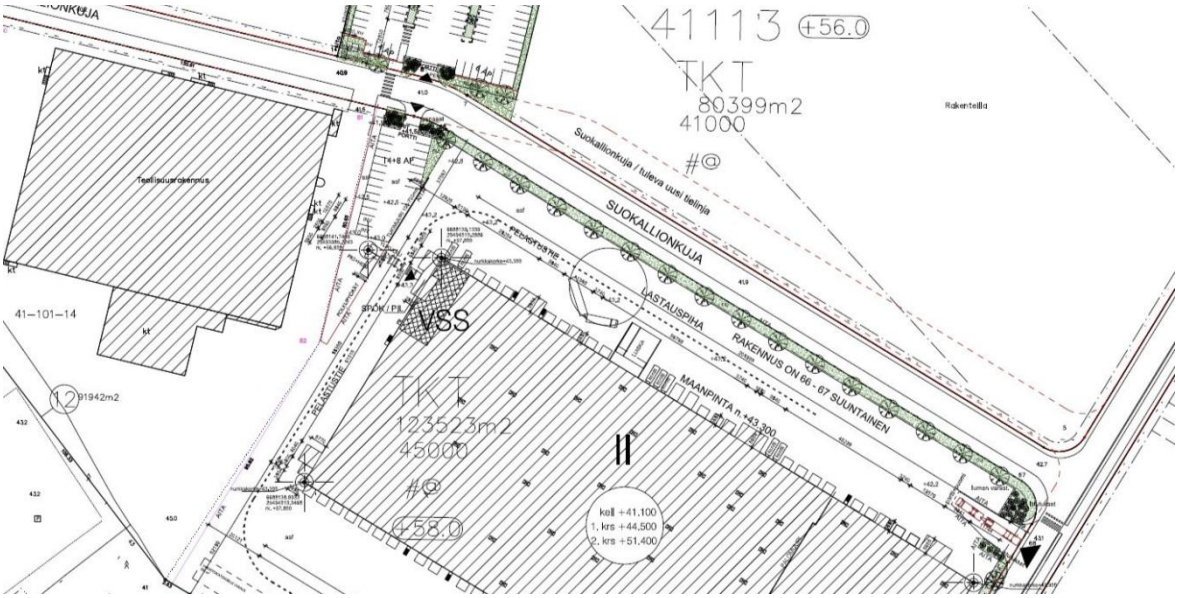
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suokallionkuja 2:en 7.12.2016 myönnetyn rakennusluvan mukaisesti toteutuvan kiinteistön logistiikkapihojen saaminen riittävän isoiksi ja liikennöitävyydeltään sujuviksi edellyttää Suokallionkujan itäisen osan liittämistä em. tontin osaksi ja korvaavan katuosuuden muodostamista n. 15 m pohjoisemmaksi.

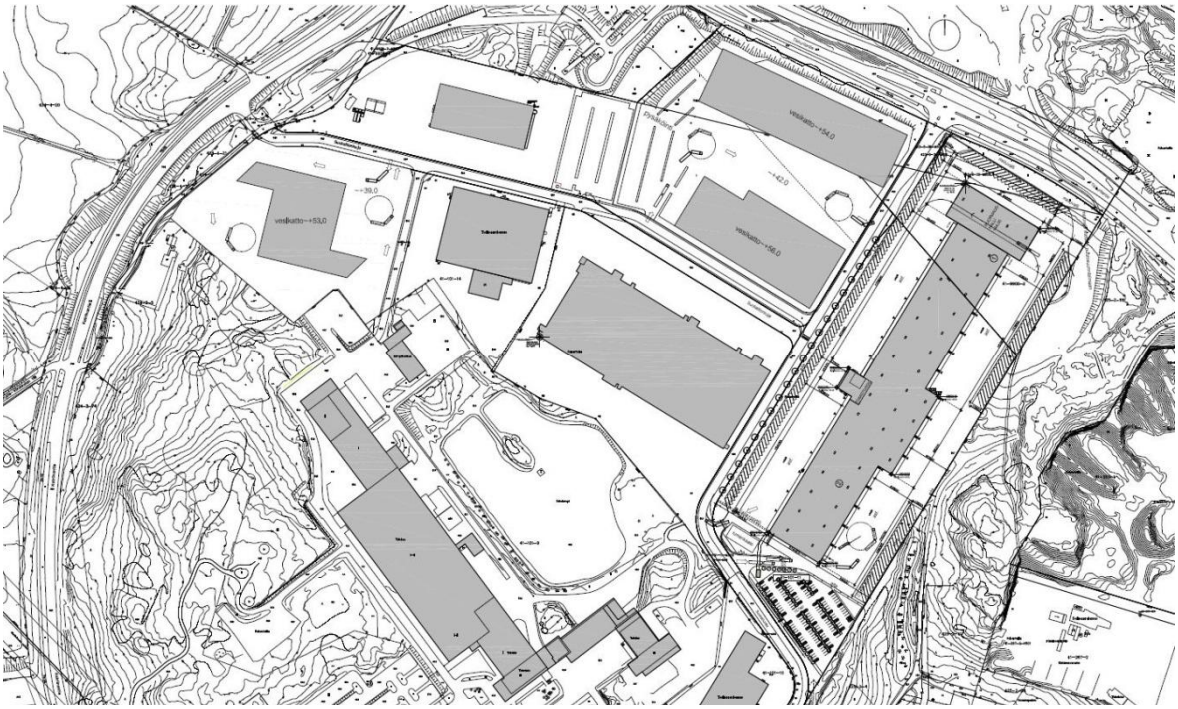
Asemakaavamuutoksen perusteltuna lähtökohtana on Suokallionkujan itäisen osuuden siirtäminen. Muita vaihtoehtoja ei ole tutkittu.

Kortteleiden TKT-korttelialueiden tonttien rakennusoikeuden keskimääräinen tehokkuusluku e=0,5 ei toteudu vaan vaihtelee tehtyjen sekä kaavamuutosta aiemmin vireille laitettujen tonttijakojen johdosta ollen alimmillaan korttelissa 41101 Suokallionkuja 8:ssa (e=0,3). TKT-korttelialueiden tarkoituksenmukaista rakentumista edistetään sillä, että kortteliin 41113 muo-

dostettavalta tontilta 6 siirretään rakennusoikeutta 2 500 k-m^2 kortteliin 41101 Suokallionkuja 8:lle.



Ote Suokallionkuja 2:ta koskevan rakennusluvan tontinkäyttösuunnitelmasta, jossa on esitetty Suokallionkujan nykyinen sekä uusi sijainti (Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy).



K3-aluetta koskeva alustava rakentamissuunnitelma Suokallionkujan sekä Suokalliontien pohjois-osan alueelta (YIT Rakennus Oy).

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutos ei Suokallionkujan itäisen osuuden siirtoa (n. 15 pohjoisemmaksi) lukuun ottamatta muuta kumoutuvan kaavan rakennetta, kokonaisrakennusoikeutta eikä korttelialueille osoitettua teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten käyttötarkoitusta (TKT) Suokallionkujan katualuetta reunustavissa kortteleissa 41101 ja 41113. Korttelista 41113 siirretään rakennusoikeutta 2 500 k-m2 kortteliin 41101.

Em. katualueen siirrosta johtuen osa Suokallionkujan katualueesta muutetaan kortteliin 41101 muodostettavan tontin 17 korttelialueeksi (TKT). Vastaavasti osa korttelin 41113 itäosasta muutetaan Suokallionkujan uuden katualueen osaksi ja korttelin 41113 itäosa muodostetaan tontiksi 6.

Korttelialueiden tonteille ajetaan Suokallionkujan sekä Suokalliontien kautta. Tonteilta ei sallita ajoneuvoliittymiä Tikkurilantielle.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala n. 18,01 ha ja aluetehokkuus e=0,48 säilyvät kumoutuvan asemakaavan mukaisina.

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueiden TKT pinta-ala on 17,23 ha. Kokonaisrakennusoikeuden määrä 86 000 k-m^2 ja tehokkuusluku e=0,50 säilyvät kumoutuvan asemakaavan mukaisina. Korttelikohtaisesti osoitettujen kokonaisrakennusoikeuksien keskinäistä määrää muutetaan siten, että korttelista 41113 tontilta 17 (Suokallionkuja 1) siirretään rakennusoikeutta 2 500 k-m^2 kortteliin 41101 tontille 16 (Suokallionkuja 8). Muutos ei vaikuta alueelle jo muodostettujen tonttien rakennusoikeuksien määriin.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- toimistot 1 ap / 50 k-m², 1 pp / 80 k-m²
- liiketilat 1 ap / 60 k-m², 1 pp / 50 k-m²
- tuotantotilat 1 ap / 100 k-m², 1 pp / 240 k -m²
- varastot 1 ap / 150 k-m², 1 pp / 240 k-m²

Katualueiden pinta-ala kasvaa 31 m^2.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Valtaosa kaavamuutosalueesta on kumoutuvan asemakaavan mukaisesti teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueita TKT.

4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueet

Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoituksista johtuen matalampi Suokallionkujan pohjoispuoleisessa korttelissa 41113 kuin eteläpuoleisessa korttelissa 41101. Korttelialueille saa rakentaa enintään nelikerroksisia rakennuksia.

Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy kumoutuvan asemakaavan mukaisena. Korttelien keskinäisiä rakennusoikeuksien määriä muutetaan siten, että rakennusoikeuden uusi määrä on 38 500 k-m^2 korttelissa 41113 ja 47 500 k-m^2 korttelissa 41101. Alueelle jo muodostettujen tonttien rakennusoikeuksien määrät eivät muutu.

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus siten, että kaupunkikuvan kannalta keskeiselle Tikkurilantielle suuntautuvista näkymistä huolehditaan. Myöskään ulkovarastointialueet eivät saa näkyä haitallisesti kaduille. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lentoja liikennemelua vastaan.

Korttelialueiden pääkäyttötarkoitukseen liittyvien liiketilojen ja noutotukkujen salliminen on tarkoituksenmukaista ja lisää alueen monipuolisuutta. Päivittäistavarakaupan tilojen sijoittuminen alueelle ei ole tarkoituksenmukaista ja siksi se on kaavamääräyksillä estetty.

Korttelialueille Vantaanjokilaakson arvokkaan kulttuurimaiseman suojaksi Katriinantien reunaan osoitetut puista ja pensaista muodostettavat reunavyöhykkeet sekä sinne osoitettu pumppaamon rakennusala (et) säilyvät kumoutuvan asemakaavan mukaisina. Tikkurilantietä vasten oleva istutusvyöhyke on kavennettu 10 m levyiseksi, mikä mahdollistaa muodostamaan riittävän kasvustollisen luonteen yleiskaavan tarkoittamalle virkistysalue- ja ulkoilureittiyhteydelle, joka on toteutettu Tikkurilantien eteläreunaan kevyen liikenteen yhteytenä. Laajojen logistiikkakiinteistöjen reunoille Suokallionkujaa ja Suokalliontietä vasten osoitetut istutettavat puurivit tarvitaan jäsentämään kaupunkikuvaa ja ne säilyvät kaavamuutoksessa.

Korttelialueille voidaan järjestää tonttiliittymät Suokallionkujalta sekä Suokalliontieltä mutta ei pääkatuverkostoon kuuluvalta Tikkurilantieltä. Korttelin 41101 TKT-korttelialueiden kautta on osoitettu niiden eteläpuolella sijaitsevan Suomen Pankin kiinteistön tarvitsemat ajoyhteydet Suokallionkujalle.

Osana Suokallionkuja 2:n (korttelin 41101 tontti 17) rekkapihojen saamista riittävän suuriksi ja logistiikkaliikennettä varten sujuviksi, on sen pysäköintiä mahdollista toteuttaa Suokallionkujan pohjoispuolen korttelin 41113 tontille 5. Em. tontin länsiosaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen rakennusala Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n puistomuuntamoa M2831 varten.

4.3.2 Muut alueet

Liikenne- tai katualueet

Suokallionkuja ja sen itäosan muuttunut sijainti on osoitettu katualueeksi. Kortteliin 41113 ei sallita tonttiliittymiä Tikkurilantielle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutosta laadittaessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Vaikutuksia verrataan kumoutuvan asemakaavan mahdollistamaan tilanteeseen. 0-versiota eli asemakaavan muuttumattomuutta ja sen vaikutuksia alueen rakentamiseen ja hankkeiden toteutumismahdollisuuksiin ei ole arvioitu. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Viinikkalan kaupunginosaan Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Kehä III:n väliin olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Alue on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta korttelialueiden rakennusaloja eikä rakennusten enimmäiskorkeuksia kumoutuvaan asemakaavan verrattuna eikä siten varsinaisesti aiheuta vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Kaavamuutos mahdollistaa Suokallionkuja 2 rakennushankkeen toteutumisen pihoineen ja istutuksineen vuoden 2017 aikana, mikä kohentaa louhintojen ja maa-aineskasojen leimaaman alueen kaupunkikuvaa.



Havainnekuva Suokallionkuja 2:en rakennettavasta kiinteistöstä Suokalliontien ja Suokallionkujan liittymän suunnasta (Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy).



Havainnekuva Suokallionkuja 2:sta pohjoisesta katsottuna (Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy)

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asumista. Vaikutukset Katriinantien varrella olevaan haja-asutukseen eivät muutu kumoutuvan asemakaavan tilanteesta.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavamuutos ei muuta kumoutuvan asemakaavan mukaista teollisuus-, varasto-, toimisto-, liike- ja tavaraterminaalitilojen kokonaisrakennusoikeutta eikä sen mahdollistamien työpaikkojen ja palveluiden rakentumista alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa elintarvikkeiden logistiikkavaraston ja siihen sisältyvien työpaikkojen pikaisen toteutumisen Suokallionkuja 2:en.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen.

Suokallionkujan itäinen osuus ja sen alla olevat kunnallistekniikan verkostot joudutaan siirtämään ja rakentamaan uuteen paikkaan n. 15 m pohjoisemmaksi. Alueelle rakennetaan uusi katu sekä vedenjakelu- ja viemäröintijärjestelmiä, joita on myös ylläpidettävä. Kadun ja kunnallistekniikan (kaukolämpö-, hulevesi-, jätevesi- ja vesijohtoputket sekä sähkö- ja tietoliikennekaapelit) uudelleen rakentamisesta ja suunnittelemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2, joten siitä ei aiheudu taloudellisia vaikutuksia Vantaan kaupungille.

Kaavamuutoksen pitkän aikavälin taloudellisten hyötyjen on katsottu ylittävän kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue ei ole Vantaanjokilaakson asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos, jonka keskeinen muutos kumoutuvaan kaavaan verrattuna on Suokallionkujan itäisen osuuden uusi sijainti, siten aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Kaavamuutos ei muuta virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon.

Liikenne

Korttelialueiden kokonaisrakennusoikeuden määrä ja käyttötarkoitukset säilyvät kumoutuvan asemakaavan mukaisina. Kaavamuutoksella ei siten ole vaikutuksia niiden perusteella muodostuviin liikennemääriin. Suokallionkujan itäosan siirto ei poista kadun läpiajettavuutta eikä muutos siten aiheuta vaikutuksia liikenteeseen.

Vesihuolto

Kaavamuutoksesta johtuen Suokallionkujaa siirretään noin 240 metrin matkalta kadun leveyden verran pohjoiseen. Kadun siirron yhteydessä siirretään myös nykyiset vesihuoltolinjat uuden kadun alle. Hanke toteuttaa vesihuollon siirron HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja luovuttaa ne HSY:lle.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäreihin. Lähtökohtana on, että kaava-alueen hulevesimäärät eivät lisäänny nykytilanteesta. Kaava-alueen hulevesistä on laadittu edellisen kaavatyön yhteydessä hulevesien hallintasuunnitelma insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n toimesta.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Tikkurilantien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät edellytä niiden erityistä huomioimista asemakaavassa. Kaavamuutos ei muuta ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna kumoutuvan asemakaavan mukaiseen nykytilanteeseen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- sekä tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöt on otettu VAT:n mukaisesti huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Suokallionkuja 2 rakentaminen on jo aloitettu.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

YIT Rakennus Oy:	Hanna Terho	
Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:	Tommi Tuokkola	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	alue-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
Mittausosasto:	Riikka Pirinen	kiinteistöinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Yrityspalvelut:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Kai Ketelimäki	kiinteistöpäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija
	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Vantaalla, 13. päivänä maaliskuuta 2017.



Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija



Anitta Pentinmikko
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	16.02.2017
Kaavan nimi	002324 Viinikkala 41 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.11.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002324
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,0094	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	18,0094

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

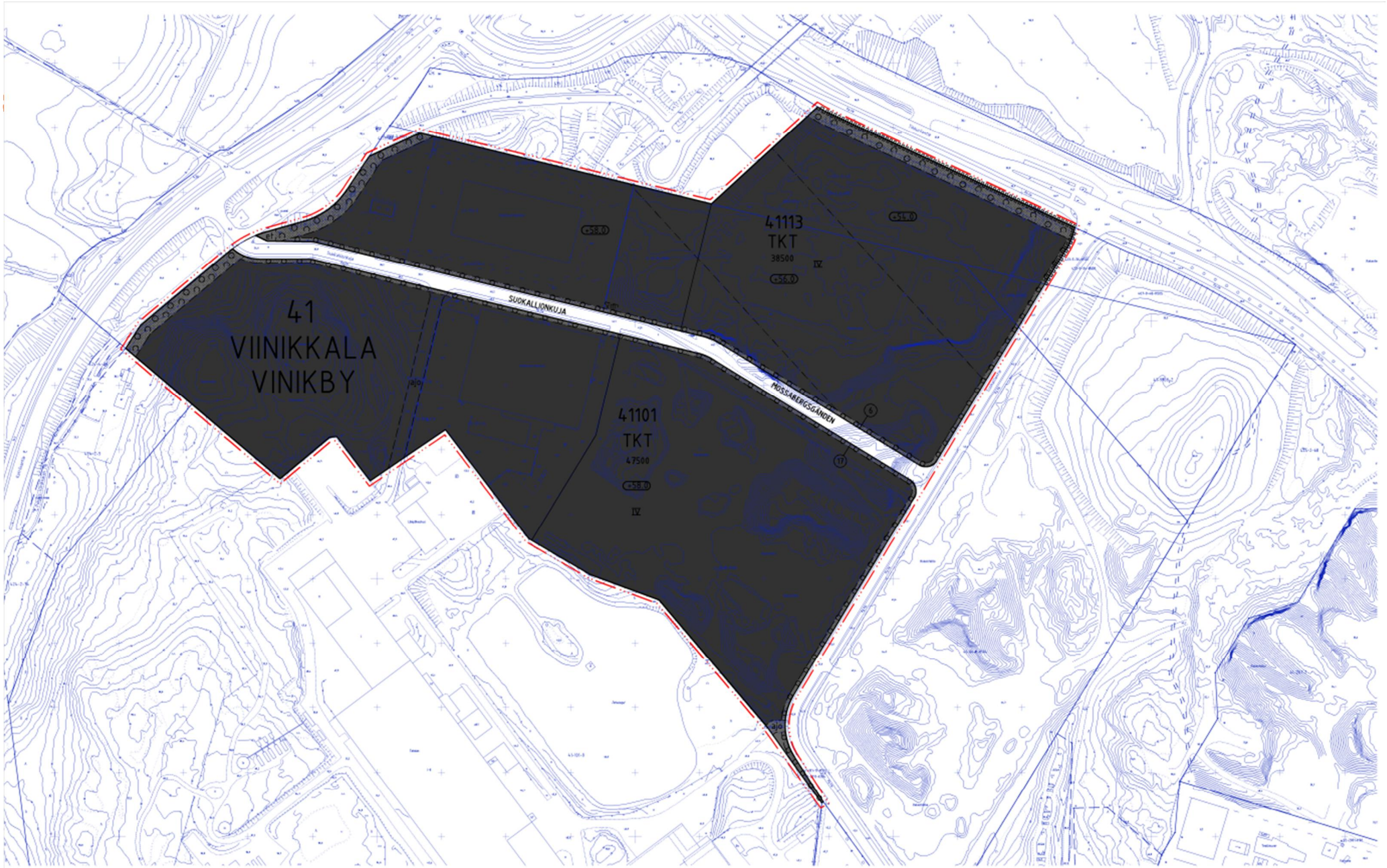
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**18,0094**	**100,0**	**86000**	**0,48**	**0,0000**	**86000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	17,2303	95,7	86000	0,50	-0,0031	86000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7791	4,3	0		0,0031	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

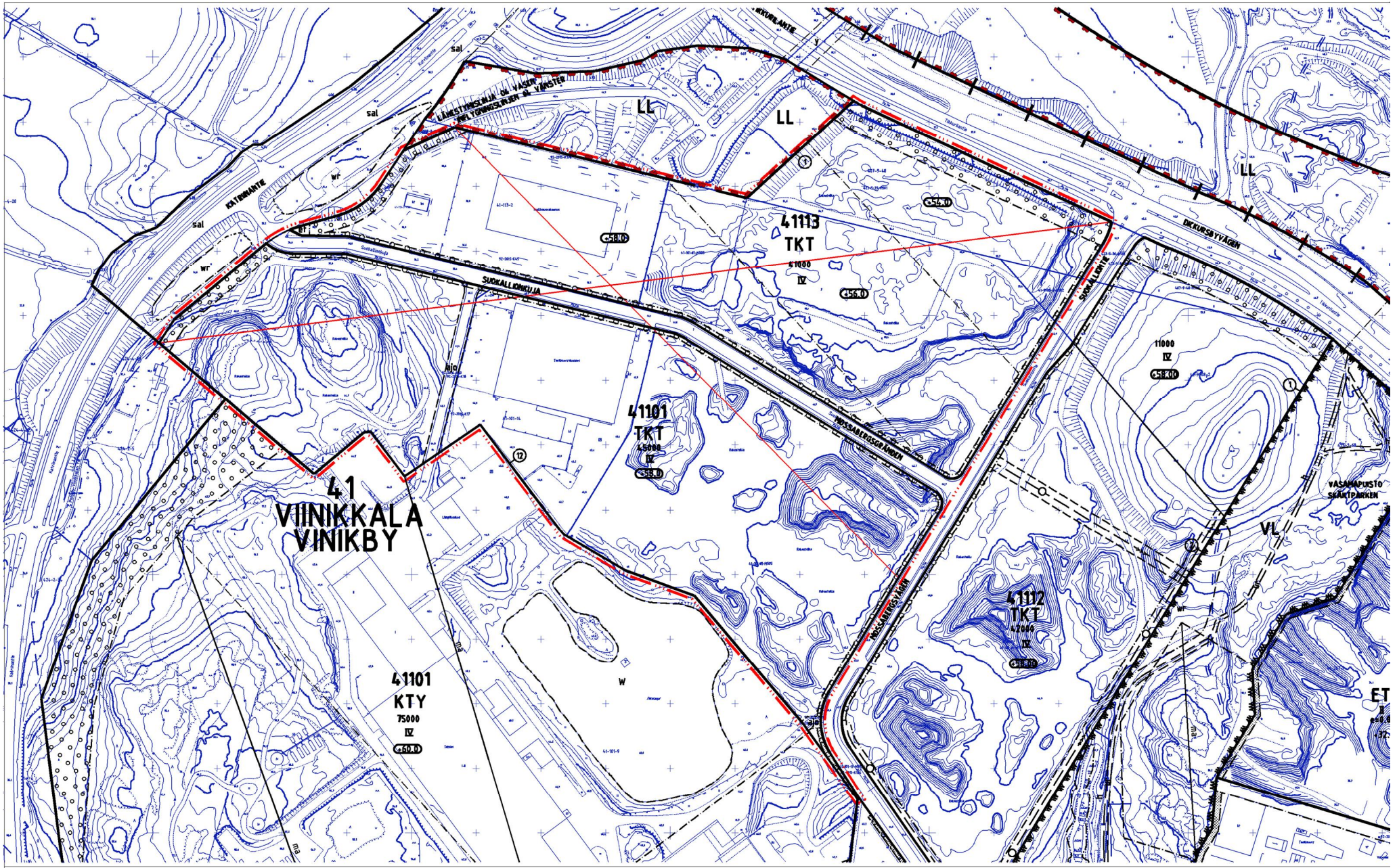
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**18,0094**	**100,0**	**86000**	**0,48**	**0,0000**	**86000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	17,2303	95,7	86000	0,50	-0,0031	86000
TKT	17,2303	100,0	86000	0,50	-0,0031	86000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7791	4,3	0		0,0031	0
Kadut	0,7791	100,0	0		0,0031	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 100 200m



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 100 200m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002324	13.3.2017	687493, 687494, 688493, 688494
		1 / 3

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

SUOKALLIONKUJA

Kaupunginosa 41, Viinikkala
Kortteli 41113 ja osa korttelia 41101 sekä katualuetta.

Tonttijako
Osa korttelia 41101.
Tonttijaon muutos
Kortteli 41113 ja osa korttelia 41101.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen

MOSSABERGSGRÄNDEN

Stadsdel 41, Vinikby
Kvarteret 41113 och del av kvarteret 41101 samt gatuområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 41101.
Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 41113 och del av kvarteret 41101

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
TKT **Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.**
Alueelle saadaan sijoittaa teollisuus-, varasto-, toimisto-, liike- ja tavaraterminaalitiloja.	I området får placeras industri, lager-, kontors-, affärs- och varuterminallokaler.
Tontille saa sijoittaa liiketiloja enintään 500 k-m². Korttelin liiketilojen kokonaismäärä on oltava alle 2000 k-m². Liiketilat eivät saa olla päivittäistavarankaupan tiloja.	På tomten får det placeras högst 500 m²-vy affärslokaler. Totalmängden affärslokaler i kvarteret ska understiga 2000 m²-vy. Affärslokalerna får inte utgöras av utrymmen för dagligvaruhandel.
Tuotantotilojen yhteydessä ja varastotiloissa sallitaan lisäksi yritysmyyntiin perustuvat noutotukut.	Utöver detta tillåts i anslutning till produktionsutrymmen och i lagerutrymmen snabbgross som baserar sig på företagsförsäljning.
Alueelle saa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi toteuttaa katoksia ja muita rakennelmia kuitenkin enintään 10 % tontin rakennusoikeudesta.	I området får utöver den i planen angivna byggrätten byggas skärmtak och andra konstruktioner, dock högst 10 % av tomtens byggrätt.
Alueelle saa rakentaa maanalaisia tiloja.	På området får byggas underjordiska utrymmen.
Alueella saa säilyttää kuorma-autojen kuljetuskontteja ja perävaunuja.	I området får förvaras lastbilars fraktcontainrar och släpvagnar.
Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle.	Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lägras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan. Upplagringen utomhus får inte inverka negativ på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.
Alueelle on laadittava koko aluetta koskeva rakentamissuunnitelma.	För området ska utarbetas en byggnadsplan som omfattar hela området.
Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Tikkurilantien suuntaan.	Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Byggandet skall följa ett enhetligt byggnadssätt. Särskilt utsikterna mot Dickursbyvägen ska tas i beaktande.
Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin esim. porrashuoneilla ja/tai väritykselllä.	Byggnadens fasader ska delas in i mindre partier med hjälp av t.ex. trapphus och/eller färgsättning.
Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.
Korttelialueelle tulee istuttaa kasvillisuusvyöhykkeitä alueen osille, jotka eivät ole muun toiminnan kannalta välttämättömiä.	På kvartersområdet skall planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Toimintojen edellyttäessä on raskaan liikenteen pysäköintiin sekä lastien käsittelyyn tarkoitettujen alueiden hulevedet johdettava hiekan- ja öljynerotuksen sekä osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. På de områden som är avsedda för tung trafik och behandling av laster ska dagvattnet ledas då verksamheten så kräver via en sand- och oljeavskiljare samt genom ett dagvattensystem som är uppdelat i fack och förslutbart. De system som hanteringen av dagvatten förusätter får vara belägna oavsett tomtindelningen vara belägna oavsett tomtindelningen.

Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireittien haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteessa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsittuationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rättä till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

Katujen luiskat saavat ulottua tonteille.

Gatuslänterna får sträcka sig in på tomterna.

Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Maalämpölaitteistossa saa käyttää vain sellaista ainetta, josta ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Suunniteltaessa maalämmön käyttöä kiinteistön lämmitysmuotona on varmistuttava käytettävän nesteen haitattomuudesta.

Jordvärme kan utnyttjas på tomten. I jordvärmeanläggningarna får endast användas sådant material som inte riskerar grundvattnets kvalitet. När användningen av jordvärme planeras vid uppvärmningen av fastigheten måste man försäkra sig om att den vätska som används är oskadlig.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Ilmailulaitos Finavian lausunto.

Luftfartsverket Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

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

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 ap/ 50 k-m²
	1 pp/ 80 k-m²
Liiketilat	1 ap/ 60 k-m²
	1 pp/ 50 k-m²
Tuotantotilat	1 ap/ 100 k-m²
	1 pp/ 240 k-m²
Varastot	1 ap/ 150 k-m²
	1 pp/ 240 k-m²

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Kontor	1 ap/ 50 k-m²
	1 cp/ 80 k-m²
Affärslokaler	1 ap/ 60 k-m²
	1 cp/ 50 k-m²
Produktionslokaler	1 ap/ 100 k-m²
	1 cp/ 240 k-m²
Lager	1 ap/ 150 k-m²
	1 cp/ 240 k-m²

Tontin 41101/17 autopaikkoja saa sijoittaa tontille 41113/5.

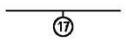
Bilplatserna för tomt 41101/17 får placeras på tomt 41113/5.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.

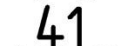


Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.



Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.



Korttelin numero.

Kvartersnummer.

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

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



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

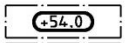
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

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

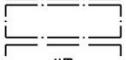
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnads vattentak.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.



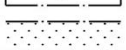
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.



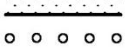
Istutettava alueen osa.

Del av område som bör planteras.



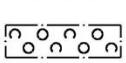
Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras / planteras.



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

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

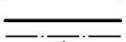


Katu.

Gata.

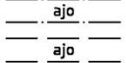
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse inom området.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

3 / 3

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

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.

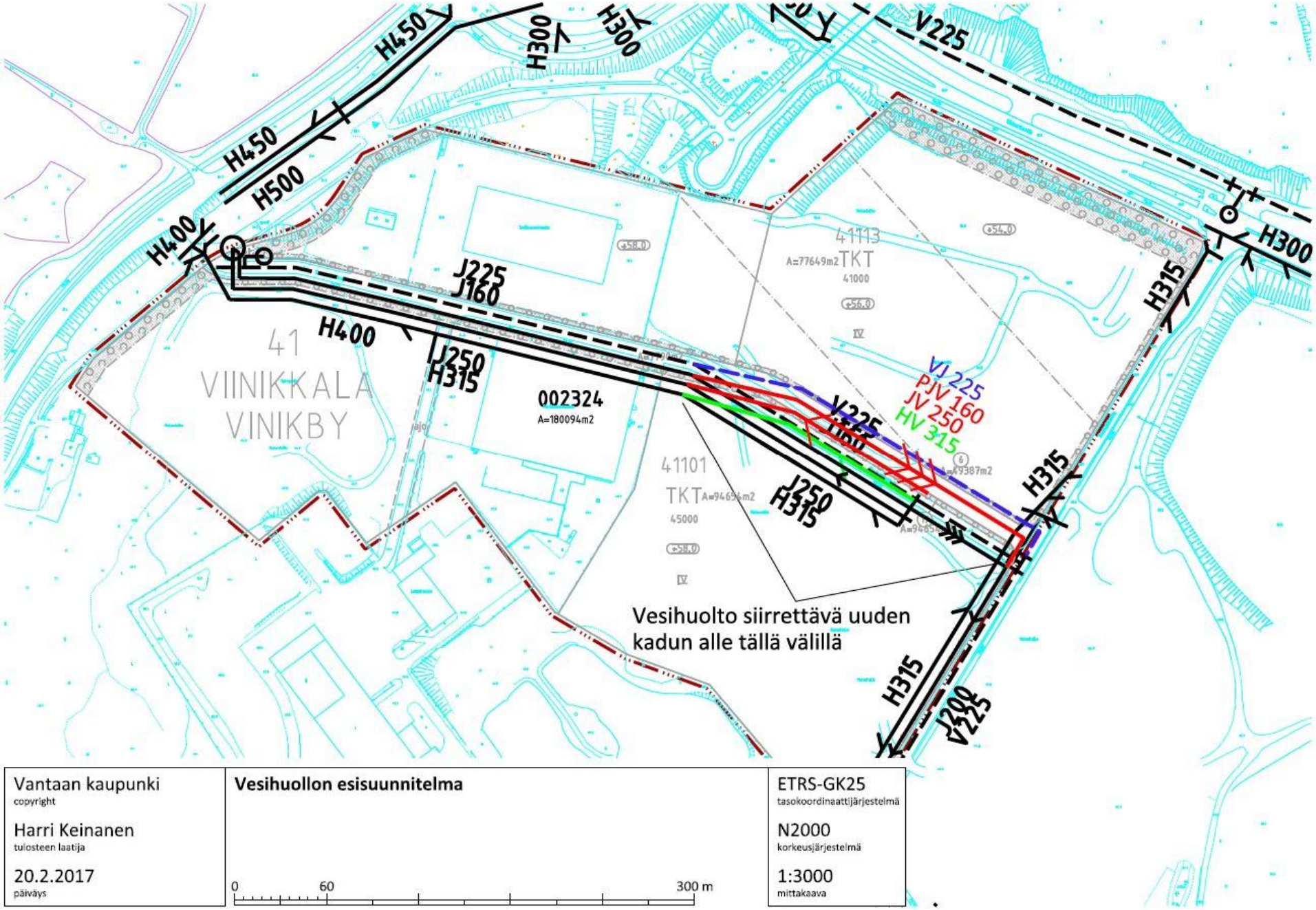
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vantaan kaupunki copyright Harri Keinanen tulosteen laatija 20.2.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 0 60 300 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:3000 mittakaava

13 § Asemakaavamuutos 002095 sekä tonttijaon muutos 66 Hakkila ja 96 Itä-Hakkila / Metso / TLA

KA/281/10.02.04.01/2010
HP/TLA/VKA/JJO/SRU/JB/ET

Metso Oyj:n teollisuusventtiileiden Suomen tuotanto- sekä hallintotoiminnot ja noin 700 työntekijää ovat siirtyneet toisista toimipisteistä Hakkilaan yhteiseen osoitteeseen, johon nyt laaditaan tuotantotilat salliva asemakaavamuutos. Asemakaavamuutosalue on suurelta osin rakentunut poikkeamispäätöksin nyt tehtävän muutoksen mukaiseksi. Asemakaavamuutokseen on vuonna 2016 lisätty naapurissa sijaitseva Honkanummentie 13 kiinteistö omistajan suostumuksella. Käyttötarkoitukset muuttuvat tämän kiinteistön osalta yhteneviksi muun kaavamuutosalueen kanssa. Asemakaavamuutoksessa yksityisten omistamien kiinteistöjen rakennusoikeudet pysyvät ennallaan.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 66200 sekä katu-, liikenne- ja puistoalueita kaupunginosassa 66, Hakkila sekä liikennealuetta kaupunginosassa 96, Itä-Hakkila.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 66200 kaupunginosassa 66, Hakkila

Alue sijaitsee Hakkilassa, Vantaan Akselin yritysalueen keskellä. Aluetta rajaa pohjoisessa Itäinen Valkoisenlähteentie, idässä Lahdenväylä, etelässä Honkanummen hautausmaa. Lännessä alue rajautuu Vanhaan Porvoontiehen sekä Hakkilankulman puistoon.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Vantaan Honkatalo, nykyinen Logicor (Space) Topco Oy.

Maanomistus
Asemakaavamuutosalueella on sekä yksityistä että Vantaan kaupungin maanomistusta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin omana työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Kaavamuutos sisältää kiinteistö Oy Vantaan Honkatalon hakeman asemakaavamuutoshakemuksen nro 002095, jossa haetaan varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta muutettavaksi teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Samassa yhteydessä esitetään lisäksi pienempiä muutoksia asemakaavaan. Hakemukseen liittyy arkkitehtitoimisto R-H Laakso Oy:n viitesuunnitelma.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin teollisuus- ja varastoaluetta (T). Alue kuuluu osittain tärkeään pohjavesialueeseen.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutosalue on jo suurimmaksi osaksi rakentunut poikkeamispäätöksin ja rakennusluvin nyt esitettävän muutoksen mukaisesti. Hakemuksen saapumisen jälkeen on sovittu naapurikiinteistön Honkanummentie 13 omistajan kanssa, että myös heidän kiinteistönsä alue liitetään asemakaavamuutokseen ja muutetaan määräyksiltään samansisältöiseksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.6.2010.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kaksi. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos totesi, että sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lähialueen yrittäjä esitteli kaava-alueen ulkopuolella olevia epäkohtia liikennejärjestelyissä sekä parannusehdotuksia. Mielipiteet on esitelty tarkemmin kaavaselostuksessa.

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 työpaikkatontteja yhteensä kaksi kpl.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy kiinteistökauppojen esisopimuksia. Asemakaavan muutosalueen maanomistajilta on saatu sitoumukset maan vaihdoista kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutoskustannukset maksaa hakija Logicor (Space) Topco Oy ja Vantaan kaupunki puoliksi. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €. Koska hakija omistaa vain osan kaavamuutoksen kohteena olevasta alueesta, toisen yksityisen ja Vantaan kaupungin omistaessa osan alueesta, peritään hakijalta puolet kaavoitusmaksusta tonttijaon laadinnan lisämaksun lisäksi, yhteensä 5 930 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002095 sekä tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila ja 96 Itä-Hakkila / Metso.
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Logicor (Space) Topco Oy maksaa muutoskustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 5930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002095 sekä tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila ja 96 Itä-Hakkila / Metso,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Logicor (Space) Topco Oy maksaa muutoskustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 5 930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.11.2016 - 8.12.2016. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 24.10.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Vantaan kaupunginmuseolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY) sekä Uudenmaan ELY-keskukselta. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ei lausunut asemakaavamuutoksesta. Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa. HSY esitti lausunnossaan, että tietyt johtolinjat tulisi merkitä rasitteena asemakaavakarttaan. Uudenmaan ELY-keskus toivoi, että koko korttelialue merkittäisiin pohjavesialueeksi ja että maalämmön rakentaminen kiellettäisiin tuolla alueella. ELY-keskus esitti lisäksi, että Lahdenväylään rajautuva pieni lähivirkistysalue muutettaisiin suojaviheralueeksi, jotta melusuojaustarpeelta vältytään.

Tehdyt tarkistukset
Muutetaan lähivirkistysalueen (VL) käyttötarkoitusmerkintä suojaviheralueeksi (EV).

Tarkistus ei ole olennainen, eikä asemakaavamuutosta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Selostukseen on tehty vastaava muutos.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetty tarkistus,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002095 sekä tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila ja 96 Itä-Hakkila / Metso.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017
- Lausunnot ja vastineet 13.3.2017 / 002095

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / 13.3.2017

Kaupunginhallitus 24.10.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta nro 002095 / 66. Hakkila ja 96. Itä- Hakkila / Metso. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa.	-
NRO 2 Keski- Uudenmaan pelastuslaitos	Lausuntoa ei saatu.	
NRO 3 Uudenmaan ELY- keskus	Pohjavesialueen korttelikohtainen merkintätapa /pv on havainnollisempi kuin kaavaehdotuksessa käytetty osa-aluerajaus. Pohjavesialueen suojelumääräykseen tulee liittää kielto maalämmön rakentamiselle. Siltä osin kuin melun ohjearvot ylittyvät lähivirkistysalueella tulee se muuttaa suojaviheralueeksi.	Teollisuusalueen reunassa oleva lähivirkistysalue (VL) voidaan muuttaa suojaviheralueeksi (EV), koska suojaus liikennemelua vastaan ei täytä Valtioneuvoston ohjearvoa.
NRO 4 HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Honkakallionkujan ja Lähdenväylän välissä sijaitsevaa vesihuoltolinjaa varten määritetään kahdeksan metriä leveä johtokuja.	-

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

NRO 1, Vantaan kaupungin museo

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 002095, Metso. Muutosalue sijaitsee Hakkilan yritys- ja logistiikkaalueen keskellä. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Itäinen Valkoisenlähteentie, idässä Lahdenväylä, etelässä Honkanummen hautausmaa ja lännessä Vanha Porvoontie sekä Hakkilankulman puisto. Kaavamuutoksen tarkoituksena on laatia Metso oyj:n tuotantotilat salliva asemakaavamuutos.

Kaavamuutosalueella sijaitsee osa historiallisesta Suuresta Rantatiestä, mikä on otettu kaavassa huomioon ja merkitty st-tunnuksella, suojeltava tie.

Alueen inventoidut teollisuusrakennukset ovat käyty tarkastamassa kohdekäynnillä 21.9.2016 ja niiden rakennusperintöarvot ovat todettu vaatimattomiksi. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä alueella ei tunneta.

Kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Vastine:
*

Tarkistukset:
*

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 3, Uudenmaan ELY- keskus

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Metson asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 00295) 8.12.2016 mennessä.

Kaavaselostuksessa esitetyt järjestelyt jäte- ja hulevesien käsittelystä ja altaiden suojaamisesta vaikuttavat riittäviltä. Korttelikohtainen merkintätapa /pv on havainnollisempi kuin kaavaehdotuksessa käytetty osa-aluerajaus, jossa osalla tonttia tulee noudattaa pohjavesialueen määräyksiä ja osalla ei. Pohjavesialueen suojelumääräykseen tulee liittää kielto maalämmön rakentamiselle.

Nykytilanteessa Honkanummentien katu kulkee Lahdenväylän (valtatie 4) ali. Asemakaavassa Honkanummentie on katkaistu muuttamalla sen itäpää jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi ja osoittamalla Lahdenväylän alitus kevyen liikenteen yhteytenä.

Kaavakartalla on myös osoitettu Lahdenväylään rajautuen lähivirkistysalue. Siltä osin kuin melun ohjearvot ylittyvät lähivirkistysalueella, tulee se muuttaa suojaviheralueeksi. Lähivirkistysalueeksi osoitettuna kyseinen alue aiheuttaa melusuojaustarpeen.

Vastine:

Asemakaavamuutokseen piirretty pohjavesialueen rajaus noudattaa virallista pohjavesialueen rajausta, eikä sitä ole syytä muuttaa. Maalämmön rakentamista ohjataan erikseen toisella lainsäädännöllä ja rakennusvalvonnan lupamenettelyllä, eikä tässä asemakaavassa ole tarvetta erilliseen ohjaukseen.

Teollisuusalueen reunassa oleva Honkanummenpuisto -niminen lähivirkistysalue voidaan muuttaa suojaviheralueeksi, koska suojaus liikennemelua vastaan ei täytä Valtioneuvoston ohjearvoa.

Tarkistukset:

Muutetaan lähivirkistysalue (VL) suojaviheralueeksi (EV).

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 4, HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto:

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Vanha Porvoontie 229, Kiinteistö Oy Vantaan Honkatalon ympäristössä. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Itäinen Valkoisenlähteentie, idässä Lahdenväylä, etelässä Honkanummen hautausmaa ja lännessä Vanha Porvoontie sekä Hakkilankulman puisto.

Metso Oyj:n toimintoja on keskitetty Honkataloon. Tuotannon toimintaedellytykset on haluttu varmistaa kehittämällä kiinteistöstä monipuolinen myös teollisuustoiminnan salliva työpaikka-alue. Tonttia on laajennettu Honkakallionkujan ja Lahdenväylän väliselle alueelle.

Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus pysyy ennallaan.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä yleisen vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.

Honkakallionkujan ja Lahdenväylän välissä sijaitsevaa vesihuoltolinjaa (vj 225 M (rak. -98) ja hv 315 M ja 800 B (rak. -98)) varten määritetään kahdeksan metriä leveä johtokuja.

Vastine:

Kyseessä oleva vesijohto ja hulevesiviemäri palvelevat vain yhtä kiinteistöä ja sijaitsevat sen tontilla, joten niitä ei ole tarvetta merkitä rasitteena.

Tarkistukset:

-

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

002095 METSO

66 HAKKILA ja 96 ITÄ-HAKKILA



Selostus koskee 13.3.2017 päivättyä asemakaavakarttaa 002095.

Kaavoitus on tullut vireille 7.6.2010

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

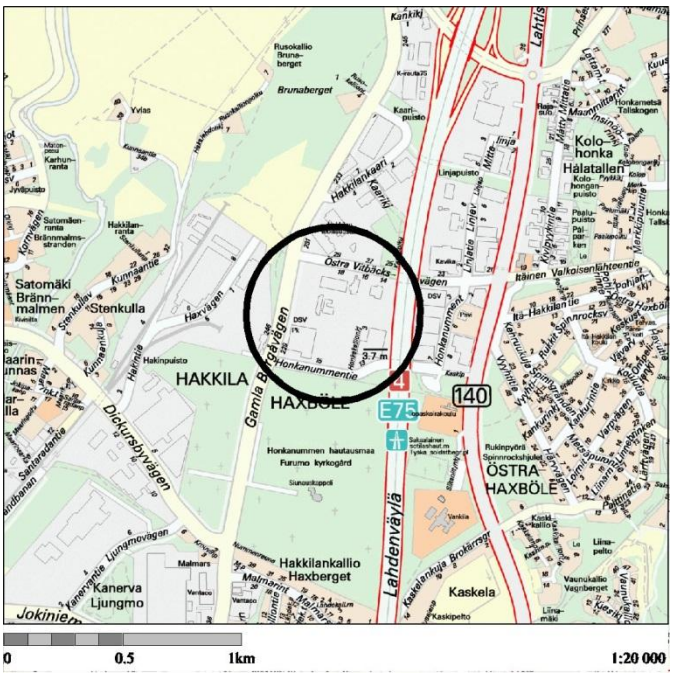
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: Osa korttelia 66200 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta kaupunginosa 66, Hakkila.

Tonttijaon muutos: Osa korttelia 66200 kaupunginosa 66, Hakkila sekä liikennealuetta kaupunginosa 96 Itä-Hakkila

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Ote Vantaan opaskartasta

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Hakkilassa Vantaan Akselin yritysalueen keskellä. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Itäinen Valkoisenlähteentie, idässä Lahdenväylä, etelässä Honkanummen hautausmaa. Alue rajautuu lännessä Vanha Porvoontiehen sekä Hakkilankulman puistoon.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin 5.6.2010 Vantaan Sanomissa sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.6. - 6.8.2010. Mielipiteitä ja kannanottoja saatiin yhteensä 2 kpl.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 9.11.2016 - 8.12.2016. Lausuntoja pyydettiin neljältä ja saatiin kolmelta. Muistutuksia ei tehty.

Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.3.2017.

SISÄLLYSLUETTELO

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

SISÄLLYSLUETTELO

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

1. TIIVISTELMÄ 1

2. LÄHTÖKOHDAT 2

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 2

2.2 SUUNNITTELUTILANNE 4

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 10

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO 10

3.2 T YÖN AIKAISET TARKISTUKSET ALUERAJAUKSISSA 10

3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 10

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 12

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 12

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS 13

4.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS 13

4.4 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 13

4.3 ALUEVARAUKSET 14

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 15

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 18

4.6 NIMISTÖ 18

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 19

6. ASEMAKAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET 19

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SEURANTALOMAKE

ASEMAKAAVAKARTTA, ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET PIENENNÖKSINÄ

KORTTELIN 66200 YLEISSUUNNITELMA, ARKKIT TSTO R-H LAAKSO OY

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930 – 1979, Amanda Eskola, Vantaan kaupunki 2006
- VT 4 ja sen rinnakkaistiet välillä Kehä III - Koivukylänväylä kehittämisselvitys, Uudenmaan tiepiiri, Vantaan kaupunki, 1999
- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000
- Vantaan Akselin yritysalueen maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Vantaan kaupunki, 2007
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll Finland Oy, 2009
- Vantaan Akselin kaavarunko 1, vaihtoehto 2, Vantaan kaupunginhallitus 18.3.2013
- Vantaan Akselin kaavarunko 2, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013
- Konepajan pohjavesiselvitys 29.10.2009, Ramboll Finland Oy

1. TIIVISTELMÄ

Metso Oyj:n teollisuusventtiileiden Suomen tuotanto- sekä hallintotoiminnot ja n. 700 työntekijää ovat siirtyneet toisista toimipisteistä Hakkilaan yhteiseen osoitteeseen, johon nyt laaditaan tuotantotilat salliva asemakaavamuutos. Samalla tonttia laajennetaan Honkakallionkujan ja Lahdenväylän väliselle alueelle.

Asemakaavamuutosalue on suurelta osin rakentunut poikkeamispäätöksin nyt tehtävän muutoksen mukaiseksi.

Asemakaavamuutos tapahtuu kiinteistön omistajan aloitteesta ja he vastaavat työn kustannuksista.

Metso Automation Oy:n siirtyminen Hakkilaan on vahvistanut nk. Vantaan Akselin alueen merkitystä logistiikan, teollisuuden ja kaupan yritysalueena Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Vuosaaren sataman puolivälissä.

Asemakaavan muutoksella lisäksi eheytetään kaupunkikuvaa Lahdenväylän varrella ja Hakkilan yritysalueella. Pohjaveden laatu ja määrä turvataan. Yleiskaavassa Honkanummentien varteen osoitetun ulkoilureittiyhteyden tarvitsema tilavaraus huomioidaan. Suunnittelussa noudatetaan mm. Vantaan kaupungin hulevesiohjelman sekä ilmasto- ja ympäristöohjelman tavoitteita.

Asemakaavamuutokseen on vuonna 2016 lisätty kiinteistö Honkanummentie 13 omistajan suostumuksella. Käyttötarkoitukset muuttuvat tämän kiinteistön osalta yhteneviksi muun kaavamuutosalueen kanssa. Tämä tontti tulee laajenemaan itäänpäin.

Asemakaavamuutoksessa yksityisten kiinteistöjen rakennusoikeudet pysyvät ennallaan.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Hakkilan yritys- ja logistiikka-alueen keskellä, Valkoisenlähteen pohjavesialueella. Kaavamuutosaluetta ympäröivät varastot, toimistot ja tuotantolaitokset, sekä laajat tieliikennealueet ja parkkipaikat. Alue on osa Vantaan Akselin yritystoimintojen aluetta, jossa on suuri kirjo erilaisia toimintoja ja laajoja viheralueita. Myös alueen työpaikkatoiminta on monipuolista ja moni-ilmeistä. Toiminta alueella on ympärivuorokautista.

2.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemakuva ja -rakenne
Suurmaisemallisesti Vantaan Akselin alue on pääasiallisesti selännealuetta, joka rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen Keravanjokilaaksoon. Alueen maisemallisia vahvuuksia ovat komeat luonnonkalliot ja männiköt, jotka toimivat maamerkkeinä erilaisten rakennusten tai rakennelmien ohella.

Tarkemmin kaavamuutosalue sijoittuu Vantaan Akselilla Hakkilankaaren ja Rusokallion alueelle, joka on jo pitkälle rakentunut teollisuusalue. Alueen rakentaminen on laajentunut liki kiinni Lahdenväylään ja alue sijaitseekin Vanha Porvoontien ja Lahdenväylän välisellä liikenne- ja teollisuusmaisemassa. Kaavamuutosaluetta ympäröivät varastot, toimistot ja tuotantolaitokset, sekä Honkanummentien toisella puolella Honkanummen hautausmaa.

Vesistöt ja vesitalous
Alue sijaitsee osittain Valkealähteen pohjavesialueella, joka käsittää Keravanjoen laakson savenalaiset vettä hyvin johtavat maakerrostumat ja laaksoa ympäröivät hiekan ja soran peittämät kalliokohoumat.

Valkoisenlähteen vedenottamo sijaitsee noin 1,2 km etäisyydellä kohteesta luoteeseen. Vedenottamo suljettiin vuonna 2008 vedessä todettujen torjunta-aineiden vuoksi. Ottamo toimii tarvittaessa pääkaupunkiseudun varavedenottamona. Vedenoton loppumisen vuoksi pohjavedenpinnan painetaso on noussut ottamon vaikutusalueella merkittävästi.

Laitoksen tontti on louhittu noin tasolle +49. Tontin eteläpuolella olevassa maaperäpohjavesiputkessa, jonka kohdalla maaperä on hiekkaa noin 17,5 metrin syvyyteen asti, on pohjavesi noin seitsemän metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla +41,88.

Maaperä
Kaavamuutosalue sijaitsee Keravanjokilaakson itäreunalla pääosin hiekka- ja sorakerrosten peittämällä kalliokohoumavyöhykkeellä.

Maaperäkartan perusteella alue soveltuu rakentamiselle hyvin. Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

2.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne
Hakkilasta on kehittymässä merkittävä yritysalue. Kaavamuutosalue tukeutuu hyviin liikenneverkostoihin ja yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin. Valtaosa alueesta on teollisuus- ja varastoaluetta. Honkanummentien ja Vanha Porvoontien reunoilla kulkee ulkoilureitti.

Kaupunkikuva
Lähialueen kaupunkikuva on kirjavaa ja suuria rakennuksia ympäröivät laajat liikennöintialueet. Lähimmät asunnot sijaitsevat n.500 metrin päässä ja lähin koulu n.900 metrin päässä Itä-Hakkilassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö
Vanhan Porvoontien vanhempi linjaus poikkeaa nykyisestä suunnittelualueen luoteiskulmalla Hakkilankulman puistossa. Puistossa tielinja on merkitty asemakaavaan suojelumerkinnällä. Suunnittelualueen ulkopuolella lounaiskulmassa on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, entinen Aurinkobussi Oy:n konepaja.

Virkistys
Honkanummentien ja Vanha Porvoontien reunoilla kulkee ulkoilureitti.

Liikenne
Kiinteistö liittyy Honkakallionkujan ja Vanhan Porvoontien kautta seudulliseen päätieverkkoon Kehä III:lle ja Lahdenväylälle. Itäisen Valkoisenlähteentien ylitystä ja suuntaisliittymää Lahdenväylälle ei ole rakennettu. Alueen yhdistää Helsinkiin seutulinja (738) ja Tikkurilaan sisäinen linja (712). Vanhan Porvoontien ja Hakkilankulman puiston alueilla on jäänteitä Suuresta Rantatiestä, joka on rakennetun kulttuuriympäristön suojelukohde. Muita tieliikenne alueita ovat aluetta halkovat kokoojakadut.

Vesihuolto
Asemakaavanmuutosalueelle on rakennettu vesihuolto ja ympäröivillä katualueilla on hulevesiviemärit.

Vedenjakelu
Kaava-alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +93,90 ja NW = +87,70. Lisäksi on käytössä alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohto-verkon alin painetaso kaava-alueella on noin +87m ja ylin noin +94m. Painetasot on ilmoitettu N2000-järjestelmässä metreinä merenpinnasta.

Jätevesiviemäröinti
Alueella on rakennettu jätevesiviemäröinti. Jäteveden johdetaan Honkanummentien d250 ja Vanha Porvoontien d300 jätevesiviemäreitä pitkin Jokiniemen jätevedenpumppaamolle ja edelleen Helsingin Suutarilan jätevedenpumppaamon kautta Helsingin kaupungin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet menevät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti
Viemäröidyt hulevedet johdetaan Honkanummentien d315 ja Vanha Porvoontien d400 runkoviemäreitä pitkin Santaradantien avo-ojaan ja lopulta Keravanjokeen.

Muu tekninen huolto
Kaavamuutosalue kuuluu Vantaan Energian sähkökaapeleiden sekä kaukolämmön jakelun piiriin.

Ympäristöhäiriöt
Kaavamuutosalueen itäreunalle kantautuu liikennemelua Lahdenväylältä, jonka liikennemelutaso on yli 65 dB sekä nykyisin että v. 2030. Liikennemelun torjunta edellyttää rakennuksen rakenteiden täyttävän Valtioneuvoston päätöksen (933/1992) mukaisen päiväajan ohjearvon vaatimukset. Kaavamuutosalue ei sijaitse lentomeluvyöhykkeellä.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 66–200-15 omistaa Logicor (Space) Topco Oy. Certeum Oy osti kiinteistön kaavamuutoksen hakijalta Kiinteistö Oy Vantaan Honkatalon omistavalta Sponda Oyj:ltä. Myöhemmin yhtiö on muuttanut nimekseen Logicor Oy.

Honkakallionkujan itäpuoleisen määräalan 66–200-6-M501 omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Honkanummentie 13. Määräalan ja Lahdenväylän välisen kiinteistön 66–200-6 sekä viher- ja katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

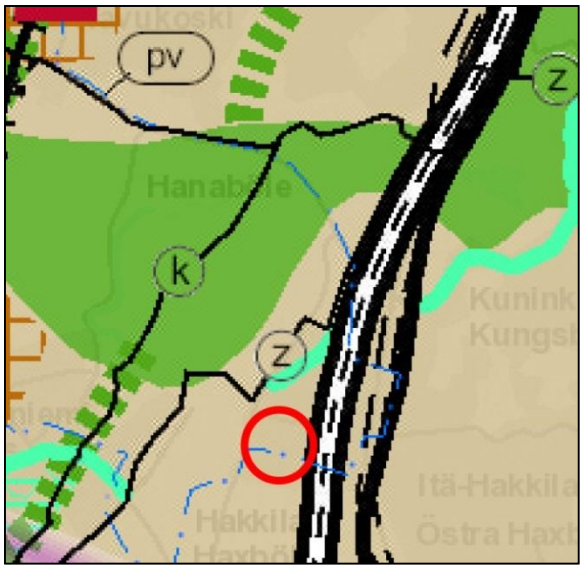
2.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

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. Lisäksi pohjavesien suojelutarve on otettava huomioon.

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.

Maakuntakaava

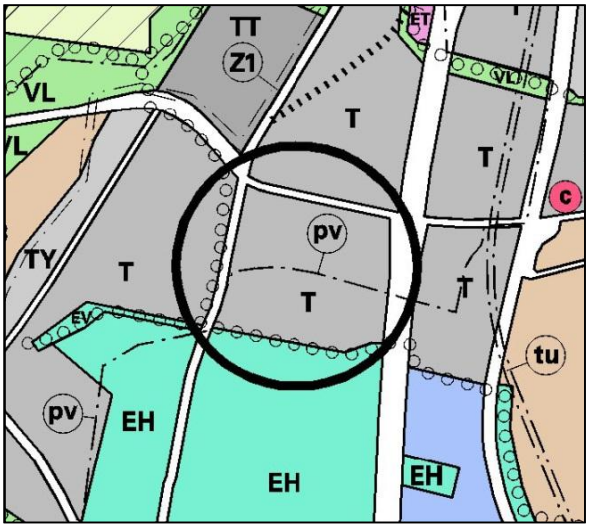


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen pohjoisosat on osoitettu pohjavesialueeksi (pv). 1. vaihekaava sai lainvoiman vuonna 2012, 2. vaihekaava sai lainvoiman vuonna 2016.

Kaavahanke on maakuntakaavojen mukainen.

Yleiskaava



Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Yleiskaava (Kv 2007): Valtaosa alueesta on merkitty tärkeällä pohjavesialueella (pv) sijaitsevaksi teollisuus- ja varasto-alueeksi (T). Honkanummentien ja Vanha Porvoontien reunoille on osoitettu ulkoilureitit (ooo). Suunnittelualuetta rajaa etelässä hautausmaa-alue (EH) ja idässä Lahdenväylän tieliikenteen alue (L). Muita tieliikenteen alueita ovat aluetta halkovat kokoojakadut, pohjois-eteläsuuntainen Vanha Porvoontie ja itä-länsisuuntainen Itäinen Valkoisenlähteentie. Itäiseltä Valkoisenlähteentieltä Lahdenväylälle on Helsingin suuntaiselle liikenteelle osoitettu suuntaisliittymävaraus.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

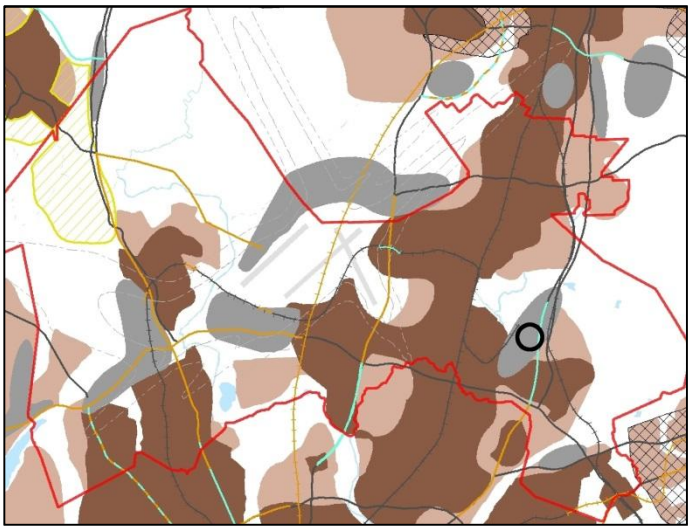


Kortteli 66200 on asemakaavan muutoksella nro 001406 (Kv 18.4.2005) osoitettu varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TVK), joka sijaitsee tärkeällä ja vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv). Korttelin rakennusoikeuden ilmoittava tonttitehokkuusluku on e=0,6. Toimisto- ja liiketilojen osuus rakennusoikeudesta saa olla enintään 40 %, liiketilojen osuus kuitenkin enintään 20 %. Päivittäistavaramyymälän pinta-ala saa olla enintään 500 m2. Rakennusten vesikattojen ylimmiksi korkeusasemiksi merenpinnasta on rakennusaloittain määrätty + 64.0 m, +70.0 m ja +80.0 m. Korttelin reunoille on osoitettu alueita, joille on istutettava puurivejä, puita ja pensaita. Korttelin ajoneuvoliittymien sijoittamista Vanhalle Porvoontielle ja Itäiselle Valkoisenlähteentielle on rajoitettu. Honkanummentielle ja sen rinnalla kulkevalle kevyen liikenteen yhteydelle on osoitettu alikulut (a) Vanhan Porvoontien ja Lahdenväylän ali. Hakkilankulma ja Honkanummenpuisto on osoitettu puistoiksi (P).

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

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

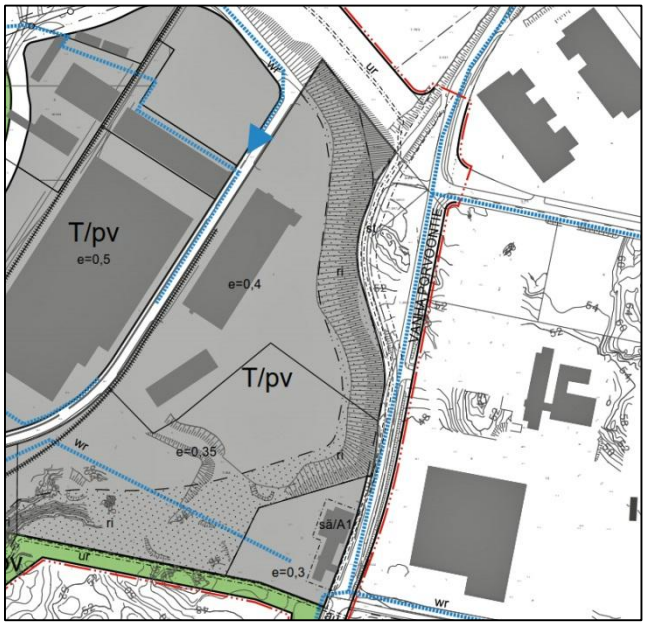
Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi suunnitelman 11.5.2015.



MASU 2050
Suunnittelualue on osoitettu mustalla ympyrällä

Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö
Vuonna 2009 laaditun suunnitelman mukaan ”kokonaisuudessaan toteutuneen työpaikka-alueen ja liikenneverkkojen yhdistämisessä alueelle muodostuu uusia tärkeitä solmukohtia sekä olemassa olevien solmukohtien kehittämistarpeita. Kaupunkikuvallista ja toiminnallista painoarvoa voi kasvattaa monella tapaa: uusia laadukkaita rakennuksia ja rakenteita toteuttamalla, ympäristö- ja maisemarakentamisen keinoin, taidehankkeilla, varaamalla tilaa pienille palveluille työntekijöitä ja asiakkaita varten.” Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi suunnitelman tiedoksi 8.2.2010.

Vantaan akselin kaavarunko 1
Kaavarunko 1 laadittiin Hakkilan etelä- ja länsiosiin alueelle, jossa oli vireillä useita hankkeita ja asemakaavojen muutoksia. Hankkeet vaativat laajemman maankäytön suunnittelua. Kaavamuutosalue ulottuu pieneltä osaltaan kaavarunko 1:n alueelle koillisnurkassa.
Kaupunginhallitus hyväksyi kaavarungon vaihtoehto 2:n käytettäväksi asemakaavoituksen lähtökohtana kokouksessaan 18.3.2013.



Osa-alue kaavarungosta

Vantaan akselin kaavarunko 2

Kaavarunko 2 täydentää aiemmin tehtyä kaavarunkotyötä. Kaavarungossa säilytettiin asemakaavalliset rakennusoikeudet, vaikka toteutunut rakennusoikeus oli useimmiten pienempi. Pidettiin tärkeänä ylläpitää yritysten toimintamahdollisuuksia pääkaupunkiseudun tärkeällä työpaikka-alueella. Pidettiin suotavana, että rakentaminen erottuisi jopa nykyistä näkyvämpänä Lahdenväylän maisemassa. Kaavakartassa tummemman harmaat korttelinosat on ajateltu ympäristöä korkeampana rakentamisena.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 9.12.2013 palauttaa työn uudelleen valmisteltavaksi Kuusijärven alueelle sijoitettavaksi ehdotetun linja-autovarikon takia.



Osa-alue kaavarungosta

Poikkeamispäätökset ja rakennuslupa
Vantaan kaupunkisuunnittelu teki 12.1.2010 (täydennetty 11.3.2010) kiinteistölle 66-200-15 poikkeamispäätöksen, jolla poiketaan asemakaavan käyttötarkoituksesta siten, että varasto- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa tuotantorakennus ja että tontin pohjoisreunan kallioleikkauksen alaosaan ei tarvitse istuttaa puuriviä. Tuotantorakennuksen rakentamista valmisteleviin louhinta- ja pohjatöihin on myönnetty maisematyölupa 5.1.2010 ja rakennukselle rakennuslupa 19.1.2010.

Hyväksyttyjä poikkeamispäätöksiä suunnittelualueelle on tehty vuosina 2001, 2002, 2005, 2009, 2010 ja 2014.

Ympäristölupa
Metson teollisuusventtiilien tuotantolaitoksessa käytetään haihtuvia orgaanisia yhdisteitä ja toiminnasta aiheutuu jätevesipäästöjä, joten laitos on luvanvarainen ympäristönsuojelulain 28 § 1 momentin ja ympäristönsuojeluasetuksen 1 § 1 momentin kohdan 6 c sekä ympäristönsuojeluasetuksen 3 §:n mukaan. Ympäristölautakunta myönsi 27.1.2010 laitoksen toiminnalle ympäristönsuojelulain 28 §:n mukaisen ympäristöluvan. Päätös sai lainvoiman 9.3.2010.

Muut laaditut selvitykset

- VT 4 ja sen rinnakkaistiet välillä Kehä III - Koivukylänväylä kehittämisselvitys, Uudenmaan tiepiiri, Vantaan kaupunki, 1999.
- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000.
- Vantaan Akselin yritysalueen maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Vantaan kaupunki, 2007.
- Konepajan pohjavesiselvitys 29.10.2009, Ramboll Finland Oy.
- Lausunto konepajan pohjavesiriskeistä 15.2.2010, Ramboll Finland Oy.

Esisuunnitelma
Arkkitehtitoimisto R-H Laakso Oy laati asemakaavan muutoksen pohjaksi korttelista 66200 yleissuunnitelmaluonnoksen. Suunnitelma valmistui 20.11.2009.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistön omistajan Kiinteistö Oy Vantaan Honkatalon hakemus asemakaavamuutoksesta saapui kaupungille 15.1.2010. Kaavamuutostyön ja tonttijaon vireille tulosta tiedotettiin Vantaan Sanomissa 5.6.2010 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Asemakaavamuutoksen kustannuksista vastaa Logicor (Space) Topco Oy.

Asemakaavan muutosehdotus laaditaan kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

3.2 TYÖN AIKAISET TARKISTUKSET ALUERAJAUKSISSA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen on neuvoteltu alkuperäiseen asemakaavamuutokseen kuulumattoman kiinteistön, Honkanummentie 13, kaavamuutokseen liittymisen ehdoista.

Kiinteistön omistaja on suostunut siihen, että myös kyseisen kiinteistön osalta alueen asemakaavamääräykset yhtenäistetään. Samalla kaupungin omistuksessa oleva kiinteistöön rajautuva kapea rakentamaton määräala voidaan myydä ja liittää kiinteistöön ilman rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrä alueella pysyy ennallaan.

3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 OSALLISET

- Asemakaavan muutosalueen maanomistajat, maanvuokraajat, rajanaapurit, lähipiirin naapurit ja asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, sekä itsensä osallisiksi mieltävät.
- Vantaan kaupungin asukkaat ja luottamuselimet sekä Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt ja niiden työntekijät tai heidän edustajansa.
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: mm. kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, ympäristökeskus, kaupunginmuseo.
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Tikkurilan aluetoimikunta, HSY, HSL, Vantaan Energia, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj ja muut tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt, Itä-Hakkilan Omakotiyhdistys, Vantaan ympäristöyhdistys

3.3.2 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 7.6.2010 ja se toimitettiin osallisille. MRL 62§:n mukainen nähtävillä olo järjestettiin 7.6. - 6.8.2010. Määräaikaan mennessä saapui kirjallisena kaksi mielipidettä koskien kaavamuutoksen lähtökohtia.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos totesi, että sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Oy Cronvall Ab / Masalin (Itäinen Valkoisenlähteentie 14):
Nyt olisi korkea aika toteuttaa kääntöpaikka heti Itäisen Valkoisenlähteentien moottoritien puoleisessa päässä. Venäläiset rekat eivät pääse hyvin kääntymään. Näitä tilanteita tulee kymmeniä päivittäin, koska samalla tiellä on Piiritullikamari, jonne heillä usein matka. Toteaisin, että ko. rekat ovat kolhineet kolme kertaa porttiamme joka on 2 kertaa vaihdettu uuteen ja kolhiminen loppui vasta sen jälkeen kun sijoitimme katualueelle 1500 kg painavia betoniporsaita pari kappaletta portin pielien suojaksi.
Nyt olisi aika rakentaa silta. Jo aiemmin tehty Honkanummentien - Lahdenväylän alikulkutien poisto ajoneuvoliikenteeltä huonontaa alueen liikenne yhteyksiä merkittävästi. Siksi olisi tarpeen viimeinkin toteuttaa Valkoisenlähteentien silta Lahdentien yli ja mahdolliset suuntaisliittymät moottoritielle.
Muutossuunnitelman laajennus koko korttelialueelle. Nyt olisi aika poistaa ylileveät istutusalueet tonttimme Lahdentien puoleiselta rajalta. Vain meidän tontin kohdalla on jostain syystä tupla leveät istutusalueet. Ne tulisi kaventaa, koska tielaitos ei todennäköisesti koskaan tule sallimaan suuntaisliittymää ko. paikkaan, joten istutusvaraus on turha. Vaihtoehtoisesti voisitte harkita tonttitehokkuusluvun nostamista 0,6 -> 0,7 Näin toteutuisi maanomistajien välinen tasapuolisuus tässä korttelissa.
Vastine: Kääntöpaikan toteuttaminen ei ole asemakaava-asia. Mielipide on välitetty kadunsuunnittelusta vastaavalle henkilölle. Sillan rakentaminen ei ole asemakaava-asia. Mielipide on välitetty kadunsuunnittelusta vastaavalle henkilölle. Suoja-alueet sekä muut rakentamattomiksi osoitetut alueet sekä katualueiden mitoitus perustuvat käytössä oleviin suunnittelunormeihin. Rakennusoikeutta tehokkuusluvulla määritettäessä lasketaan mukaan tontilla olevat suoja- ja istutusalueet. Suoja-alueiden naapureita suurempi pinta-ala ei ole siten peruste nostaa tontin tehokkuutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kokouksessaan 10.10.2016 että kaupunginhallitus asettaisi kaavamuutosehdotuksen nähtäville ja pyytäisi tarvittavat lausunnot. Lautakunta esitti myös kaavoituksesta perittävän maksun.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 24.10.2016 lautakunnan esityksen mukaisesti nähtävilläolosta, lausunnoista ja maksusta.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 9.11.2016 - 8.12.2016. Lausuntoja pyydettiin seuraavilta: Vantaan kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY. Lausunnon antoivat Vantaan kaupunginmuseo, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY sekä uudenmaan ELY-keskus. Muistutuksia ei tehty.

Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa.

HSY esitti, että Honkakallionkujan ja Lahdenväylän välissä olevat vesijohdon ja hulevesiviemärin kohdalle tulisi merkitä kaavakarttaan kahdeksan metriä leveä johtokuja.

Vastine: Putket palvelevat vain yhtä kiinteistöä, jonka tontilla ne myös sijaitsevat. Näin ollen niitä ei ole tarve merkitä rasitteena.

Uudenmaan ELY-keskus toivoi, että korttelialueella olevan pohjavesialueen rajauksen sijasta koko korttelialue merkittäisiin pohjavesialueeksi. Samoin ELY-keskus esitti, että tuolla tavalla merkityssä korttelissa kiellettäisiin maalämmön rakentaminen. ELY-keskus esitti, että Lahdenväylään rajautuva pieni lähivirkistysalue (VL) tulisi muuttaa suojaviheralueeksi (EV), koska lähivirkistysalueeksi osoitettuna se aiheuttaa melusuojaustarpeen.
Vastine: Asemakaavamuutokseen piirretty pohjavesialueen rajaus noudattaa virallista pohjavesialueen rajausta, eikä sitä ole syytä muuttaa. Maalämmön rakentamista ohjataan erikseen toisella

lainsäädännöllä ja rakennusvalvonnan lupamenettelyllä, eikä tässä asemakaavassa ole tarvetta erilliseen ohjaukseen.
Teollisuusalueen reunassa oleva Honkanummenpuisto-niminen lähivirkistysalue (VL) muutetaan lausunnon mukaisesti suojaviheralueeksi (EV).

Asemakaavahanke on Vantaan kaupungin kotisivuilla http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/tikkurilan_kaavat/tikkurilan_kaavat_arkisto/101/0/39316.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaupungin 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.

Kaupungin strategisia tavoitteita ovat dynaaminen kaupunkikehitys ja aktiivinen elinkeinopolitiikka, Vantaa on yrittäjille vetovoimainen.

Alueen suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Metso Automation Oy:n siirtyminen Hakkilaan vahvistaa entisestään nk. Vantaan Akselin alueen merkitystä logistiikan, teollisuuden ja kaupan yritysalueena Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Vuosaaren sataman puolivälissä.

Kaupungin tavoite on kehittää Hakkilaa logistiikan alueena ja luoda alueelle uusia työpaikkoja.
Alueen liikenneyhteydet ja liikenteelliset varaukset on turvattava.
Asemakaavahakemuksessa esitetään käyttötarkoitusta muutettavaksi teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuskäytön sallivaksi nykyisen varasto-, liike- ja toimistokäytön sijasta. Honkanummenkujan päässä korttelin keskellä olevaa kääntöpaikkaa esitetään siirrettäväksi noin 10 metriä etelämmäksi. Voimassa olevassa asemakaavassa pohjoisen kallioleikkauksen juurella oleva istutettava puurivi poistetaan. Tonttitehokkuus e=0.6 säilyy ennallaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuutosalue sijaitsee Valkoisenlähteen valtakunnallisesti merkittävällä I lk:n pohjavesialueella, jolla pohjaveden laatu ja määrä on turvattava. Myös alueen laidalla sijaitseva, voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu ulkoilureitti on turvattava.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Hakemuksen viitesuunnitelma koski pääosin Metson aluetta ja yrityksen toimintaa. Suunnitelma perustuu esitettyihin tavoitteisiin, eikä muita vaihtoehtoja ole tutkittu. Neuvottelujen perusteella asemakaavamuutokseen liitettiin ennen ehdotusvaihetta Honkanummentie 13:n kiinteistön alue.

3.5.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Valittu ratkaisu on kaupungin ja maanomistajien tavoitteiden mukainen.

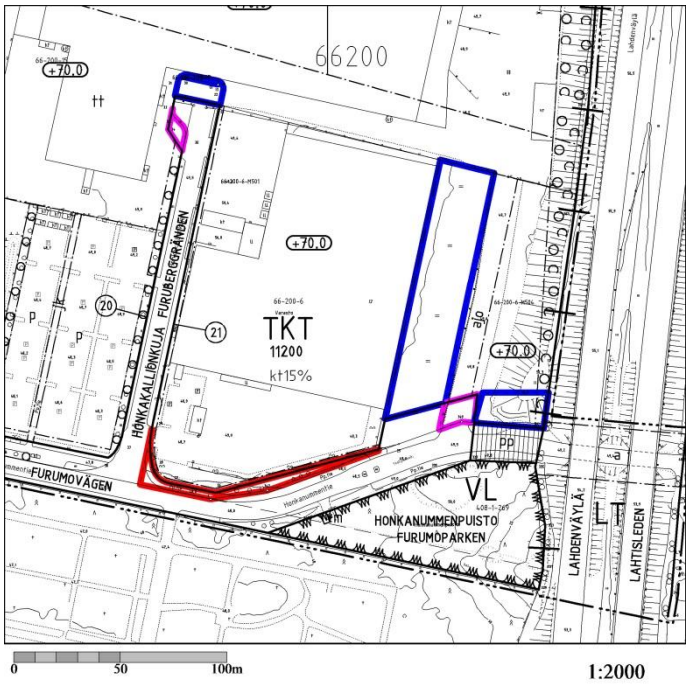
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Vantaan Honkatalon, varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi asemakaavoitetun kiinteistöjen 66200–15 (Vanha Porvoontie 229) ja 66200-6-M501 (Honkanummentie 13) käyttötarkoitus muuttuu teollisuustoiminnan sallivaksi. Liikerakentamisen mm. päivittäistavaramyymälöiden, rakentamisen mahdollisuus samalla poistuu.

Honkanummentien varteen yleiskaavassa osoitettu ulkoilureittivaraus säilyy. Liikenneratkaisuissa on pyritty selkeään ja turvalliseen ratkaisuun.

Pohjavesien suojelu ja hulevesien hallinta huomioidaan rakentamisessa ja toiminnoissa. Valkoisenlähteen vedenottamon ja Keravanjoen läheisyyden takia alueella pitää noudattaa vesiviranomaisten sekä Vantaan kaupungin rakennusviraston ja terveysviraston vesiensuojeluun liittyviä määräyksiä.



Kartassa on esitettynä kiinteistökaupat, jotka liittyvät asemakaavamuutoksen toteutumiseen

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä varmistetaan rakentamisen ja lähiympäristön korkea laatutaso.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 KORTTELIALUEET

Tontti 66200/20 osoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Rakennusten ja kiinteistön toimintojen muuntojoustavuus edellyttää yleispiirteisiä asemakaavamerkintöjä. Rakennusalan rajaus mahdollistaa rakennusten sijoittamisen tontille joko pohjois-eteläsuuntaisena tai itä-länsisuuntaisena. Siksi kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin laatua ohjataan kaavamääräyksillä, joissa korostuvat miljöön kannalta keskeiset, Itäisen Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän katujulkisivut. Määräyksillä edistetään rakennusten ja rakennusosien valaisemista siten, että alueen kaupunkikuva kohentuu ja jäsentyy, kuitenkaan vaarantamatta vieressä kulkevan Lahdenväylän liikenneturvallisuutta. Rakennusten enimmäiskorkeutta rajoitetaan siten, että se vastaa naapuritonttien asemakaavamääräyksiä.

Tontin 66200/21 asemakaavamääräykset yhdenmukaistetaan tontin 20 kanssa. Viereisen maa-alueen kiinteistökaupasta on kaupungin kanssa sovittu, että siihen ei sisälly rakennusoikeutta. Tämä asia huomioidaan asemakaavassa.

Liikennemelun torjunta

Lahdenväylän aiheuttama yli 65 dB:n liikennemelu edellyttää toimistotilojen ulkokuoren rakenteilta 30 dB:n ääneneristävyyttä, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä.

Pohjavesialue

Tontti sijaitsee osittain tärkeällä pohjavesialueella. Pohjavesien laadun ja määrän turvaamiseksi on annettu tarvittavat kaavamääräykset (kts. myös 5.3.2). Tontilla harjoitettavasta toiminnasta, varastoitavista aineista, rakentamisesta, ojituksista, maankaivusta ja hulevesien hallinnasta ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa pohjavedelle, lähikiinteistöille ja niiden toiminnoille. Likaisia hule- ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen. Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti hulevesien kulkua on myös viivytettävä, mikäli niitä on johdettava tontin ulkopuolelle. Tontin tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä on rakennuslupaan liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Pysäköinti

Korttelin sisäisen liikenteen turvallisuutta lisätään määräyksillä rajata ja kivetä reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: Varastot 1 ap/150 k-m². Tuotantotilat 1 ap/100 k-m². Toimistot 1 ap/50 k-m². Pääsisäänkäyntien yhteyteen on sijoitettava 1 polkupyöräpaikka/5 työntekijää. vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee olla säältä suojattuja.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueella liikkumiseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Yhteydet julkisen liikenteen pysäkeille on huomioitava suunnittelussa, samoin kuin alueen sisäinen jalankulku.

Tontin reuna-alueille osoitetaan istutettavia tontin osia. Puin ja pensain istutettavat tiheät reunavyöhykkeet sopeutetaan ympäristössä vallitsevaan ja maisemakuvan kannalta merkittävään mäntypuustoon.

4.3.2 MUUT ALUEET

Katualueet
Osa Honkakallionkujan katualuetta liitetään tonttiin 66200, jonka kautta osoitetaan lisäajoyhteys Honkatalolle. Honkakallionkujan kääntöpaikka siirtyisi noin 10m etelämmäksi. Liikenneratkaisuissa on pyritty selkeään ja turvalliseen ratkaisuun. Honkanummentien varteen yleiskaavassa osoitettu ulkoilureittivaraus säilyy.

Puistot
Honkanummenpuistoon tulee asemakaavassa merkintämuutos, muuten alue säilyy ennallaan. La-Puiston alueelle ei saa rakentaa leikki- ja muita oleskelualueita, koska se ei täytä liikennemelun osalta Valtioneuvoston ohjearvoa. Tästä syystä teollisuusalueen reunalla hautausmaan vieressä oleva alue muutetaan suojaviheralueeksi. Puistoa ei ole rakennettu eikä rakentamiselle ole tarvetta.

Historiallinen tielinjaus
Hakkilankulman puistossa on säilynyt nykyisen katualueen ulkopuolella pieni osa vanhaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Suurta Rantatietä. Tien historiallinen linjaus on merkitty asemakaavaan merkinnällä ”Suojeltava tie (st). Alueen osa, jolla sijaitsee osa historiallisesti merkittävää Suurta Rantatietä. Tien tulee noudattaa sen historiallista linjausta ja luonnetta.”

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos voimassa olevan asemakaavan mukaisen nykytilan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

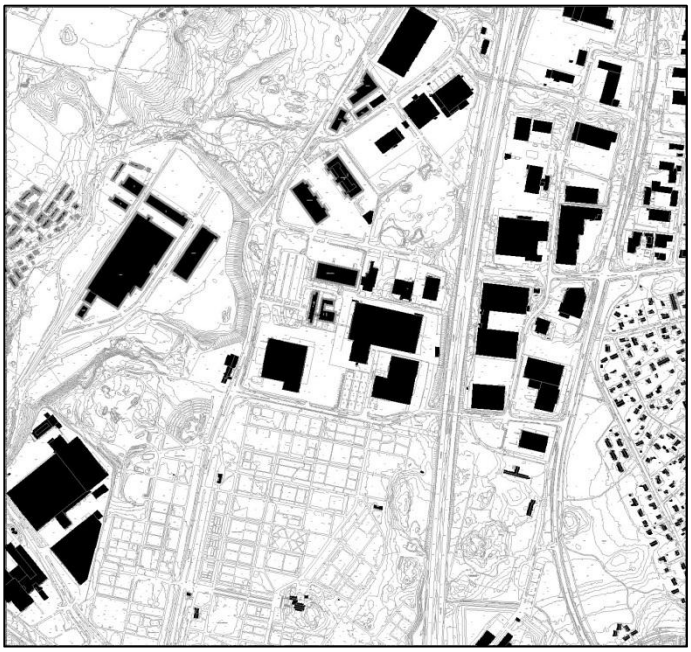
4.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Työpaikat, elinkeinotoiminta
Kaupungin strategisia tavoitteita ovat dynaaminen kaupunkikehitys ja aktiivinen elinkeinopolitiikka, tavoite kehittää Hakkilaa logistiikan alueena ja luoda alueelle uusia työpaikkoja. Metso Oyj:n teollisuusventtiileiden Suomen tuotanto- sekä hallintotoiminnot ja n. 700 työntekijää ovat siirtymässä Helsingin Roihupellosta pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Vantaan Honkataloon.

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Kaavamuutosalueella ei asuta eikä rakentamisella myöskään lisätä asumisen määrää.

Palvelut
Asemakaavan muutoksella ei lisätä eikä vähennetä alueen palveluita.

Yhdyskuntarakenne, kaupunki- ja taajamakuva
Valtaosa alueesta on jo nyt teollisuus- ja varastoaluetta. Lähialueen kaupunkikuva on kirjavaa ja suuria rakennuksia ympäröivät laajat liikennöintialueet. Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on näin olleen vähäinen.



Kaupunkirakenne Hakkilassa

Liikenne

Kaavamuutosalueella on jo nykyisellään teollisuuden ja logistiikan toimintoja, liikennettä, laajoja liikennealueita ja raskasta ajoneuvoliikennettä. Kaavamuutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia alueen liikenteeseen.

Tekninen huolto

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen tekniseen huoltoon.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Pääasialliset melulähteet kiinteistöllä ovat kompressorilaitteistot ja katolla sijaitsevat maalaamon ja ilmastoinnin kohdepoistot. Tuotekehityslaboratoriosta aiheutuu pulssimainen melupäästö noin 2 kertaa vuodessa, kun painettua ilmaa johdetaan katolle. Melu alittaa Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annetut melutason ohjearvot.

Kaavamuutos ei käytännössä lisää ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa liikennettä alueella. Ympäröivät suuret liikenneväylät aiheuttavat jo nyt liikennemelua muutosalueelle.

Jätteet ja päästöt

Toiminnasta syntyviä jätteitä ovat pääasiassa rautametallit, pakkausjätteet ja sekajäte. Jätteet toimitetaan ensisijaisesti hyötykäyttöön. Sekajäte toimitetaan loppusijoitukseen kaatopaikalle.

Toiminnasta aiheutuu päästöjä maalauksesta, komponenttien liuotinpesusta, työkoneiden leikkuunesteiden höyrystä, hitsauksesta sekä pakokaasupäästöjä kuljetuksista. Maalauksen päästöt ovat haihtuvia orgaanisia yhdisteitä ja maalaamon vuotuiseksi liuotinainepäästöksi arvioidaan yhteensä 10,4 tonnia.

Jätevedet syntyvät osienpesukoneiden, työkoneiden, hiomakoneiden ja pesupaikan nesteistä. Tuotannon jätevedet esikäsitellään kiinteistöllä ennen viemäriin laskemista. Esikäsittelyn jälkeen päästöt viemäriin ovat luonteeltaan asumajätevesien kaltaisia. Esikäsittelylaitteistoon liittyvät 15m^3 varastoallas sijoitetaan tilaan, jossa se on tarkastettavissa ulkopuolelta ja varustetaan kak-

soisvaipalla. Puhdistuslaitteiston alle rakennetaan tiivis kaukalo, joka varustetaan vesivuotohälytyksellä.
Tuotantotiloja palvelevat jätevesiviemärit asennetaan lattian alapuolella betonisiin suojakouruihin tai käytetään ns. kaksoisvaippaputkia. Viemärit asennetaan siten, että mahdolliset vuodot havaitaan.
Koko tuotantolaitoksen lattia, tuotantolaitoksen ja jätekatoksen välinen lastausalue sekä laitoksen lattia käsitellään kemikaaleja kestävällä tiiviillä pinnoitteella. Em. piha-alueen reunat nostetaan siten, etteivät valumavedet pääse poistumaan rajatulta alueelta. Vedet johdetaan sulkuventtiilillä varustetun öljynerotuskaivon kautta sadevesiviemäriin. Paikalliset muut vuodot imeytetään imeytysmattoihin ja -materiaaliin tai nesteimuroidaan.

Ihmisiin kohdistuvia sosiaalisia ja terveydellisiä vaikutuksia
Kaavamuutosalueella ja sen lähistöllä ei ole asutusta, joten sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Alueen työntekijöiden oloihin vaikutukset ovat vähäisiä. Liikennemäärät, liikennemelu ja -päästöt eivät lisäänny.

Taloudellisia vaikutuksia
Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa monipuolisemmin työpaikkojen sijoittumisen alueelle, mikä voi vaikuttaa kaupungin yhteisöverotuloihin. Kaavamuutoksen suorat taloudelliset vaikutukset ovat vähäisiä, koska yksityisten kiinteistönomistajien kiinteistöjen rakennusoikeudet eivät nouse. Tuloja kaupungille saadaan asemakaavamuutoksen mukaisten maa-alueiden vaihdoista noin 160 000 euroa.

4.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Maisemarakenne, maisemakuva
Alueen maisemakuva on nykyisellään teollinen ja suurien rakennusten ja liikennealueiden värittämä. Näin olleen maisemarakenne tai alueen maisemakuva ei muutu asemakaavamuutoksen myötä.

Luonnonolot
Pohjavesi
Suunniteltu laitos sijaitsee Valkeanlähteen pohjavesialueella, joka käsittää Keravanjoen laakson savenalaiset vettä hyvin johtavat maakerrostumat ja laaksoa ympäröivät hiekan ja soran peittämät kalliokohoumat. Valkoisenlähteen vedenottamo sijaitsee noin 1.2km etäisyydellä kohteesta luoteeseen. Vedenottamo on suljettu vedessä todettujen torjunta-ainejäämien takia. Tonttien rakentaminen saattaa vaikuttaa sadeveden imeytymiseen pohjavedeksi. Vaikutuksia pyritään minimoimaan imeyttämällä puhtaat hulevedet tonteilla.

Pinnanmuodostus
Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen pinnanmuotoihin.

Kasvillisuus
Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen kasvillisuuteen.

Pienilmasto
Täydennysrakentaminen ei muuta oleellisesti alueen pienilmastoa.

4.4.3 VAIKUTUKSET ILMASTONMUUTOKSEN KANNALTA

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta.

Yhteenveto
Kaavamuutoksella luodaan edellytykset kehittyvälle ja aktiiviselle elinkeino- ja työympäristölle. Alueen maisemallinen luonne säilyy entisellään sekä luodaan edellytykset ulkoilureitin toteuttamiselle. Muutoksen sosiaaliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Työpaikka-alueen täydennysrakentaminen on ekologiselta kannalta hyvä ratkaisu. Alueen pohjavesi ja muut ympäristöarvot turvataan.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutosalueen keskeisin ympäristön häiriötekijä on Lahdenväylän liikenne. Lahdenväylän aiheuttama liikennemelu edellyttää toimistotilojen ulkokuoren rakenteilta ääneneristävyyttä, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä. Toiminta alueella on teollista, joka myös aiheuttaa itsessään melua.

4.6 NIMISTÖ

Vantaan nimistöryhmä päätti kokouksessaan 19.12.2016, että Honkakallionkujan ruotsinkielinen nimi Furuberggränden esitetään muutettavaksi muotoon Furubergsgränden. Muita nimiä tai nimimuutoksia ei asemakaavamuutokseen esitetä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen tultua voimaan Metson teollisuusventtiilien tuotantolaitoksen kehittäminen ja laajentaminen voi jatkua perustuen ajantasaiseen asemakaavoitettuun kiinteistöön.

6. ASEMAKAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Maankäytön ja ympäristön toimiala:
Aluearkkitehti Vesa Karisalo / kaupunkisuunnittelu
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen / kaupunkisuunnittelu
Asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo / kaupunkisuunnittelu
Asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä / kaupunkisuunnittelu
Asemakaavasuunnittelija Sanna Andersson / kaupunkisuunnittelu
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen / kaupunkisuunnittelu
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi / kaupunkisuunnittelu
Maisema-arkkitehti Laura Muukka / kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusteknikko Raila Lindgren / kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen / kaupunkisuunnittelu
Geotekniikkainsinööri Matti Holtari / geotekniikka (maaperä)
Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen / liikennesuunnittelu
Liikenteen alueinsinööri Susanna Koponen / liikennesuunnittelu
liikennesuunnittelija Marjut Viljanen / liikennesuunnittelu
Kiinteistöteknikko Isto Hällfors / mittausosasto
Lupa-arkkitehti Liisa Saarela / rakennusvalvonta
Suunnitteluarakennusmestari Reeta Paukku / vesihuollon yleissuunnittelu
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / vesihuollon yleissuunnittelu
Ympäristöinsinööri Krister Höglund / ympäristökeskus
Ympäristötarkastaja Maarit Rantataro / ympäristökeskus (kemikaalit, pohjavesi)
Maankäyttöinsinööri Armi Vähä-Piikkiö / yrityspalvelut
Maanomistajan edustajat ja konsultit:
Arkkitehtitoimisto R-H. Laakso Oy / Risto-Heikki Laakso & Mikko Siltanen

Vantaalla 13. päivänä maaliskuuta 2017



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.02.2017
Kaavan nimi	002095 Hakkila 66 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	07.06.2010
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002095
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	22,4603	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	22,4603

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**22,4603**	**100,0**	**105300**	**0,47**	**0,0000**	**-1585**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	17,7756	79,1	105300	0,59	-0,0386	-1585
V yhteensä	1,0856	4,8			-0,4539	
R yhteensä						
L yhteensä	3,1541	14,0			0,0475	
E yhteensä	0,4450	2,0			0,4450	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

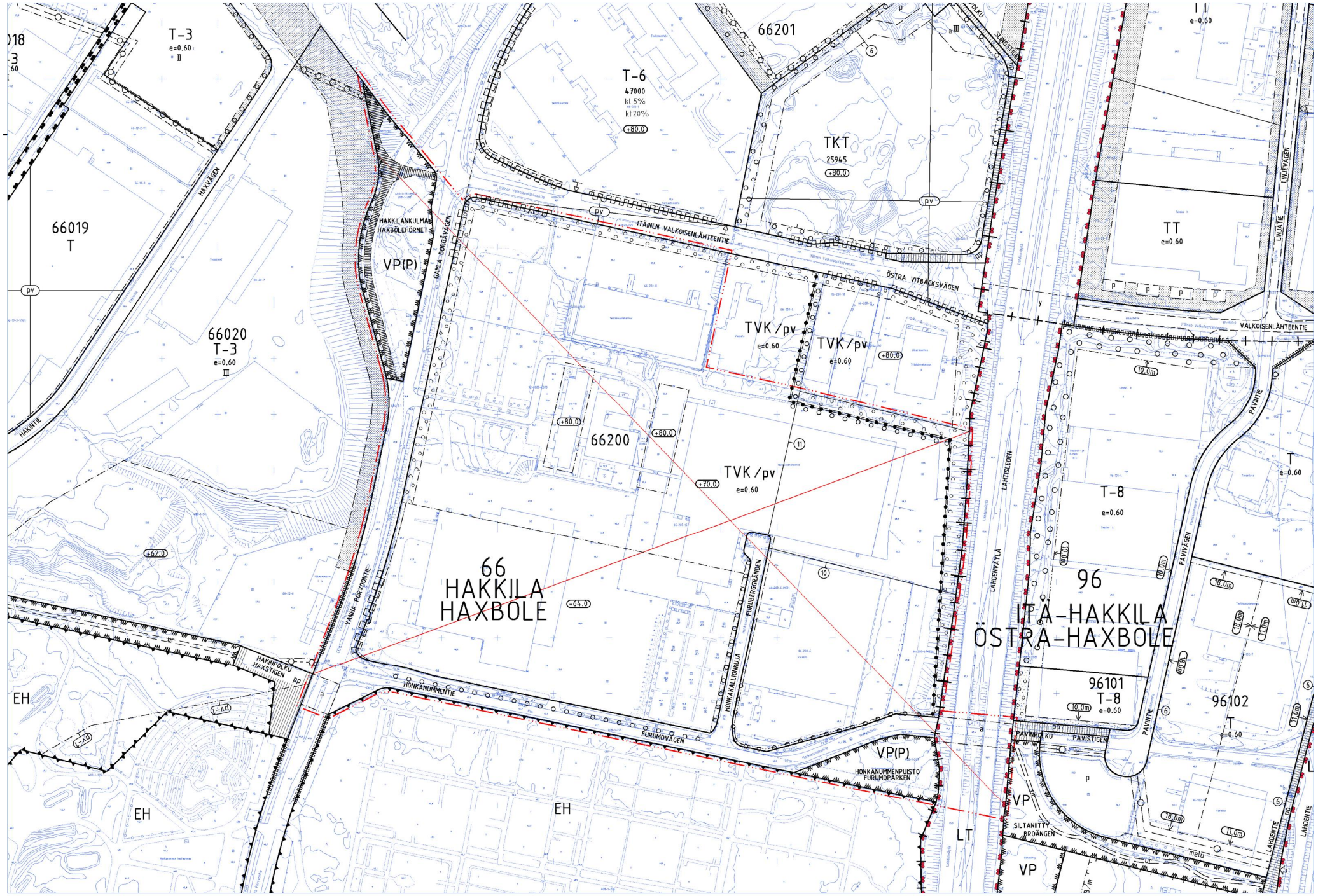
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**22,4603**	**100,0**	**105300**	**0,47**	**0,0000**	**-1585**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	17,7756	79,1	105300	0,59	-0,0386	-1585
TKT	17,7756	100,0	105300	0,59	17,7756	105300
TVK					-17,8142	-106885
V yhteensä	1,0856	4,8			-0,4539	
VP	1,0856	100,0			-0,4539	
R yhteensä						
L yhteensä	3,1541	14,0			0,0475	
Kadut	2,5701	81,5			-0,0071	
Kev.liik.kadut	0,0546	1,7			0,0546	
LT	0,5294	16,8			0,0000	
E yhteensä	0,4450	2,0			0,4450	
EV	0,4450	100,0			0,4450	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 100 200m



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 100 200m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
002095	13.3.2017	686504-05, 687504-05	

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 66

HAKKILA

Osa korttelia 66200 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 66200.

Kaupunginosa 96

ITÄ-HAKKILA

Liikennealuetta.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen
Stadsdel 66

HAXBÖLE

Del av kvarteret 66200 samt gatu-, rekreations- och specialområden.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 66200.

Stadsdel 96

ÖSTRA-HAXBÖLE

Trafikområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

TKT **Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia, toimistorakennuksia sekä rakennuksien yhdistelmiä.

Kortteliin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myynti- ja näyttelytiloja enintään 500 k-m².

Kiinteistöllä ei saa varastoida aineita, jotka aiheuttavat haittaa tai vaaraa lähiympäristölleen tai kiinteistössä työskenteleville tai rajoittavat lähikiinteistöjen toimintaa.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Korttelialueen rakennukset tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden. Erityisesti tulee huomioida näkymät Lahdenväylälle.

Korttelialueen rakennukset, rakenteet ja aidat tulee toteuttaa korkealuokkaisista materiaaleista.

Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30dB.

Korttelialueen rakennukset ja piha-alueet tulee valaista siten, että rakennusten arkkitehtuuria korostetaan ja alueen jalankulkijoiden turvallisuus varmistetaan.

Rakennuksista tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Pääsisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa polkupyöräpaikkoja yhteensä vähintään 1 paikka / 5 työntekijää. Vähintään puolet paikoista tulee olla säältä suojattuja.

Korttelialueen sisäinen liikenne tulee järjestää siten, ettei tavaraliikenne aiheuta vaaraa henkilökuntaliikenteelle. Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Korttelialue tulee aidata tai rajata ympäristöstään rakentein tai istutuksin. Ympäristö tulee suunnitella niin, että erilaisen liikenteen risteyskohdissa on riittävä näkyvyys.

Istutuksissa käytetään mäntyä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.

På kvartersområdet får byggas industri- och lagerbyggnader, kontorsbyggnader samt kombinationer av byggnaderna.
I kvarteret får placeras högst 500 m²-vy försäljnings- och utställningslokaler i anknytning till det huvudsakliga användningsändamålet.

På fastigheten får inte lagras ämnen som orsakar skada eller fara för närmiljön eller för personer som arbetar på fastigheten, eller som begränsar verksamheten i de närbelägna fastigheterna.

Tomten får inte användas för öppen lagring.

Kvartersområdets byggnader ska byggas så att de med tanke på stadsbilden till sin arkitektur och belysning bildar en högklassig helhet. Särskild vikt ska läggas vid utsikten mot Lahtisleden.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner och staket ska byggas av högklassiga material.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i kontors- och motsvarande arbetslokalers ytterhölje vara minst 30dB.

Kvartersområdets byggnader och gårdsplaner skall förses med belysning på så sätt att byggnadernas arkitektur framhävs och fotgängarnas säkerhet i området tryggas.

Från byggnaderna ska en naturlig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

I anslutning till huvudentréerna ska placeras cykelplatser totalt minst 1 cykelplats / 5 anställda. Minst hälften av platserna ska vara väderskyddade.

Kvarterområdets interna trafik ska ordnas så att godstrafiken inte orsakar fara för personaltrafiken. Områdena för gångtrafik ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med kantstenar.

Kvartersområdet ska inhägnas med staket och avgränsas från omgivningen med konstruktioner eller planteringar. Omgivningen ska planeras så att sikten för olika slags trafik är tillräckligt god I korsningarna.

I planteringarna används tallar samt sådana buskar och ädla lövträd som passar ihop med tallarna.

Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja kattovedet imeyttää tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Dagvattnets flöde ska minskas och takvattnet infiltreras på tomten. Gårdsplanernas dagvatten ska behandlas och i mån av möjlighet infiltreras på tomten på så sätt att vattnet inte förorsaker problem i markytan. Smutsigt dagvatten och släckvatten får inte släppas ut i grundvattnet. Till bygglovet ska en dagvattenhanteringsplan bifogas.

Korttelialueen liikenneväylän puoleinen julkisivu ei saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä Lahdenväylälle.

Kvartersområdets fasad mot trafikleden får inte orsaka bländningseffekter mot Lahtisleden så att trafiksäkerheten äventyras.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 ap/ 50 k-m²
Tuotantotilat	1 ap/ 100 k-m²
Varastot	1 ap/ 150 k-m²

Minimiantalet bilplatser:

Kontor	1 bp/ 50 m²-vy
Produktionslokaler	1 bp/100 m²-vy
Lager	1 bp/150 m²-vy



Puisto.

Park.



Maantien alue.

Område för landsväg.



Suojaviheralue.

Skyddsgrönområde.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

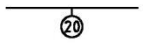
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

66

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

HAKK

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

66200

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

HONKANUMMEN

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

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

11200

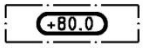
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

kt15%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.

Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontorslokaler.

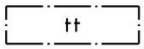


Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

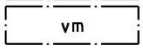
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa teollisuusrakennuksen.

Byggnadsyta där industribyggnad får placeras.

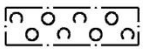


Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som ska bevaras / planteras.

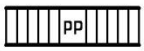


Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.

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

Katu.

Gata.



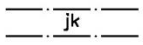
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



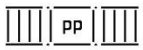
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.



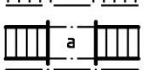
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



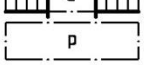
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.



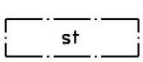
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Suojeltava tie.
Alueen osa, jolla sijaitsee osa historiallisesti merkittävää Suurta Rantatietä. Tien tulee noudattaa sen historiallista linjausta ja luonnetta.

Väg som ska skyddas.
Del av område, i vilken en del av den historiskt värdefulla Stora Strandvägen är belägen. Vägen ska följa dess historiska sträckning och karaktär.

pv

Tärkeä pohjavesialue.
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä merkittävästi sen määrää. Rakentaminen ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä sitten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

LUMIEN VARASTOINTI

Tonteilla tapahtuvaa mittavampaa lumien varastointia saa tehdä näkösuojatulla tms. rajatulla alueella hallitusti ja rajoitetusti. Sulamisvedet eivät saa pilata maaperää eikä niitä saa johtaa sellaisenaan hulevesijärjestelmään.

HULEVEDET

Korttelialueiden ja yleisen pysäköintialueen hulevedet on hallittava syntypaikalla määrällisesti ja laadullisesti. Puhtaat ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään. Puhtaina hulevesinä pidetään kattovesiä, jotka tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Hulevedet on viivytettävä / hidastettava ennen poisjohtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavassa vesistössä tai pohjavesialueella. Rakennuslupaan on liitettävä Vantaan kaupungin hyväksymä hulevesien hallintasuunnitelma.

TONTTIJAKO

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

Viktigt grundvattensområde.
Verksamhet som bedrivs i området får inte äventyra grundvattenkvaliteten eller dess mängd i betydande mån. Byggande, dikningar, hantering av dagvatten och markarbeten ska genomföras så att de inte leder till kvalitetsändringar i grundvattnet eller bestående ändringar i grundvattennivån.

SNÖDEPONERING

Mer omfattande upplagring av snö på tomten får ske i kontrollerad och begränsad omfattning på områden som avskärmats mot insyn eller avgränsats på annat motsvarande sätt. Smältvattnen får inte förorena marken eller avledas som sådana i dagvattensystemet.

DAGVATTEN

Dagvattnen från kvartersområden och allmänna parkeringsplatser ska behärskas kvantitativt och kvalitativt där de uppkommer. Rent och orent dagvatten ska hållas isär. Med rent dagvatten avses vatten från tak och detta ska i första hand absorberas i marken. Dagvattnen ska fördröjas eller uppbromsas innan de avleds till ett allmänt dagvattensystem. I de vattendrag och grundvattenområden som tar emot avledda dagvatten får dessa inte försämra miljöns tillstånd. Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering som godkänts av Vanda stad.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



ARKKITEHTITOIMISTO R-H. LAAKSO OY
Vuorimiehenkatu 12, 00140 Hki puh. 09 6220 390 fax. 09 6220 3939

LAAJUUSTIEDOT:

ALUE KÄSITTÄÄ NYKYISET KORTTELISSA 66200 SPONDAN OMISTAMAT TONTIT 7,8, 11 JA 13 SEKÄ KAAKKOISNURKASSA OLEVA TONTTI 12, JOSSA KAUPANTEKO KESKEN
KOKO ALUEEN PINTA-ALA = 156792 m2
SUUNNITELMASSA ON KÄYTETTY NYKYISEN ASEMAKAAVAN TEHOKKUUTTA e=0,6 -> RAKENNUSOIKEUS 94076 kem2

OLEMASSA OLEVAT RAKENNUKSET:

TOIMISTORAKENNUS	13580 kem2
VARASTORAKENNUS	16240 kem2
VARASTORAKENNUS	5389 kem2
YHT.	35209 kem2

JÄLJELLE JÄÄVÄ RAKENNUSOIKEUS
58867 kem2

SUUNNITELLUT RAKENNUKSET:

TUOTANTORAKENNUS

1.VAIHE	21700 kem2
2.VAIHE	5000 kem2
VARASTORAKENNUS	5400 kem2
TOIMISTORAKENNUS	11800 kem2
PARKKITALO	10400 kem2
VARASTORAKENNUS	4500 kem2
YHT.	58800 kem2

PARKKIPAIKAT:
PARKKIPAIKKOJEN MITOITUS:

TOIMISTOTILAT	1AP/50kem2
VARASTORAKENNUKSET	1AP/200kem2
TUOTANTORAKENNUKSET	1AP/100kem2

SUUNNITELMAN MUKAISET PARKKIPAIKAT PIHOILLA JA PARKKITALOSSA YHT. 990 AP

OLEMASSA OLEVAT RAKENNUKSET

SUUNNITELLUT RAKENNUKSET

VIHER JA NURMIALUEET

ISTUTETTAVIA PENSAITA JAPUITA

SUUNNITELTAVAN ALUEEN RAJA

MYÖHEMMÄT VAIHEET

HAKKILAN TUOTANTOTILAT

KORTTELI 66200 /
SPONDAN OMISTAMAT TONTIT
KORTTELIN YLEISSUUNNITELMA 1:2000
ALUSTAVA LUONNOS 20.11.2009

14 § **Asemakaavan muutos 002298 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 81 Korso / Korsotalo / TLA**

VD/10894/10.02.04.01/2015
TLA/VKA/LTO/SRU/ET

Kaavamuutosalue tulee muodostamaan Korson keskustan läntisen sisääntuloportin. Purettu Korsotalo ja Korsontie 9:ssä sijaitseva Korson keskustan viimeinen omakotitalo korvataan IX-kerroksisilla asuintaloilla. Niiden yhteinen rakennusoikeus on 6 700 k-m², mikä tarkoittaa noin 170 asukasta.

Asemakaavamuutos koskee osia kortteleista 81106 ja 81115 sekä katualuetta, kaupunginosassa 81, Korso.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 81108 ja osaa korttelista 81115 sekä katualuetta.

Tonttijako koskee osaa korttelista 81106.

Alue sijaitsee Korson keskustan länsireunalla, toisaalta aivan Rekolanojan partaalla, toisaalta Korsontien ja Korsonpolun välissä.

Kaavan hakija
Asemakaavamuutosta ovat hakeneet Ritva Kattainen sekä Eero ja Juhani Helosvuori (asiamiehenä Lujatalo / Tero Saanisto) korttelin 81108 pääosan omistajina. Vantaan kaupunki on hakenut kaavamuutosta Kalasääskenpolun katualueelle sekä osiin kortteleista 81108 ja 81115.

Maanomistus
Kaupunki omistaa Kalasääskenpolun katualueen, korttelin 81115 tontin 3 ja pienen osan korttelista 81108.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy ja Arkkitehdit Q4 Oy Lujatalon konsultteina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Keskustatoimintojen aluetta ja Lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutos
Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin vuonna 2014. Sen perusteella Lujatalo sai Korsotalon tontin rakennettavakseen. Kilpailun jälkeen suunnitelma on sovitettu yhteen toisen voittajan, YIT:n suunnitelman kanssa.
Asemakaavamuutoksen mukaan alueelle saa rakentaa 6 700 k-m² IX-kerroksisia asuinkerrostaloja. Rakennusoikeus nousee n. 2 600 k-m²:stä 6 700 k-m²:iin.
Korsotalon tontti on nykyisessäkin asemakaavassa kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta, rakennusoikeus on kuitenkin selvästi pienempi kuin nyt suunniteltu. ”Helosvuoren” tontille saa voimassa olevan kaavan mukaan rakentaa vanhusten asuin- ja palvelutalon tai vanhusten asuintalon. ”Helosvuoren” tontin itäpuolella on nykykaavassa Kalasääskenpolun kevyen liikenteen katualue, joka nyt liitetään uuteen asuintonttiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 8.9.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta. Niissä oltiin mm. huolissaan Korson pysäköintitilanteesta yleisesti ja erityisesti rakennusmiesten pysäköinnistä näiden uusien talojen rakentamisen aikana.

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 (6 700 k-m2, runsaat 100 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002298 ja tonttijakoehdotus, 81 Korso / Korsotalo,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Lujatalo Oy / Tero Saanisto maksaa puolet maksuluokan mukaisista muutoskustannuksista (9000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 9930 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 28.11.2016 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002298 ja tonttijakoehdotus, 81 Korso / Korsotalo,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Lujatalo Oy / Tero Saanisto maksaa puolet maksuluokan mukaisista muutoskustannuksista (9 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 9 930 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus 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 5 ja saatiin 4 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen johdosta sekä muista työn aikana esille tulleista syistä on tehty vähäisiä tarkistuksia kaavaehdotukseen. Korsontiellä on jalankulkijoille portaat korttelin 81115 kohdalla. Suunnittelun edetessä on päädytty siihen, että niitä ei vielä tässä vaiheessa pureta ja korvata luiskalla. Syynä on se, että portaat ovat osana kadun tukirakennetta. Tästä syystä Korsontien katualuetta hieman suurennetaan siten, että portaat mahtuvat katualueelle. Vastaavasti korttelin 81115 nykyisen tontin 3 alue vähän pienenee ja tontin numero muuttuu 4:ksi. Lausuntojen perusteella le -merkinnän laajuutta hieman laajennetaan.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.3.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002298 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Korsotalo.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017
- Lausunnot ja vastineet 13.3.2017 / 002298

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 8392 2678
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002298
KORSOTALO
81 Korso
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / VKA/LTO

13.3.2017

Kaupunginhallitus 28.11.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002298 / KORSOTALO / 81 Korso. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 HSL	- HSL kannattaa esitettyä rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. - Sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet turvattava.	–
NRO 2 HSY	- Johtolinjoihin jätettävä riittävä suojaetäisyys (vähintään 2,5 m).	–
NRO 3 ELY	- Ei asuntoja, jotka aukeavat vai yli 55 dB julkisivuille. - Ei parvekkeita yli 60 dB julkisivuille. - Ilmanlaatukysymysten vuoksi piha- ja leikkialueen sijainti. - Kaavaselostukseen melukartta	– – - Laajennetaan le-merkinnän aluetta. - Lisätään melukartta selostukseen.
NRO 4 Vantaan Energia	- Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.	–
NRO 5 Korso Seura	Lausuntoa ei saatu.	–

NRO 1

HSL

Lausunto:

Kaavamuutosalue sijaitsee Korson keskustan länsireunalla osoitteissa Korsontie 9 ja 14.

Asemakaavamuutos mahdollistaa IX-kerroksisen, runsaan 3000 krs-m2:n suuruisen asuinkerrostalon rakentamisen sekä Korsontie 14:ään (Korsotalo) että Korsontie 9:ään. Korsotalo on purettu vuonna 2016. Korsontie 14:ssä sijaitsee vanha omakotitalo.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu asemakaavamuutoksesta seuraavaa:

Asemakaavamuutoksessa esitetty rakentaminen tiivistää maankäyttöä alueella, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. HSL kannattaa asemakaavassa esitettyä rakentamista alueelle.

HSL pitää tärkeänä sitä, että sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet turvataan alueen suunnittelussa.

Suunnittelualueen kohdalla on nykyisin hyvin pitkä pysäkkiväli: lähimmät pysäkit ovat Korson asemalla ja Teeritien risteyksessä. Kävelymatkat pysäkeille ovat kuitenkin alueen joukkoliikenteen palvelutasoluokituksen mukaisia, eli alle 600 metriä linnuntie-etäisyytenä mitattuna.

Lisätietoja antaa joukkoliikennesuunnittelija Aleksi Manninen,
puh. 040 5543 534

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Vastine:

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee korttelin 81006 kohdalla Korsonpolku-niminen jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu väylä. Korttelin 81115 pohjoisreunalla on Korsontien varressa ajoradasta erillinen kevyen liikenteenväylä. Se alittaa Korsontien Kotkansiiven risteyksessä ja yhtyy Korsonpolkuun. Näitä pitkin pääsee hyvin sekä Korson keskustaan, asemalle ja toisaalta Ankkalampien puistoalueelle ja länteen kohti Vierumäen asuinaluetta.

Tarkistukset:

–

NRO 2

HSY

Lausunto:

Suunniteltava alue sijoittuu Korson keskusta-alueen länsireunalle. Aluetta rajaavat Rekolanoja lännessä, Korsonpolku pohjoisessa ja Kalasääskenpolku idässä. Korsontie kulkee alueen halki. Korson asema on 250 – 350 metrin päässä.

Alue on nykyään asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialuetta (YSA) sekä yleiselle jalankululle varattua katualuetta (Kalasääskenpolku). Korttelista 81115 on v. 2016 purettu Korsotalo ja korttelissa 81108 sijaitsee v. 1945 rakennettu omakotitalo.

Asemakaavaehdotuksessa tonteille esitetään yhteensä 6 700 krs-m^2 rakennusoikeutta enintään yhdeksään kerrokseen. Molemmat tontit ovat rinteessä ja rakennukset tulisivat olemaan toiselta puolelta 8-kerroksisia ja toiselta 9-kerroksisia.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Johtolinjoihin on jätettävä riittävä suojaetäisyys (vähintään 2,5 m), jotta ne voidaan tarvittaessa aukikaivaa korjaus- ja kunnossapitotöiden aikana. Kalasääskenpolulle merkitylle johtokujalle ei verkkotietojärjestelmän mukaan sijoitu vesihuoltoa.

Vastine:

Asemakaavassa on asemakaavamääräys:
”Rakennuksen perustuksineen tulee sijaita vähintään 2,5 metrin päässä vesihuoltolinjoista.”

Nykyinen Kalasääskenpolku muutetaan korttelimaaksi. Siellä on nyt kaavamuutosalueen itäpuolista tonttia palveleva kaukolämpöputki. Kaavan ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa” –merkintä on sitä varten.

Tarkistukset:

–

NRO 3

ELY

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Korsotalon asemakaavan muutosehdotuksesta 3.2.2017 mennessä.

Asemakaavan muutosehdotus tarkentaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan ratkaisua onnistuneesti. Kaavaratkaisu tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu hyvin julkiseen liikenteeseen.

Korsontien ja pääradan melun vuoksi kaavassa on annettu asuinrakennusten julkisivuille ääneneristävyysmääräykset 35 dBA tai 30 dBA ja pihatiloille melusuojausmääräys. Kaavamääräyksen mukaan meluohjearvot on saavutettava piha-alueilla. Parvekkeet on kaavamääräyksen mukaan lasitettava. Meluselvityksen mukaan julkisivuihin kohdistuu voimakas tie- ja raideliikenteen melu: julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso suunnittelutilanteessa on enimmillään 62 dB(A) ja raideliikenteen aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso suunnittelutilanteessa on enimmillään 76 dB LAFmaks Korsontie 9 asuinrakennusten kerroksissa 3-8 ja 72 LAFmaks Korsontie 14 asuinrakennusten kerroksissa 4-8.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asuinrakennukset olisi sijoitettava alueille, joissa valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNp 993/1992) mukaiset melun ulkoalueiden ohjearvovaatimukset toteutuvat rakennuksen kaikilla julkisivuilla eikä asuinrakennuksia pitäisi rakentaa lainkaan alueille, jossa millään puolella rakennusta ei julkisivuilla päästä periaatepäätöksen mukaisiin melun ohjearvoihin.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaselostukseen olisi liitettävä kaava-alueen melukartta, josta alueen äänimaisema olisi nähtävissä.

Mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso päivällä ylittää 55 dB(A) tai yöllä 50 dB(A), tulee huoneistojen avautua myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa piha-alueen periaatepäätöksen mukaiset melun ohjearvot täyttyvät terveellisen, viihtyisän ja turvallisen asuinympäristön turvaamiseksi. Tilanteessa, jossa julkisivun keskiäänitaso ylittää 60 dB, makuuhuoneet on sijoitettava rakennuksen sille puolelle, jolla ulkoalueiden meluohjearvot toteutuvat (LIME-työryhmän raportti). Julkisivun ääneneristys ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa tuuletusmahdollisuutta ikkunan kautta, vaan tuuletusikkunan kohdalla tulee saavuttaa periaatepäätöksen mukaiset ulkoalueiden melutason ohjearvot (KHO 1.7.2013). Tässä kaavassa asuinrakennusten muotoon olisi kiinnitettävä huomiota, jotta huoneistot voidaan suunnitella avautumaan myös rakennuksen hiljaisemmalle puolelle.

Kaavassa on lisäksi määrättävä, että parvekkeilla on saavutettava periaatepäätöksen mukaiset ulkoalueiden melunohjearvot. Jos asuinrakennuksen julkisivun keskiäänitaso on 60 dB(A) tai ylittää sen, parvekkeita ei pidä sijoittaa tällaiselle julkisivulle lainkaan (LIME-työryhmän raportti). Tällaisessa tilanteessa julkisivulle voidaan sallia viherhuoneet, jos voidaan varmistua siitä, että viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso on alle 45 dB(A).

Mikäli melutasoista julkisivuilla joudutaan joustamaan ääneneristävyysmääräyksillä tai parvekkeiden lasitusmääräyksillä, tulee kiinnittää huomiota piha- ja oleskelualueiden akustiseen laatuun ja melutasoon sekä niiden kokoon. Meluisilla alueilla piha- ja oleskelualueiden merkitys kasvaa. Tässä kaavassa pihan leikki- ja oleskelualueille oli määrätty melusuojaukset sekä melutasovaatimukset, mutta alueet ovat kooltaan varsin vaatimattomat. Lisäksi mm. ilmanlaatukysymysten vuoksi Korsontie 9 piha- ja leikkialueen sijainti olisi harkittava uudelleen.

Vastine:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) oppaassa 02/2013, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, sanotaan, että jos päiväajan keskiäänitaso julkisivulla on yli 65 dB, ei parvekkeita tulisi rakentaa. Tällä kaava-alueella Jotta parvekkeella päästään alle 55 dB:n melutasoon, on parvekkeet kaavamääräyksellä vaadittu lasitettaviksi.

Edelleen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) oppaassa 02/2013 sanotaan, että jos asuinrakennuksen julkisivuilla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät. Tällä kaava-alueella on ylin julkisivun päiväajan keskiäänitaso 62 dB.

Kaava-alueen pihojen leikki- ja oleskelualueet ovat, kuten lausunnossa sanotaan, kooltaan varsin vaatimattomia, mutta kyseessä on keskusta-asuminen ja Ankkalampien alueen hienot virkistysalueet ovat vieressä. Alue on täydennysrakentamista ja Korsontien liikenne-ennuste on 5400 ajoneuvoa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) oppaassa 02/2015, Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ei ilmanlaatuvyöhyketaulukossa ole annettu minimietäisyysvaatimusta (kyseessä täydennysrakentaminen). Kaavan leikki- ja oleskelualue-merkinnän aluetta laajennetaan hieman asemapiirroksen mukaiseksi.

Kaavaselostukseen liitetään meluselvityksen kartat päiväajan ja yöajan keskiäänitasoista.

Tarkistukset:

Asemakaavassa laajennetaan leikki- ja oleskelualue-merkinnän aluetta.

Asemakaavaselostukseen lisätään kartat päivä- ja yöajan keskiäänitasoista.

NRO 4

Vantaan Energia

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.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Mikko Tella, puh. 050-5294363.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

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

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Vastine:

Alueella joudutaan siirtämään tontin 81115/3 kautta sen eteläpuoliselle tontille 81115/2 menevä kaukolämpöputki. Siirron kustannukset hoidetaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Tarkistukset:

–

002298 KORSO

KORSOTALO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.3.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002298. Kaavoitus on tullut vireille 8.9.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaupunginosa 81, Korso

Asemakaavan muutos:

Osat kortteleista 81106 ja 81115 sekä katualuetta. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 81108 ja osa korttelia 81115 sekä katualuetta.)

Tonttijako:

Osa korttelia 81106.

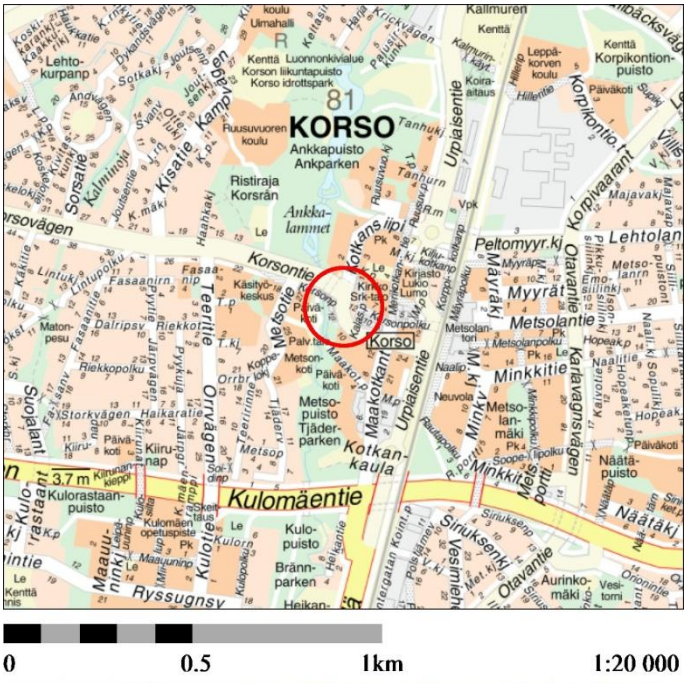
Tonttijaon muutos:

Osa korttelia 81115.

Asemakaavamuutos mahdollistaa IX-kerroksisen runsaan 3000 krs-m^2:n suuruisen asuinkerrostalon rakentamisen sekä Korsontie 14:ään (Korsotalo) että Korsontie 9:ään. Korsotalo on purettu v. 2016. Korsontie 14:ssä sijaitsee vanha omakotitalo. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Lassi Tolkki, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 2678.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI


KORSO
Kulomäentie
Korsontie
Korso
Kotkankaula
Maakotkantie
Urpiaisentie
Metsolantie
Minkkitie
Myyrät
Peltomyyr.kj
Lehtolan
Ankkapuisto
Ankkalammet
Ankkapuisto
Ankparken
Kulo-puisto
Kulorastaan-puisto
Metso-puisto Tjäder-parken
Bränn-parken
Näätä-puisto
Näätäki
Aurinko-mäki
Metso-lan-mäki
Ristiraja Korsrån
Kenttä Luonnonkivialue Korson liikuntapuisto Korso idrottspark
Leppä-korven koulu
Kenttä Korpikontion-puisto
Päiväkoti
Lehto-kurpanp
Ruusuvuoren koulu
Kallmuren
Kenttä
Koira-aitaus
Hillentie
Korpikontio.t
Korpivaarant
Majavaki
Otavantie
Mäyräki
Myyräp
Metsolanpolku
Metsolan-tori
Hopeakp
Naalitie
Karhavagen
Neuvola
Päiväkoti
Kirjasto Lukio Lumo
Käsityö-keskus
Päiväkoti
Metson-koti
Päiväkoti
Kiirunap
Kiirunan kierre
Kulomäen opetuspiste
Maauninkitie
Ryssugnsv
Kenttä
Heikantie
Heikan-
Siirukseno
Siiruksenki
Vesitorni
Ohoninte
Vpk
Pk
Le
Ala
Kirk
Srk-t
Palv.ta
Palvel-koti
Kirk-koti
Kirk-kahvila
Kirk-kanslia
Kirk-kuorot
Kirk-kuja
Kirk-kuja
Kirk-kuja

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Ritva Kattainen, Eero Helosvuori ja Juhani Helosvuori (asiamiehenä Lujatalo Oy / Tero Saaristo) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muuttamista 22.12.2015, 2.3.2016 ja 8.9.2016.
- Kaavoitus tuli vireille 8.9.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 3.10.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 3 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet 15
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 16
4. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 17
4.2 Aluevaraukset 18
4.3 Kaavan vaikutukset 18
4.4 Ympäristön häiriötekijät 21
5. Asemakaavan toteutus 22
6. Kaavatyöhön osallistuneet 22
7. Asemakaavan seurantalomake 23
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 25
9. Muu suunnitelma-aineisto 29

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Korsontie 9 ja 14, Tie- ja raideliikennemeluselvitys, 17.2.2017, Promethor Oy.
- Korson keskustan suunnittelu ja tontinluovutuskilpailu / Lujatalon ehdotus
- Korso / Keskustan kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen viitesuunnitelma 2010 (A-konsultit)

1. TIIVISTELMÄ

Ritva Kattainen, Eero Helosvuori ja Juhani Helosvuori (asiamiehenä Lujatalo Oy / Tero Saanisto) hakevat vähintään 3000 k-m2:n rakennusoikeutta asuintaloa varten kortteliin 81108. Kaupunki omistaa pienen osan korttelista 81108 ja on hakenut kaavamuutosta osaltaan. Kalasääskenpolku on tarkoitus liittää korttelialueeseen. Yrityspalvelut on hakenut asemakaavamuutosta myös Kalasääskenpolulle.

Kaupunki omistaa korttelin 81115 tontin 3 (Korsotalo) ja yrityspalvelut on hakenut tontille asemakaavamuutosta. Myös sinne on tarkoitus rakentaa n. 3000 k-m2:n suuruinen asuinrakennus. Tontti myytäisiin Lujatalo Oy:lle Korson keskustakilpailun pohjalta.

Korttelista 81115 on v. 2016 purettu Korsotalo ja korttelissa 81108 on omakotitalo, joka on rakennettu v. 1945.

Asemakaavaehdotuksessa tonteille on esitetty yhteensä 6 700 krs-m^2:n rakennusoikeutta enintään IX kerrokseen. Molemmat tontit ovat rinteessä ja rakennukset tulisivat olemaan toiselta puolelta VIII-kerroksisia ja toiselta IX-kerroksisia.

Maankäyttösopimus tehdään korttelista 81106 (entinen kortteli 81108).



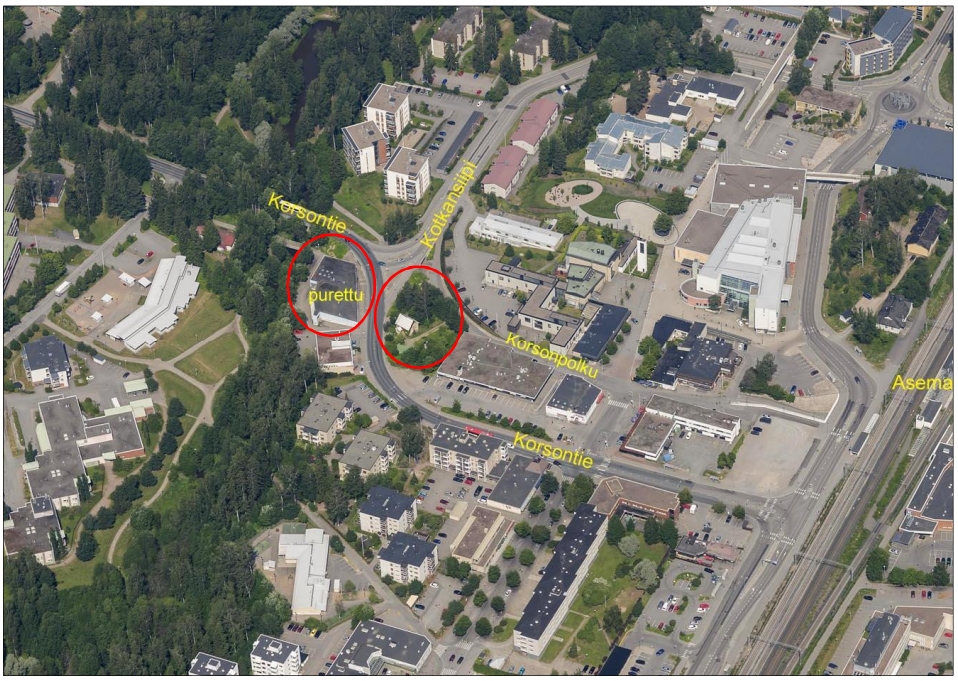
Näkymä Korsontieltä idästä. Etualalla Helosvuoren tontti ja taustalla Korsotalon tontti.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Korso on pääradan varrelle sijoittuva Vantaan koillinen kolkka. Kaavamuutosalue sijoittuu Korson keskustan länsireunaan, toisaalta aivan Rekolanojan partaalle, toisaalta Korsonpolun ja Korsontien väliin. (punaiset rajaukset kuvassa).



2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

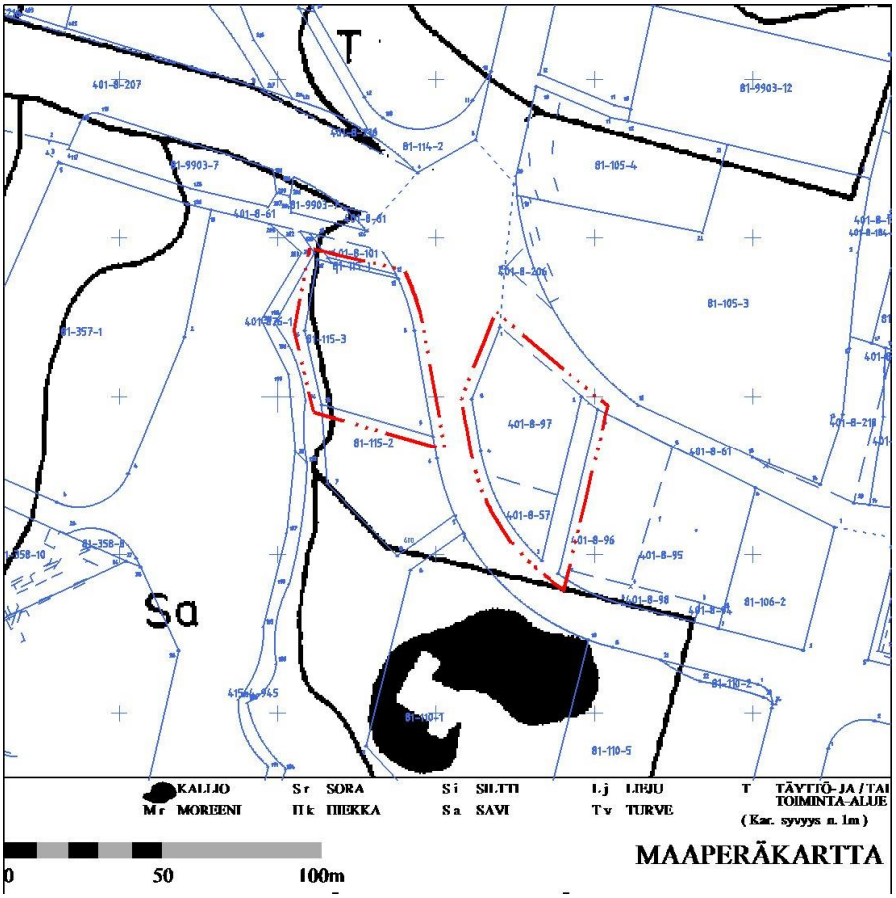


Korsotalo sijoittuu Rekolanojan varteen. Välissä on jyrkkä luiska. Muutoin kaavamuutosalue on rakennettua ja osin istutettua tonttimaata.

Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä



Kaavamuutoksen tontit K81115/T3 (Korsontie 14) ja K81106/T4 (Korsonpolku 12) sijaitsevat pintamaalajikartan mukaan T eli täyttö-ja toiminta-alueella, rakennetulla alueella. Kaavamuutosalueita ympäröivät kadut on rakennettu maanvaraisesti. Tontin K81115/T3 länsipuolella virtaa Rekolanoja pohjoisesta etelään.

Kaavamuutoksen tontit ovat rinnealueilla. Tontin K81115/T3 luonnollinen maanpinta on viettänyt kohti Rekolanojaa ja tontin K81106/T3 maanpinta viettää kohti pohjoista, kävelytietä. Molemmilla tonteilla on kairauksien perusteella alavimmilla paikoilla / osittain rinteessä välisavikerrostuma. Tonttien rakentaminen kaavamuutoksen edellyttämällä tavalla vaatii lisäpohjatutkimuksia sekä laskennallista stabiliteettitarkastelua. Stabiliteettitarkastelussa tulee ottaa huomioon mm. luonnollinen maanpinta, alueen rakentamishistoria, tonttien tulevien piharakenteiden aiheuttamat kuormitukset, liikennekuormitukset, rakennustäyttöjen aiheuttamat kuormitukset, Rekolanojan jokiuoma ja maanvaraiset tiepenkereet. Rakennuspaikan kokonaisvarmuuden tulee olla F > 1,8. Tonttien maapohjaa varten laaditaan tarvittaessa pohjanvahvistussuunnitelma.

Uudisrakentamisen yhteydessä ei pohjavedenpintaa saa alueella laskea.

Topografia

Maaston korot Korsotalon tontilla vaihtelevat noin +29,0 ja 33,0 metrin välillä ja Korsontie 9:ssä noin +32,0 ja 36,0 välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Korson suuralueella asui vuoden 2016 alussa 29 573 asukasta ja Korso kaupunginosassa 7 378 asukasta. Korson suuralueen väkiluku on noussut 10 vuodessa n. 10 %. ja Korson kaupunginosan runsaat 5 %. Koko Vantaa on kasvanut 10 vuodessa n. 15 %. Seuraavan kymmenvuotiskauden aikana Korson suuralueen ennustetaan kasvavan n. 3 000 asukkaalla ja Korson kaupunginosan n. 900 asukkaalla.

Korson kaupunginosassa on lapsia vähän vähemmän kuin koko Vantaalla. Työikäisiä on vähän enemmän ja yli 65-vuotiaita saman verran kuin Vantaalla keskimäärin.

Asuminen

Kaava-alueella on nyt yksi omakotitalo, joka on tarkoitus purkaa.

Palvelut ja työpaikat

Lähimmät alakoulut ovat Vierumäen ja Leppäkorven koulut, molemmat sijoittuvat n. kilometrin päähän kaava-alueesta. Lähimmät yläkoulut ovat Ruusuvuoren ja Korson koulut, molemmat noin puolen kilometrin päässä. Lumon lukio on Korson keskustassa.

Korson suuralueella on alhainen työpaikkaomavaraisuus, vain noin 25 %, kun se koko Vantaalla on yli 100 %:n. Korson alueen työpaikat keskittyvät terveys- ja sosiaalipalveluihin, kauppaan ja rakentamiseen. Korson suuralueen työttömyysaste on suurin piirtein sama kuin koko Vantaalla.

Korson suuralueella on ostovoimaan nähden vähän kaupallisia palveluita. Tämän vuoksi alueelta virtaa runsaasti euroja ympäröiville alueille.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Korson keskustan reunalla. Se toimii keskustan porttina lännestä saavuttaessa. Toisaalta alue on pohjois-eteläsuuntaisen Rekolanojan varsille sijoittuvan virkistysalueen vierellä. Korson keskeinen puisto, Ankkapuisto on heti alueen pohjoispuolella.

Kaupunkikuva

Korson keskusta on toistaiseksi varsin matalasti rakennettu. Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun pohjalta keskusta tulee kaupunkimaistumaan. Lumon pohjoispuolelle rakennetaan XVI–kerroksinen Korson torni ja suunnittelualueen ja radan välinen alue uudistuu pääosin VIII–kerroksisella rakentamisella.






Korsotalon tontti viettää voimakkaasti Korsontieltä kohti Rekolanojaa. Toisaalta Korsontien kevyen liikenteen väylä alittaa tontin pohjoispuolella Korsontien kohti keskustaa ja Ankkalampien aluetta. Korsontietä itäpuolella myötäilevä kevyt liikenne on nyt ratkaistu portailla Korsotalon kohdalla. Tavoitteena on, että kevyt liikenne saataisiin luiskaksi, jotta polkupyöräilykin olisi mahdollista.







Korsontien 9:ssä on Korson keskustan viimeinen omakotitalo pienellä kumpareella katualueiden puristuksessa. Tontti on rajattu tukimuurein Korsontien ja Kalasääskenpolun suuntiin.

Virkistys

Rekolanojan rantojen viheralueet ovat Korson keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus, erityisesti Ankkalampien alue. Ankkalampien aluetta uusitaan ja kunnostetaan lähivuosina.

Liikenne

Alueen halki kulkee ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu Korsontie. Niillä on myös kevyelle liikenteelle tarkoitetut erilliset jalkakäytävät tai polkupyörä- ja jalankulkuväylät. Alueen pohjoispuolella on Korsonpolku, joka on polkupyöräilyä ja jalankulkua varten.

Korson asemalle on alueen itäreunalta matkaa runsaat 200 metriä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Korsontiellä Maakotkantien itäpuolella runsaan sadan metrin päässä.

Vesihuollon nykytila

Kaavamuutosalueen vesihuoltoverkosto on rakennettu Korsoon vuosina 1964 ja 1978.

Vedenjakelu

Alueen pohjoispuolella kulkee d400 runkovesijohto, josta haarautuu etelään rakennettuun d100 jakelujohtoon.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N2000 ja NW = +87m N2000. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet kerätään Korsontien d250 jätevesiviemäriä pitkin Korso-Koivukylän d1000 siirtoviemäriin. Alueen jätevedet johdetaan edelleen Koivukylän Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Hulevesiviemäröinti

Alueen sadevedet kootaan d300…d315 hulevesiviemäriin, josta ne lasketaan viemäriputkea pitkin Rekolanojaan ja edelleen Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Korsonpolun ja Korsontien katualueilla. Korsontie 12:n kaukolämpö on johdettu Korsotalon tontin kautta ja se joudutaan uusimaan Korsotalon tontin uudelleenrakentamisen yhteydessä.

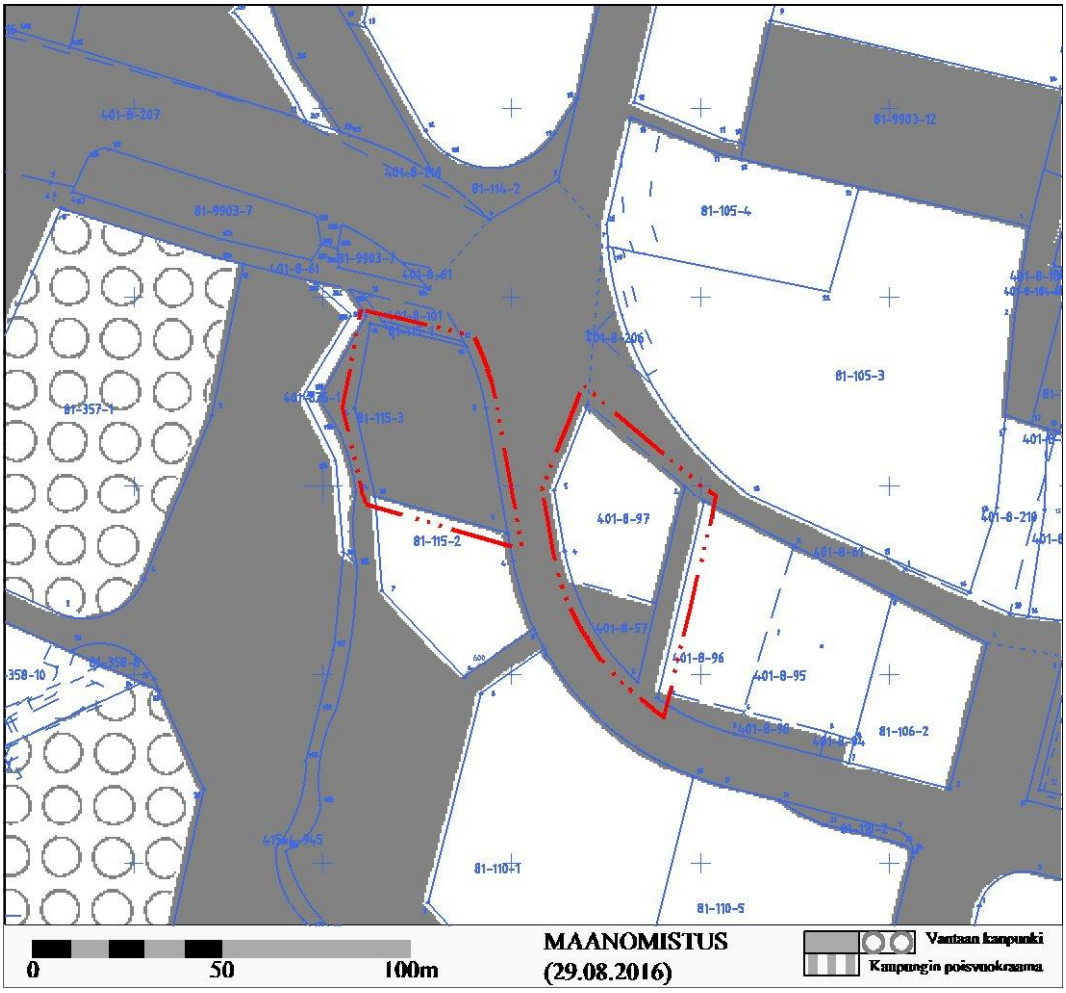
Sähköverkko

Pienjännitemaakaapeleita on Korsonpolun ja Korsontien varressa. Korsotalossa ollut muuntamo on siirretty Korsontie 12 ja 14 väliselle puistoalueelle.

Ympäristöhäiriöt

Korsontie ja päärata aiheuttavat alueelle liikennemelua ja ilmanlaadun heikkenemistä.

2.1.4 Maanomistus



Korttelin 81108 omistavat pääosin Ritva Kattainen, Eero Helosvuori ja Juhani Helosvuori. Vantaan kaupunki omistaa Korsotalon tontin (81115/3) ja pienen osan nykyisestä korttelista 81108 sekä Kalasääskenpolun katualueen.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta

irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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

Maakuntakaava

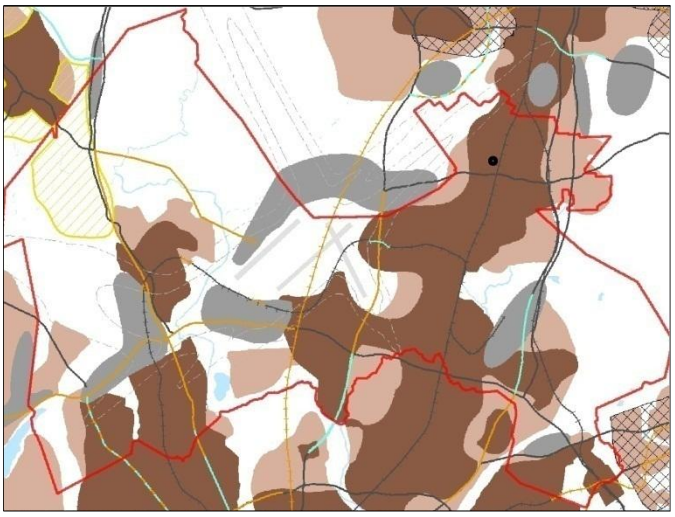


Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta ja Rekolanojan varteen on merkitty viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

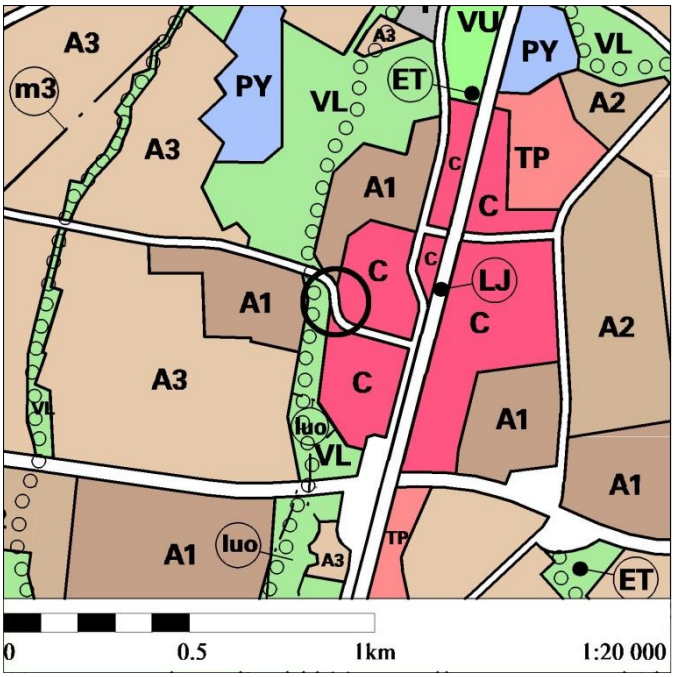
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. 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.

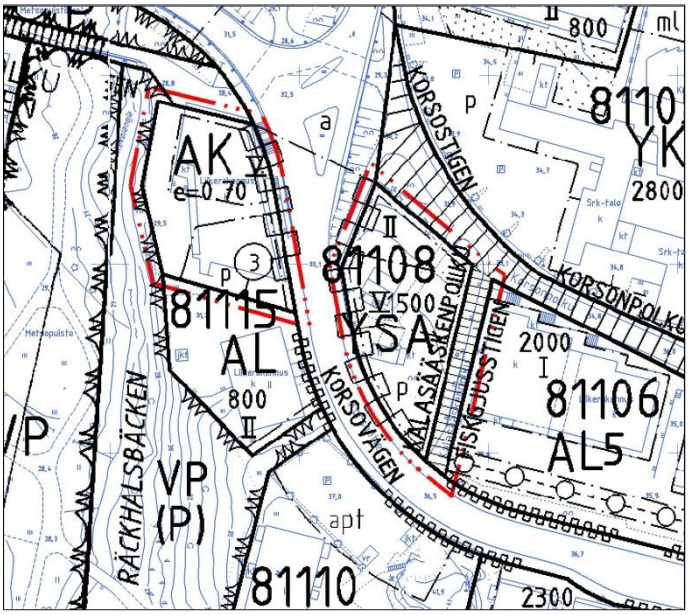
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa Keskustatoimintojen aluetta (C) ja Lähivirkistysaluetta (VL). Rekolanojan toiselle puolelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Asemakaava



Alueella on pääosin voimassa asemakaavamuutos nro 001470 (kv 30.9.2002). Kalasääskenpolulla on voimassa asemakaava nro 810300, Korson keskusta (SM 3.11.1975).

Niiden mukaan alueelle sijoittuu Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialuetta (YSA) sekä Yleiselle jalankululle varattua katualuetta (Kalasääskenpolku).

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

- Korso / Keskustan kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen viitesuunnitelma 2010 (Arkkitehtitoimisto A-konsultit)

- Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun pohjalta kaupunginhallitus päätti 22.9.2014 antaa Lujatalo Oy:lle suunnitteluvarauksen mm. tontille 81115/3.
- Korsotalolle on myönnetty purkamislupa v. 2014. Talo purettiin vuonna 2016.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Ritva Kattaisen sekä Eero ja Juhani Helosvuoren (asiamiehenä Lujatalo / Tero Saanisto) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.12.2015. Vantaan kaupungin yrityspalveluiden kaavamuutoshakemus on kirjattu 2.3.2016 (täydennys 8.9.2016). Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002298 ja kaavoitus tuli vireille 8.9.2016.

Kaavamuutostyö on kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta:

1. Vantaan Energia haluaa, että nykyiset sähkö- ja kaukolämpöverkot huomioidaan asemakaavassa.
2. Korson myyntikeskus / Consult Lady Oy / Jorma Tattari / Korsontie 7 on huolissaan uusien asuntojen vaikutuksesta Korson pysäköintitilanteeseen ja Korsontien suojatien kohtaloon. Lisäksi vaaditaan rakentajan selvitystä siitä, missä rakennusmiesten autoja pidetään, miten turvataan Myyntikeskuksen luiskassa olevien tilojen huolto ja talvikunnossapito (kun luiska muuttuu osaksi asuintonttia, eikä olisi enää katualuetta).
3. HSL kannattaa asuinrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Sujuvat kevyen liikenteen yhteydet on turvattava alueella ja pysäkkijärjestelyjä tulee tarkastella uudelleen.

Korson keskustakilpailua ja sen jälkeisestä suunnittelua on esitelty useammassa yleisötilaisuudessa Lumotalossa. Niissä on ollut runsaasti osallistujia (yleensä yli 100) ja keskustan uudistamista on pidetty tervetulleena.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Korsotalo -asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaan 14.12.2016 – 12.1.2017. Asemakaavamuutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydettiin 5 lausuntoa ja saatiin 4 kpl.

Nähtävilläolon ja lausuntojen jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja –määräyksiin.

Korsontiellä on jalankulkijoille portaat korttelin 81115 kohdalla. Suunnittelun edetessä on päädytty siihen, että niitä ei vielä tässä vaiheessa pureta ja korvata luiskalla. Syynä on se, että portaat ovat osana kadun tukirakennetta. Tästä syystä Korsontien katualuetta hieman suurennetaan siten, että portaat mahtuvat katualueelle. Vastaavasti korttelin 81115 nykyisen tontin 3 alue vähän pienenee ja tontin numero muuttuu 4:ksi. Lisäksi korttelin 81106 tontilla 3 laajennetaan leikki- ja oleskelualueeksi varattua alueen osaa (le).

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimuksen mukaisesti Vantaa sitoutuu siihen, että vuosina 2016-2019 Vantaan asuntokaavoitusmäärä on keskimäärin 266 250 krs-m^2.

Sopimuksen mukaan kohdealueet sijoittuvat ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen, joukkoliikenteen ja palveluiden suhteen hyvin saavutettaville alueille.

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, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A: Lujatalon ehdotus Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa 2014

Ehdotus perustuu pitkiin kaareviin rakennusmassoihin. (Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy)



Vaihtoehto B: YIT:n ehdotus Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa 2014

Ehdotus perustuu pistetalomaisiin rakennusmassoihin. (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen)

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Korson ydinkeskustan suunnittelua on jatkettu YIT:n kilpailuehdotuksen pohjalta pistetalomaisilla rakennusmassoilla. Näin ollen on kaupunkikuvallisesti luontevaa toteuttaa samankaltaista rakennetta myös tällä kaavamuutosalueella.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alueen rakennukset muodostavat sisääntuloaiheen kun Korson keskustaan saavutaan lännestä Vierumäen suunnasta.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen asukasmäärä on arviolta n. 165.

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK on 0,3299 hehtaarin kokoinen. Rakennusoikeus on 6 700 krs-m^2. Tehokkuusluku e=2.03.

- autopaikkoja: 1 ap / 130 asuntokrs-m^2
- 1 ap / 100 k-m^2 liiketilat
- 1 ap / 60 krs-m^2 toimisto-, palvelu- ja työtilat
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ 30 krs-m^2.

Katualuetta on 0,0049 ha.



Asemapiirros 1:1000 Arkkitehdit Q4 Oy

4.2 ALUEVARAUKSET

Alueelle sijoittuu AK-korttelialueita. Lisäksi alueella on pieni katualue.

4.2.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Tämä kaavamuutosalue muuttuu lähes kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueelle tulee enintään IX-kerroksisia asuinkerrostaloja yhteensä 6 700 k-m^2. Koska rakennukset sijoittuvat rinnemaastoon, ne tulevat olemaan toiselta puolelta VIII- ja toiselta puolelta IX-kerroksisia. Rakennukset rakennetaan pistetalomaisina.

Piha-alueet ovat pieniä ja leikki- ja oleskelualueet tulee suojata Korsontien melulta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisia ja omaleimaisia ja mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin. Autokatosten, aitojen, muurien ja muiden rakenteiden tulee muodostaa omaleimainen arkkitehtoninen kokonaisuus. Kellarikerroksen julkisivuissa ja muureissa tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 20 % varasto-, kerho-, sauna- ym. tiloja sekä porrashuoneiden 15 k-m^2 ylittävän osan kussakin kerroksessa.

Korsontien ja pääradan melun vuoksi annetaan julkisivuille ääneneristävyysmääräykset ja pihatiloille melusuojausmääräys.

Korttelin 81115 tontilla pysäköinti on maantasossa ja 5 autopaikoista sijoittuu korttelin 81106 tontille 3. Korttelin 81106 tontilla 3 pysäköinti on kahdessa tasossa.

4.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Kaava-alueeseen jää pieni osa Korsontien katualuetta.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

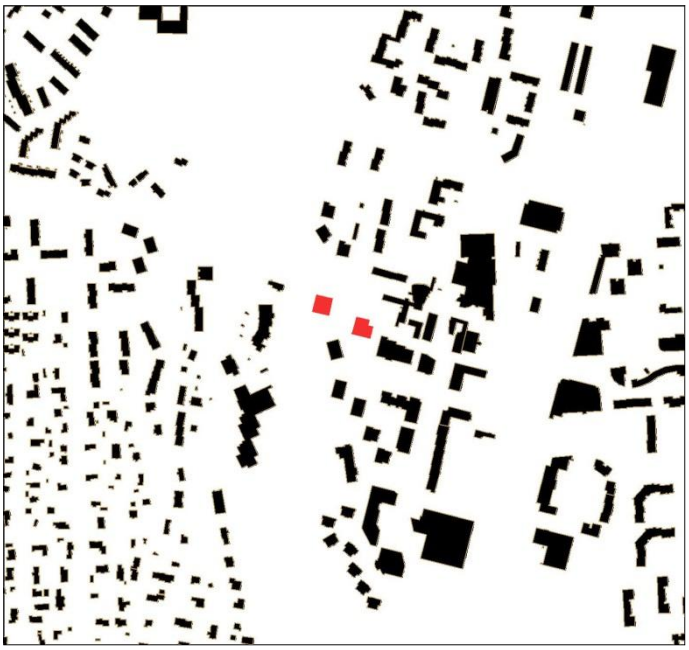
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava-alueelle tulee 6 700 k-m^2 kerrostaloasuntoja. Se vastaa noin 170 asukasta. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Yhdyskuntarakenne



Rakentaminen sijoittuu Korson aseman tuntumaan ja tarjoaa siten hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Uusi asuinrakentaminen Korson keskustaan luo osaltaan mahdollisuuksia liiketilojen menestymiselle kun kaava-alueen ja aseman välinen alue aikanaan rakennetaan.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen kohentaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Huonokuntoinen ja kuopassa sijainnut Korsotalo onkin jo purettu. Korson keskustan viimeinen omakotitalo on syytä korvata tehokkaammalla rakentamisella keskeinen sijainti huomioiden. Yhdessä tontit muodostavat Korson keskustan sisääntuloportin.



Näkymä saavuttaessa Korson keskustaan lännestä, Arkkitehdit Q4 Oy.



Näkymä Korsontieltä, edessä Helosvuoren tontti, takana Korsotalon tontti, Arkkitehdit Q4 Oy.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle varataan mahdollisuus pienen liiketilan tekemiseen, joten alueelle saattaa tulla muutama työpaikka.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta ja samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaavamuutos täydentää Korson keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Kaavamuutos ei edellytä esimerkiksi vesihuollon rakentamista, mutta katuverkkoon tulee jonkin verran muutoksia.

Ympäröivä katuverkko on olemassa, mutta korttelin 81115 itäpuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä uusitaan ja portaat muutetaan luiskaksi. Kalasääskenpolun katualue liitetään viereiseen tonttiin, jolloin säästytään kadun rakentamis- ja ylläpitokuluista.

Yksityinen maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 127 000 euroa.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 170 uuden asukkaan muuttamisen Korsoon, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 4356 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 1,5 miljoonaa euroa (2016 taso). Tontilla sijainneen rakennuksen purku on maksanut noin 150 000 euroa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Korsoon tulee pitkästä aikaa uusia kerrostaloasuntoja rakenteilla olevan Korsontornin lisäksi. Ympäröivien suurten pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Ankkalampien alueen käyttöä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Korson asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Korsontiellä.

Kaava-alueen vesihuolto

Vedenjakelu

Korsontornin kaavamuutosalueen vesijohtoverkosto on rakennettu kohdan 2.1.3 mukaisesti. Kaava-alueella rakennettaessa on varattava riittävä suojaetäisyys (2.5m) vesijohtolinjoihin. Johtolinjat on voitava aukikaivaa korjaus- ja kunnostustöiden aikana. Työnaikaiset tai kiinteät rakenteet eivät saa aiheuttaa painumia nykyiselle putkilinjalle.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen jätevesiviemäröinti on rakennettu kohdan 2.1.3 mukaisesti. Kaava-alueella rakennettaessa on varattava riittävä suojaetäisyys viemärilinjoihin.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevesiviemäröinti on rakennettu 2.1.3 mukaisesti. Rekolanojan tulvakorkeus (+27.85m N2000) on huomioitava rakentamisessa. Työnaikaiset hulevedet eivät saa aiheuttaa vedenlaadun heikentymistä Rekolanojassa.

Ympäristöhäiriöt

Korsontien aiheuttama melu huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 tai 30 dBA. Oleskelupihat ja parvekkeet tulee suojata melulta.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

4.3.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Nyt rakennettava alue tiivistää yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutosalue sijoittuu Korson aseman tuntumaan, kokonaan alle 350 metrin etäisyydelle. Aseman ja bussipysäkkien läheisyyden sekä hyvien kevyen liikenteen olojen ansiosta yksityisautoilun tarve vähenee. Alueella on kaukolämmitys.

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Rautatien ja Korsontien melu on huomioitu antamalla julkisivuille eristävyysmääräykset. Pihojen ja parvekkeiden oleskelualueilla melutason ohjearvot eivät saa ylittyä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy korttelin 81108 osalta toteuttamissopimus. Kaupungin on tarkoitus myydä korttelin 81115 tontti 3 ja korttelin 81106 osa Lujatalolle.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Vesa Karisalo	aluearkkitehti
Lassi Tolkki	asemakaavasuunnittelija
Elina Ekroos	maisemasuunnittelija
Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
Mariika Lehto	kadun- ja vesihuollonsuunnittelu, alueinsinööri
Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Heikki Virkkunen	projektijohtaja
Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

Kumppanit
Lujatalo:
Reijo Pitkämäki
Tero Saanisto
Arkkitehdit Q4:
Ari Mäki-Marttunen
Tarja Uotila
Forma-Futura:
Leila Tuominen (kilpailuvaihe)

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu /Asemakaavoitus

Vantaalla 13. päivänä maaliskuuta 2017.

Lassi Tolkki
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.02.2017
Kaavan nimi	002298 Korso 81 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	08.09.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002298
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3348	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3348

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

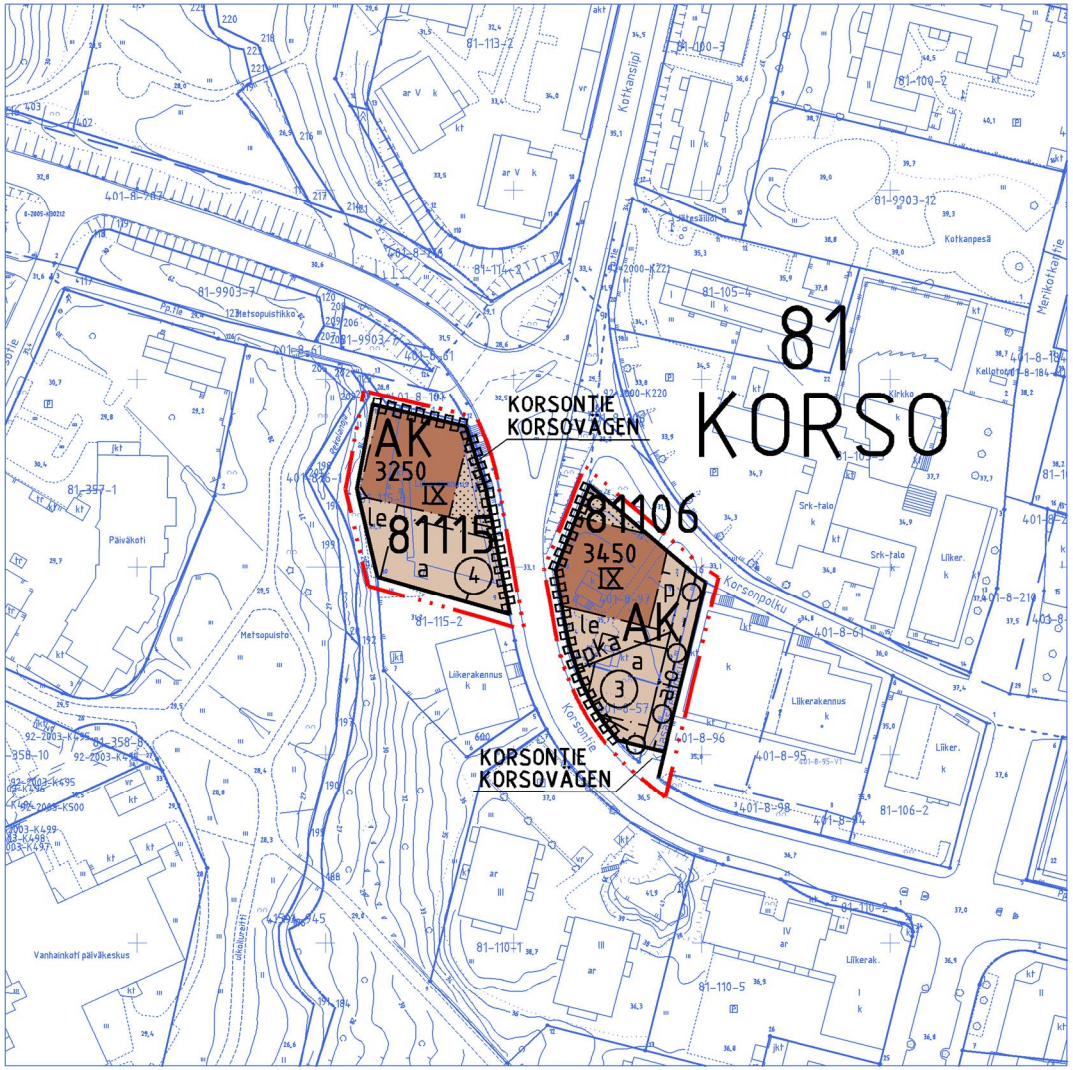
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3348**	**100,0**	**6700**	**2,00**	**0,0000**	**4114**
A yhteensä	0,3275	97,8	6700	2,05	0,1723	5614
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,1476	-1500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0073	2,2	0		-0,0247	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

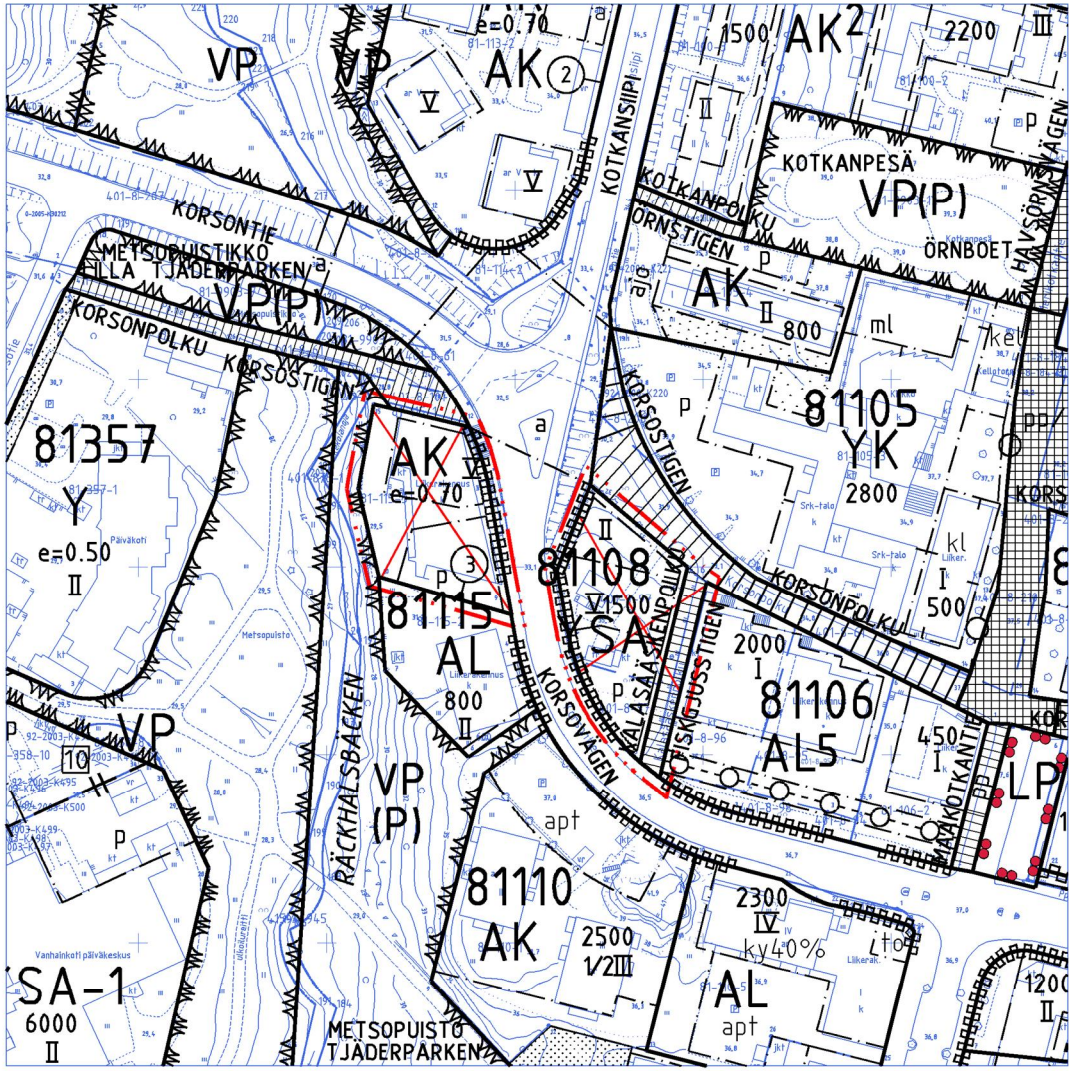
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3348**	**100,0**	**6700**	**2,00**	**0,0000**	**4114**
A yhteensä	0,3275	97,8	6700	2,05	0,1723	5614
AK	0,3275	100,0	6700	2,05	0,1723	5614
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,1476	-1500
YSA	0,0000		0		-0,1476	-1500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0073	2,2	0		-0,0247	0
Kadut	0,0073	100,0	0		-0,0247	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002298	13.3.2017	693504 1 / 3

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

KORSOTALO

Kaupunginosa 81, Korso
Osat kortteleista 81106 ja 81115 sekä katualuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 81108 ja osa korttelia 81115 sekä katualuetta.)

Tonttijako
Osa korttelia 81106.
Tonttijaon muutos
Osa korttelia 81115.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen

KORSOHUSET

Stadsdel 81, Korso
Delar av kvarteren 81106 och 81115 samt gatuområde.
(Kvarter 81108 och del av kvarteret 81115 samt gatuområden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 81106.
Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 81115.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Rakennusoikeus
Asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

Korttelissa 81106 tontilla 3 on Korsonpolun puolelle rakennettava asukkaiden yhteisiä tiloja, jotka on helposti muunnettavissa liike- tai työtiloiksi.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja. Määräys ei koske liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

Saunoja, kerhotiloja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Julkisivut
Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen.

Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/ tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Autokatosten, aitojen, muurien ja muiden rakenteiden tulee muodostaa omaleimainen arkkitehtoninen kokonaisuus.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt
I en bostadsbyggnads samtliga våningsplan och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, dessutom utanför bostaden byggas förråd, servicerum, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som betjänar boendet, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning i trapphusen byggas en del som överskrider 15 m²-vy.

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen.

I kvarter 81106 av tomt 3 ska mot Korsostigen byggas gemensamma lokaler för invånarna som lätt kan omvandlas till affärs- och möteslokaler.

Inga bilplatser eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan. Bestämmelsen gäller ej affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen.

Bastu-, klubb- och tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet hindrar det.

Fasader
Arkitektoniskt ska byggnaden vara av hög klass och med en egen karaktär.

Eventuella elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Källarvåningens fasader och de murar som ingärdar gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dessa bör avvikande material, ytbehandlingar och/eller färger användas. De kan även framhävas med konstnärliga medel.

Carportar, stängsel, murar och övriga konstruktioner ska utgöra en arkitektonisk helhet med en egen prägel.

Pihat
Tontit rajataan katujen suuntaan muurilla ja kasvillisuudella.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

Muuta
Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Parvekkeet on lasitettava.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei ohjeiden mukainen melutaso oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ylity.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB korttelissa 81106 ja korttelin 81115 tontin 4 pohjois- ja itäsivuille. Muualla eristävyyden on oltava vähintään 30 dB.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.

Rakennuksen perustuksineen tulee sijaita vähintään 2,5 metrin päässä vesihuoltolinjoista.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Autokatoksissa tulee olla viherkatto.

Rekolanojan mallinnettu tulvataso on +27.85 (N2000). Tämä pitää huomioida rakennussuunnittelussa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m²
Liiketilat	1 ap / 100 k-m²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap / 60 k-m²

Korttelin 81115 tontin 4 autopaikkoja saa sijoittaa myös kortteliin 81106 tontille 3.

Polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 kpl / 30 k-m². Niistä vähintään puolet on sijoitettava ulkoiluvälinevarastoon, joka on helposti käytettävissä.

Gårdarna
Tomterna avgränsas mot gatorna med en mur och växtlighet.

På tomten ska träd och buskar planteras.

Annat
Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Balkonger ska glasa.

Genom tekniska lösningar ska man säkerställa att bullernivån enligt direktiven inte överskrids på de gårdsområden som är avsedda för vistelse.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska vara minst 35 dB i bostadsrummens ytterhölje i kvarter 81106 samt på norra och östra sidorna av tomt 4 i kvarter 81115. I övrigt ska isoleringen vara minst 30 dB.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt.

Byggnaden inklusive grundkonstruktioner ska ligga på minst 2,5 meters avstånd från vattenförsörjningslinjerna.

Byggnaden inklusive grundkonstruktioner ska ligga på minst tre meters avstånd från vattenförsörjningslinjerna.

Carportarna ska förses med gröntak.

Räckhalsbäckens modellerade flödesnivå är +27.85 (N2000). Detta ska beaktas i byggnadsplaneringen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp / 130 m²-vy
Affärslokaler	1 bp / 100 m²-vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp / 60 m²-vy

De bilplatserna i kvarteret 81115 tomt 4 får också placeras i kvarter 81106 av tomt 3.

Förvaringsutrymmen för cyklar måste finnas minst 1 st. / 30 m²-vy. Av detta måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsredskap i gårdsnivå.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
③	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
81	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KOR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
81115	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KORSONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
3250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IX	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle. Pihakannen alle voi sijoittaa myös polkupyöräpaikkoja.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck. Under gårdsdäcket kan också cykelplatser placeras.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

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__

Lisää näkymäkuvia / Arkkitehdit Q4 Oy



Rekolanojan takaa



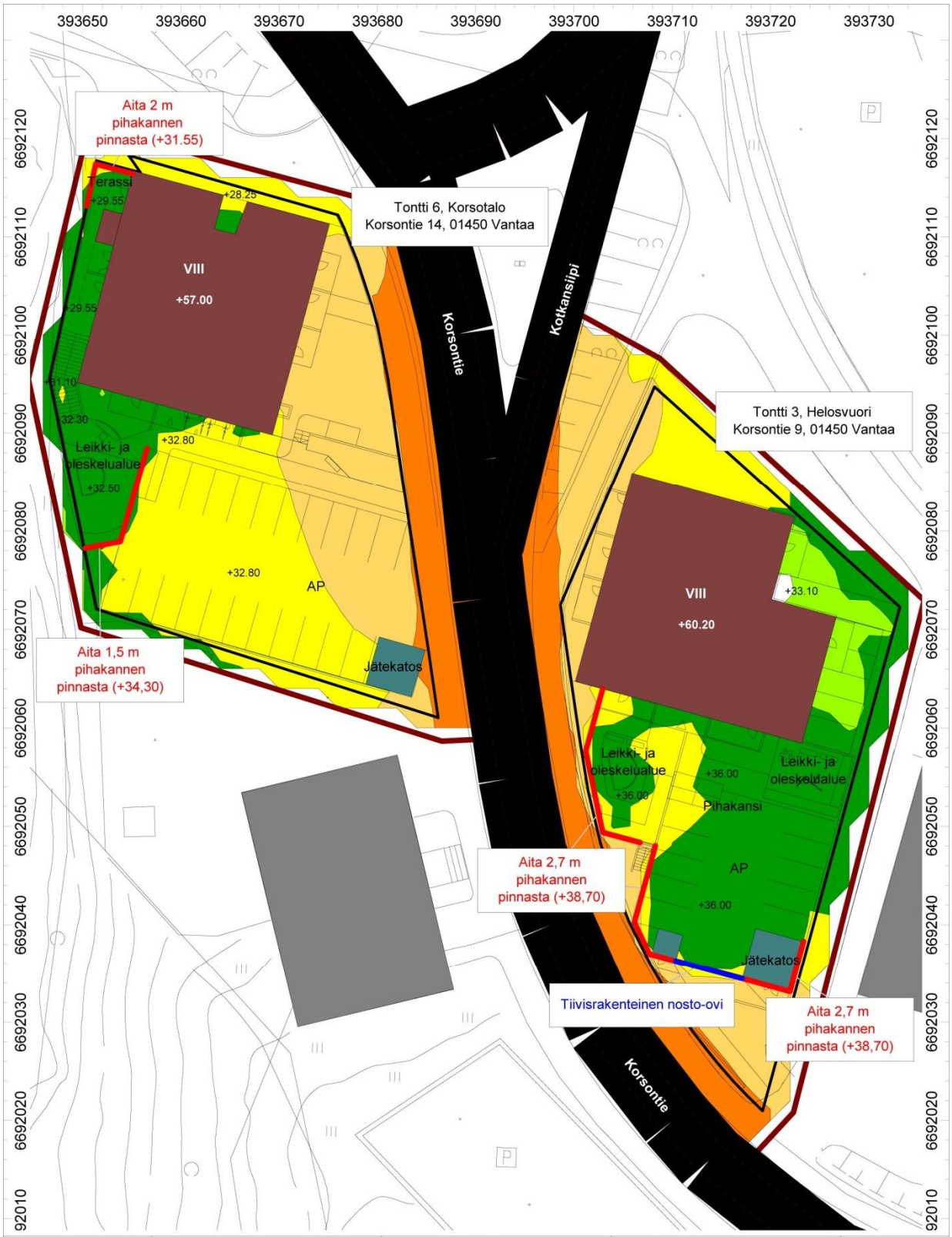
Korsonpolun suunnasta



Rekolanojan takaa



Korsontieltä, edessä Helosvuoren tontti



ETRS-TM35FIN N2000	PR3891-Y02	Mittakaava 1:550 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta	Liite 3A

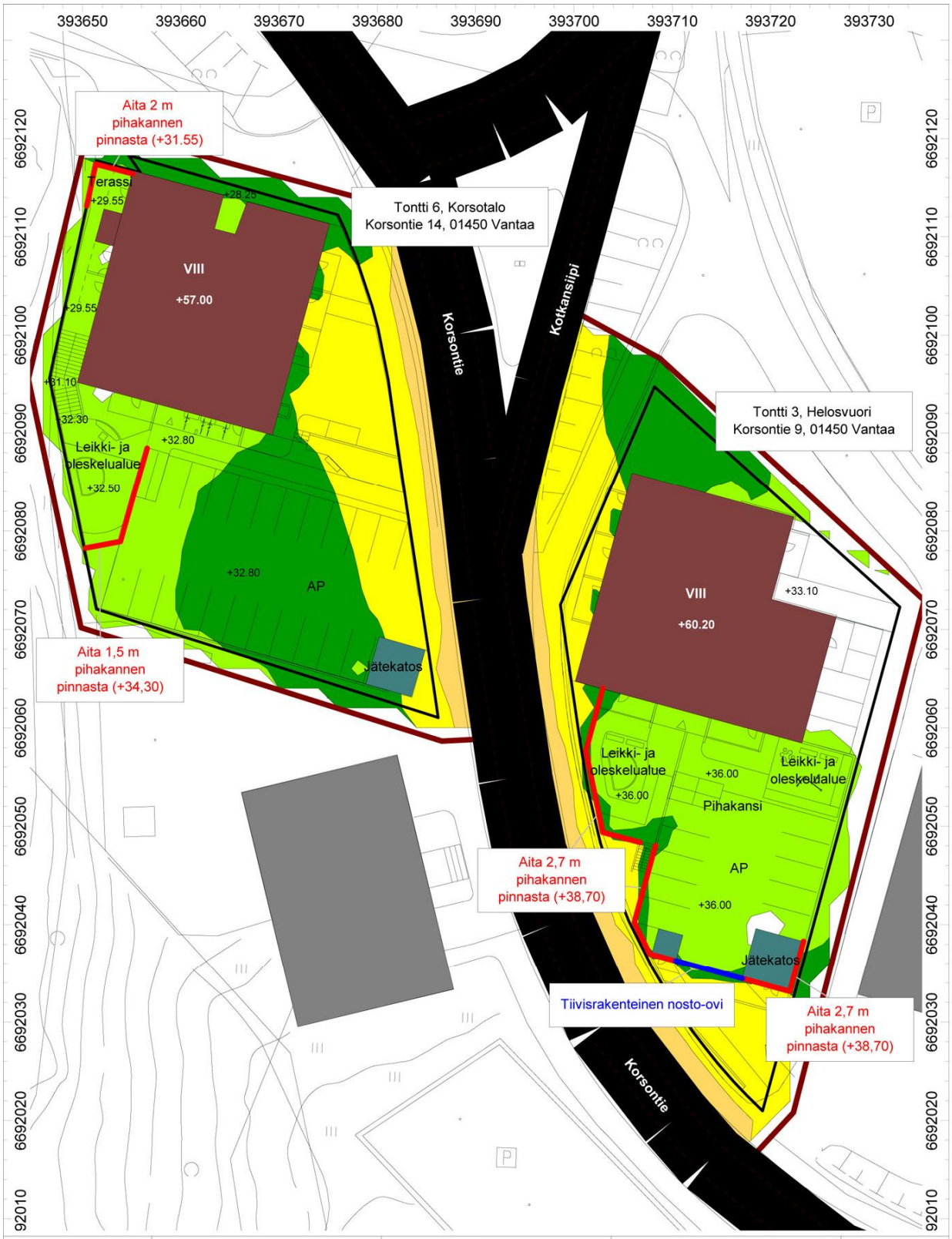
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Tie- ja raideliikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos: Korsontie 9 (tontti 3) ja 14 (tontti 6), Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne.
Oleskelualueiden meluntorjunta toteutettu.
Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

17.2.2017

PROMETHOR

N
W
E
S



ETRS-TM35FIN N2000	PR3891-Y02	Mittakaava 1:550 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta	Liite 3B

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Tie- ja raideliikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos: Korsontie 9 (tontti 3) ja 14 (tontti 6), Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne.
Oleskelualueiden meluntorjunta toteutettu.
Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

17.2.2017

PROMETHOR

N
W E
S

15 § **Asemakaavamuutos 002187 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki / Pallas / TLA**

VD/3371/10.02.04.01/2013
TLA/VKA/ESA/SRU/JB/ET

Purettavaksi suunnitellun Pallas-koulurakennuksen tilalle on ensisijaisesti tarkoitus rakentaa asuntoja. Samassa yhteydessä on selvitetty, tarvitaanko Länsimäen muutosalueella aluevarausta esimerkiksi julkisten lähipalvelu- tai liikerakennusten korttelialueelle. Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 11 000 k-m2 (n. 160 - 180 asuntoa).

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 91204, 91205 ja 91206, kaupunginosassa 91, Länsimäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 91204 ja 91206.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee tonttia 2 korttelissa 91204, tonttia 2 korttelissa 91205 sekä tontteja 2 ja 3 korttelissa 91206.

Alue sijaitsee Länsimäen 91. kaupunginosassa, rajoittuen lännessä Länsimäentiehen, etelässä Pallastunturintiehen, idässä Kuru- ja Juoksuhaudanpuistoihin sekä pohjoisessa Vartiotiehen ja kortteleihin 91231 ja 91232.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki, Yrityspalvelut.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonka länsireunaa sivuaa varaus 110 kV:n voimansiirtolinjalle (Z1). Alue sijaitsee lisäksi, kaakkoisosaa lukuun ottamatta, tärkeällä pohjavesialueella (pv).

Asemakaava
Asemakaavan muutosalueelle on kaavoitettu uutta asuntorakentamista ja uusi pieni yleisten rakennusten korttelialue Länsimäen koulun ja Pallastunturintien väliselle alueelle. Muilta osin muutosalueen toiminnat säilyvät entisinä.

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A.)

Rakennusoikeutta AK- ja A-korttelialueille on osoitettu yhteensä 11 000 kerrosalaneliömetriä ja YL ja Y-korttelialueille 15 300 kerrosalaneliömetriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet ovat jatkumo eteläpuolen Suunnistajankujan kuusikerroksisille kerrostaloille. Näiden korkeampien Länsimäentien itäpuolta seuraavien kookkaampien rakennusten rivistö saa päätepisteensä Länsimäen koulun koulurakennukseen.

Muutosalueen matalampi asuntorakentaminen sijoittuu alueen itäosaan ja muistuttaa rakenteeltaan ja massoiltaan ympäristön kaksikerroksista rivitaloympäristöä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.6.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin yhteensä yksitoista (11 kpl).

Mielipiteitä on tullut useassa erässä kaavatyön aikana. Kaavatyö on sen vuoksi työn aikana ollut kaksisuuntainen, tietoa on jaettu ja tietoa ja toivomuksia on vastaanotettu, tarkka erittely eri vaiheiden huomioon ottamisessa ei sen vuoksi oikein ole kartoitettavissa.

Mielipiteissä tuotiin esille muun muassa seuraavia näkemyksiä ja esityksiä:

Koulutontille tulee rakentaa korvaava iso hiekkakenttä, puistoalueita ei tule pilkkoa tai pienentää, länsiosan ulkoilureitti tulee säilyttää, Vartiotien jatkeen risteyskohdan turvallisuutta tulee parantaa tai katkaista yhteys kokonaan, ajoliikenne koulutontin läpi tulee estää, asuntorakentaminen voi olla tehokastakin 11 000-13 000 k-m², kohteesta tehtävä meluselvitys, melutorjunta on hoidettava tonteilla, alueelle vain kovan rahan tai osaomistusasuntoja, alueelle vain matalaa rakentamista, urheilukenttä koulun länsipuolelle, enemmän kasvuston suojaa olemassa oleville naapuruston asuinrakennuksille, koulun piha rajattava/aidattava, koulun liikenne Pallastunturintien tai Vartiotien kautta, alueelle tulee varata alue lähialueita palvelevalle monitoimitilalle, Kurupuiston puoli muutosalueesta tulee rakentaa I-II –kerroksisilla rakennuksilla, selvitettävä hammashoitolarakennuksen käyttö tulevaisuudessakin kokoontumis- ja harrastetilana, pysäköinnin mitoitus tarkistettava mitoitusohjekokoilun mukaiseksi, nuoriso- liikunta- ja tilapalvelujen käyttöön varattava tilat asukkaiden ja toimijoiden hyvinvoinnin ja osallisuuden edistämisen mahdollistamiseksi, alueelle vain rivitaloja ei 5-kerroksisia rakennuksia, lasten koulutiet säilytettävä turvallisina, alueelle saatava vielä yksi pieni sisäliikuntatila päivisin koulun ja muulloin asukkaiden liikuntamahdollisuuksien edistämiseksi.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (11 000 k-m2, n. 160 - 180 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002187 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki / Pallas,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 25.5.2015 § 46

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002187 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki / Pallas, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.6.2015 – 17.8.2015. Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi muistutusta, joissa toivottiin alueelle omistusasuntoja, rivitaloja sekä sisäliikuntatiloja.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Kaupunginhallitus päätti 18.5.2015 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yhteensä kymmenen ja saatiin viisi. Lausunnot on otettu huomioon uudessa asemakaavamuutosehdotuksessa.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävilläolon, muistutusten ja lausuntojen saamisen jälkeen on päädytty ehdotuksessa ollutta merkittävästi tehokkaampaan asuinrakennusten rakentamiseen pienentämättä olemassa olevaa viheralueen pinta-alaa. Muutos edellyttää asemakaavamuutosehdotuksen uutta käsittelyä kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutosalueelle kaavoitetaan uutta asuntorakentamista ja uusi yleisten rakennusten korttelialue. Koulun korttelialueen kokoa pienennetään vastaamaan olemassa olevan koulun aluetta. Koulun korttelialueen rakennusoikeutta lisätään ja asemakaavamääräyksiä yksinkertaistetaan. Voimajohtoalueella puistoalue on muutettu suojaviheralueeksi. Vartiotien kiertoliittymän tilavarauksen takia suojaviheraluetta pienennetään kaava-alueen pohjoisreunassa. Kurupuistoa laajennetaan noin 500m^2. Asemakaavamuutosalueelle osoitetaan uusi katualue, joka toimii yhteytenä Pallastunturintieltä Länsimäen koululle ja alueen uusille tonteille.

Rakennusoikeutta AK- ja A-korttelialueille osoitetaan yhteensä 24 100 k-m^2. AK-korttelialueiden käyttöön yhteistä enintään viisikerroksista pysäköintitaloa varten osoitetaan LPA-tontti. Lisäksi YL-korttelialueelle (Länsimäen koulu) osoitetaan kerrosalaa 30 000 k-m^2 ja Y-korttelialueelle (asukkaiden yhteiskäyttörakennus) 1 400 k-m^2.

Osittain asemakaava-alueen ulkopuolista kiinteistöä palveleva LPA-tontti kaavamääräyksineen säilytetään ennallaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty (28.9.2016 ja 4.10.2016) ja päivityksistä lähetetty tieto osallisille.

Sopimus

Asemakaavan muutosehdotukseen ei liity sopimuksia.

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 (24 100 k-m^2, n. 320 asuntoa).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002187 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki / Pallas,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

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

002187 PALLAS
91 LÄNSIMÄKI



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.3.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002187.
Kaavoitus on tullut vireille 14.6.2013.

VANTAAN KAUPUNKI/ MAANKÄYTÖN RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA/KAUPUNKISUUNNITTELU

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 15 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: Kaupunginosa 91, Länsimäki, korttelit 91205 ja 91206 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet. (Kumoutuvan asemakaavan korttelit 91204-91206 sekä katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako: osa korttelista 91205.

Tonttijaon muutos: kortteli 91206.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sijoittaa puretun Pallas-koulun tontille asumista tiivistäen samalla kaupunkirakennetta ja ottaen huomioon soveltuvuus lähialueeseen. Vanha koulun hammashoitola jää Länsimäen asukkaiden yhteiskäyttöön.

Alue on kaupungin omistuksessa.

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

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijoittuu Länsimäkeen Länsimäentien itäpuolelle ja Pallastunturintien pohjoispuolelle.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Hanke tuli vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 14.6.2013.

Vireilletulovaiheen kuuleminen järjestettiin 14.8.2013 - 30.8.2013.

Avoin yleisötilaisuus kaavamuutoksesta järjestettiin 27.5.2014.

Hanke oli ehdotuksena Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.5.2015 ja kaupunginhallituksessa 25.5.2015.

Asemakaavan muutoksen, tonttijaon ja tonttijaon muutoksen ehdotus oli nähtävillä muistutuksia varten 17.6.2015 - 17.8.2015.

OAS päivitettiin 28.9.2016 ja 4.10.2016. Asemakaavamuutoksessa pyritään aiempaa ehdotusta merkittävästi tehokkaampaan asuinrakentamiseen puistoalueita pienentämättä.

Kaavamuutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus on muutettuna uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.3.2017.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI
1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET
1.3 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA
1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

2. TIIVISTELMÄ 4

3. LÄHTÖKOHDAT 5

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 5
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 12

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 16

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO 16
4.2 TYÖN AIKAISET TARKISTUKSET 16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 16
4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 17
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 18

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 19

5.1 KAAVAN RAKENNE 19
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 20
5.3 ALUEVARAUKSET 20
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 21
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 24
5.6 NIMISTÖ 24

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 25

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 25

8. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

9. ASEMAKAAVAKARTTA, ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET PIENENNENNÖKSINÄ

10. HAVAINNEKUVAT

11. VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA

1.3 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnät ja -määräykset pienennyksinä
- asemakaavan havainnekuvat
- vesihuollon esisuunnitelma

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Länsimäen koulu, Pallas-koulun suppea rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto iiro Toivonen Oy, 31.10.2012.
- Päätös määräaikaisen pysäköintikokeilun mitoitusohjeesta uusissa keskusta-alueiden kerrostalokohteissa, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013
- Päätös auto- ja polkupyöräpaikkojen mitoitusohjeesta koskien toimisto- ja liiketiloja, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016
- Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma 31.8.2015, Ramboll Finland Oy
- Ympäristömeludirektiivin mukainen liikennemeluselvitys Vantaalta, Sito Oy, 2012
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979 inventointiraportti, Amanda Eskola, Vantaan kaupunki 2002.
- Vantaan kaupungin kiinteiden esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, Vantaan kaupunki, 2000
- Ensimmäisen maailmansodan aikaiset Vantaan Länsimäen linnoitukset, inventointikertomus John Lagerstedt, Vantaan kaupunki & Urban II hanke, 2003
- historialliset kartat, http://kartta.vantaa.fi, Vantaan kaupunki
- tilastotietoa:http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset /vantaa_alueittain_ja_aluejaot

2. TIIVISTELMÄ

Puretun Pallas-koulun ja kentän alueelle pyritään osoittamaan tontit enimmillään seitsemänkerroksisille asuinkerrostaloille sekä itäpuolelle tontti enintään kaksikerroksisille rivitaloille tai luhtikäytävätaloille. Säilytetystä terveydenhuoltorakennuksesta tulisi asukkaiden yhteiskäyttötilaa. Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu myös pohjoisempi Länsimäen koulun alue, ympäröiviä pysäköinti-, katu- ja viheralueita. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako. Poistuvan Pallas-koulun urheilukentän korvaa Länsimäen koulun laajennuksen yhteydessä tehty tekonurmipintainen pieni lähikenttä sekä Rajakylän liikuntapuiston tarjoamat palvelut. Yhteys liikuntapuistoon on järjestetty Länsimäentien yli kaava-alueen sivussa kahdella kevyen liikenteen sillalla.

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin omasta aloitteesta.



Havainnekuva alueen keskeisimmästä osasta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen ydin muodostuu Länsimäen koulujen suuresta tontista. Pohjoisosan käytössä oleva koulurakennus on valmistunut vuonna 1989. Tontin kaakkoisosasta purettiin noin vuosi sitten Pallaksen koulurakennus ja asuinrakennus, molemmat vuodelta 1979. Jäljellä on samana vuonna valmistunut terveydenhuoltorakennus. Lounaiskulmassa on hieman muuta maantasoa alempana oleva koulujen sorapintainen urheilukenttä. Koko aluetta rajaa lännessä voimajohtolinja, jonka alle on syntynyt vehreä meluvalli. Itäosassa on kouluja vanhempaa mäntypuustoa, joka liittää alueen laajempaan Juoksuhaudanpuistoon.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Alueella on paljon mäntyjä, joiden ympäristö on osaksi asfaltoitu kestämään kulutusta. Itäosan männyistä varttuneimmat ovat peräisin ajalta ennen koulurakennuksia. Alueen eteläosa koulun sivussa on täyttömaalle rakennettu ja joitakin rakentamisen ajan suojattuja ja säilyneitä vanhoja mäntyjä lukuun ottamatta puut on istutettuja.

Maisemakuva ja -rakenne

Maisemassa muutosalue on melko huomaamaton. Länsimäentiellä alueen ohi ajettaessa aluetta ei juuri näe koulun sivulle rakennetun maavallin takia. Itäsuunnasta havupuut peittävät näkyvyyttä merkittävästi.

Muutosalueen eteläpuolella sijaitsee seitsemänkerroksisia kerrostaloja vuosilta 1976 - 1977, itäpuolella vuosina 1979 ja 1981, koillispuolella vuonna 1990 ja pohjoispuolella vuosina 1983 ja 1985 rakennettuja, lähes yksinomaan kaksikerroksisia rivitaloja.

Länsimäentien sivussa on koko sen matkaa hallitseva ja asuntoalueelle luonteen antava voimajohtolinja.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Pääosa asemakaavamuutosalueesta kuuluu Fazerilan pohjavesialueeseen. Alue ei sijaitse pohjavesialuerajauksen sisäpuolisella Fazerin vedenottamoiden suojavyöhykkeellä. Pohjavesialue on kartoitettu hydrogeologisin perustein. Pohjaveden pinta lähimmässä pohjavesiputkessa Pallastunturintien ja Pallastunturinkujan kulmauksessa on vaihdellut vuosina 1996 - 2014 välillä +29,00 - +31,53. Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma valmistui 31.8.2015. Suojelusuunnitelman mukaan pohjavesialueen rajaus on merkittävä kaikkiin kaava-asteisiin.

Hulevedet

Kaava-alueella muodostuvat hulevedet johdetaan nykyisellään suoraan yleiseen hulevesiverkostoon. Alueen maaperä on hyvin vettä läpäisevää, joten päällystämättömille osille tuleva sadevesi imeytyy maaperään.

Kasvillisuus ja eläimistö

Asemakaavamuutosalueella ei ole tehty merkittäviä havaintoja kasveista eikä eläimistöstä.

Maaperä

Alue sijaitsee kaupungin maalajikartan mukaan täytemaan ja rakennetun maan alueella. Paikalla on olut aikoinaan soran/maa-aineksen otto-alueita. Nykyinen maanpinta on alueella noin tasolla +31…+37. Osa kaivannoista on täytetty myöhemmin usean metrin paksuudelta. Muuallakin alueella on pinnassa osittain täytemaakerros. Täytteen laadusta ei ole tietoa.

Pintakerrostuman alapuolella on silttiä tai/ja savea noin 0-5 metriä. Hienorakeisen kerrostuman alapuolella on vaihtelevan paksuinen kerros kitkamaata, mahdollisesti hiekkaa.

Maapeitteiden paksuus vaihtelee alueella noin 1-17 metriä. Pohjavedenpinnan tasosta ei ole tietoa. Kalliopinta syvenee itään ja etelään mentäessä.



Ote Vantaan kaupungin maalajikartasta

Rakennettavuus maaperän suhteen
Rakennukset suositellaan perustettavaksi alueella paaluilla. Maatäyttöjen laatu ja pilaantuneisuus tulee selvittää seikkaperäisesti. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Länsimäessä asui vuoden 2016 alussa noin 5 600 henkeä. Länsimäen väkiluku on ollut viimeisen kymmenen vuoden ajan lähes tasaisesti samansuuruinen. Väestömäärän ennustetaan kasvavan hitaasti myös seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Ennusteen mukaan Länsimäen asukasluku vuonna 2026 on noin 5740 henkilöä.

Ikärakenteeltaan Länsimäessä on suhteellisesti eniten 45 - 64 -vuotiaita. Lähes yhtä suuri on 25 - 44 -vuotiaiden osuus. Kymmenen vuoden kuluessa ikärakenne pysyy suunnilleen samanlaisena, yli 75-vuotiaiden osuudessa tapahtuu prosentuaalisesti eniten lisäystä.

Asuminen

Kaava-alueella on Länsimäen koulurakennus sekä Pallaksen koulun yhteyteen kuulunut terveydenhuoltorakennus. Suunnittelualueella ei ole asuinrakennuksia.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee kohtuullisesti palveluita.

Länsimäen koulu ja musiikkiopisto ovat tontin pohjoisosassa kaavamuutosalueella. Länsimäen koululta noin 300m luoteeseen sijaitsee Rajakylän koulu liikuntatiloineen. Rajakylän ja Latupuiston päiväkodit ovat samassa suunnassa. Länsimäen koulun tontilla on uusi tilapäinen päiväkoti. Entisen Pallaksen koulun hammashoitolarakennuksen tiloissa toimii kulttuurikuntola KUKU. Kaava-alueen vieressä Pallastunturintien eteläpuolella sijaitsee myymälä-kirjastorakennus. Rakennuksessa on kirjaston lisäksi päivittäistavaramyymälä ja ravintola. Etelässä noin 100m etäisyydellä on Kuntopuiston sivussa Kuntopuiston päiväkoti. Länsimäen eteläosaan keskusta-alueelle sijoittuvat evankelisluterilainen Länsimäen kirkko, apteekki, terveysasema, muutama ravintola ja päivittäistavaramyymälä. Mellunmäen metroasemalle on matkaa kaava-alueelta noin 950 metriä. Kaava-alueella painottuu asuminen ja sen palvelut. Lähin suurempi työpaikkakeskittymä on pohjoisessa Porvoonväylän ja Kehä II:n tuntumassa oleva Vaaralan teollisuusalue. Siellä sijaitsevat mm. Fazerin leipomo ja makeistehdas, Valion Vantaan meijeri sekä Ruskon Betoni Oy:n Vantaan tehdas.

Yhdyskuntarakenne

Länsimäen kerrostalovaltainen asuntoalue on tiivis sijoittuen pohjois-eteläsuunnassa Länsimäentien varrelle. Alue tukeutuu etelässä Helsingin puolella metroasemaan, pohjoisessa liikenteellisesti Porvoonväylään ja Kehä III:een. Helsingin puolella Mellunmäen metroasema on tärkeä joukkoliikenteen pysäkki Länsimäen asukkaille. Alun perin Länsimäen eteläosaan Helsingin rajalle suunniteltu metroasema rakennettiinkin Helsingin puolelle Mellunmäkeen. Länsimäkeläiset suuntaavat matkansa metroasemalle ja aseman yhteydessä oleviin myymälöihin. Tästä syystä Länsimäki on jäänyt ilman vahvaa omaa palvelukeskustaa.

Kaupunkikuva

Länsimäen asuntoalue on tyypillinen 1970-luvun lopulta lähtien syntynyt kerrostalovaltainen lähiö. Länsiosassa etelä-pohjoissuunnassa voimakkaan ilmeen antaa Helsingin puolelle jatkuva voimajohtolinja ja sen vierellä kulkeva Länsimäentie. Länsimäentien varren kerrostalot ovat paikoin selkeästi aikansa postmodernistista arkkitehtuuria edustavat. Omalla tavallaan komeat julkisivut jäävät pysäköintikenttien ja voimajohtolinjan varjostamiksi. Keskellä asuinaluetta näyttäytyy toisenlainen Länsimäki, viihtyisä puistoissa kulkeva Länsimäentien suuntainen asukkaille tärkeä kävelyreitti. Idässä erityisesti Myllymäen karu avokalliomaasto ja linnoitusrakenteet ovat luonteenomaisia. Täältä maisema avautuu itäsuuntaan Westerkullan kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kartanoympäristöön ja maanviljelysmaisemaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueelta ei ole tiedossa esihistoriallisen ajan arkeologisia kohteita.

Viimeksi vuonna 2004 inventoitiin ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoitusrakenteet Länsimäessä. Kaavamuutosalue kuului lähes kokonaan inventointialueeseen. Kaava-alueelta ei löytynyt linnoitukseen liittyviä rakenteita. Alueesta itä-kaakkoon Myllymäen kallioilla sijaitseva tukikohta II muodostaa merkittävän kokonaisuuden Suomen ensimmäisen maailmansodan linnoittamisen

historiassa. Asukkaat pitävät linnoitusrakenteita tärkeinä ja niiden koetaan nostavan alueen arvoa sekä luovan alueelle historiallista perspektiiviä.

Virkistys

Suunnittelualueen länsipuolella on merkittävä liikuntapaikka, Rajakylän liikuntapuisto. Liikuntapuiston perusparannustyö on kesken.

Myllymäen kunnostetut linnoitusrakenteet ja sinne merkityt ulkoilureitit ovat asukkaille tärkeitä.

Suunnittelualueella ei ole kaupungin hoitamia leikkipuistoja. Läheisyydessä on Kuntopuiston aidattu leikkipaikka noin 300m etäisyydellä. Toisella puolen Länsimäentietä noin 500m etäisyydellä on osittain aidattu Keihäspolun leikkipuisto.

Lähin pieni pelikenttä ja ulkoiluvälineet ovat Kurupuiston alueella aivan suunnittelualueen vieressä.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Länsimäentie on pääväylä. Autoliikenteen määrä kadulla vuonna 2014 oli noin 11 300 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa. Tästä raskaan liikenteen osuus oli 7 %.

Ajoneuvoliikenne koululle kulkee Vartiotien ja Pallastunturintien kautta.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenne liikennöi Länsimäentiellä. Länsimäessä käytettävissä olevia bussilinjoja ovat runkolinja 562, 572 Mellunmäen ja Myyrmäen välillä, 587 Leppäkorpeen, 588 Länsisalmen koululle kiertävä linja, uusimpana palvelulinja 811, Kivikko - Länsimäki - Rajakylä.

Kävely ja pyöräily

Länsimäentien kaksi rakennettua siltaylitystä tuovat kävelijät ja polkupyöräilijät suoraan koulutontin rajalle. Lisäksi koulutontin kaakkoisnurkan kohdalla on kävely- ja polkupyöräliikenteen alitus Pallastunturintien ali.

Asemakaavan muutostyön yhteydessä tutkitaan Länsimäen koulutontin koillisnurkan kautta menevän kevyen liikenteen raitin paikka. Koulutontin kautta ohjattu yleinen jalankulku- ja polkupyöräreitti ei koulun toiminnan kannalta ole optimaalinen. Koulutoiminnan kannalta on toivottavaa, ettei koulutontille, joka on koulun valvonnassa, ohjata läpikulkevaa yleistä raittia.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Pallastunturintielle on vuonna 1969 rakennettu 200mm halkaisijaltaan oleva vesijohto sekä vuonna 1975 rakennettu 300mm hulevesiviemäri. Vuonna 1978 rakennettu 300mm jätevesiviemäri kulkee kaava-alueen kaakkoiskulmalla.
Nykyinen suurin veden huipputuntikulutus kaavoitettavalla alueella on 1 l/s. Uuden kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä huipputuntikulutus tulee olemaan 1,5 l/s. Nykyisen verkoston kapasiteetti on riittävä kaavamuutoksen aiheuttaman vedenkulutuksen lisääntymiseen.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000m^3, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700m^3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen kaakkoisreunalle on vuonna 1978 rakennettu 300mm jätevesiviemäri, johon nykyinen koulurakennus on liitetty. Viemäri joka johtaa jätevedet etelään Kuntopuiston halki Helsingin puolelle. Helsingin verkostosta jätevedet päätyvät Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen kaakkoisreunalle on vuonna 1978 rakennettu 400mm hulevesiviemäri, johon purettu koulurakennus oli liitetty. Pallastunturintiellä on vuonna 1975 rakennettu 300mm hulevesiviemäri, joka kulkee Suunnistajanpolun kautta Länsimäentien hulevesiviemäriin. Kaava-alueen lounaiskulmassa kevyenliikenteenväylällä on 300 mm hulevesiviemäri, joka liittyy Länsimäentien hulevesiviemäriin Länsimäentien ja Pallastunturintien risteyksessä. Tulevan Vuontiskeron kohdalla on hulevesiviemäri, joka johtaa pohjoisemman koulurakennuksen hulevedet Pallastunturintien hulevesiviemäriin.

Pohjavesialueen takia hulevesien hallinta on toteutettava siten, että laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen ei aiheuteta.

Kaukolämpö

Kaukolämpöjohto on asennettu Kurupuiston puistoalueelle suunnittelualueesta itään. Puretun Pallas-koulun hammashoitolarakennus sekä länsimäen koulu ovat kaukolämmön piirissä. Tontin kautta kulkeva johtoreitti on asemakaavassa rasitteena Länsimäen koulun tontilla.

Sähköverkko

Alueen jakeluverkostoa hoitaa Vantaan Energia sähköverkot Oy.

Länsimäentien sivussa on Helen Oy:n voimajohtolinja. Avojohdot pylväineen muodostavat maisemassa hyvin näkyvinä voimakkaan aiheen koko matkallaan Länsimäentien sivussa. Johtoalue on kaavamuutosalueella rakentamaton. Johtoalueella on maavalli, joka on paikoin melko korkean kasvillisuuden peitossa. Todennäköisesti Helen tulee tulevaisuudessa tarkistamaan ja rajoittamaan kasvillisuuden korkeutta alueella.

Ympäristöhäiriöt

Voimajohtolinja

Kaava-alueen sivussa Länsimäentien suuntaisesti sijaitseva 110kV:n ilmajohtolinja aiheuttaa johtoalueella rajoituksen kasvillisuuden korkeudessa ja rakentamisessa.

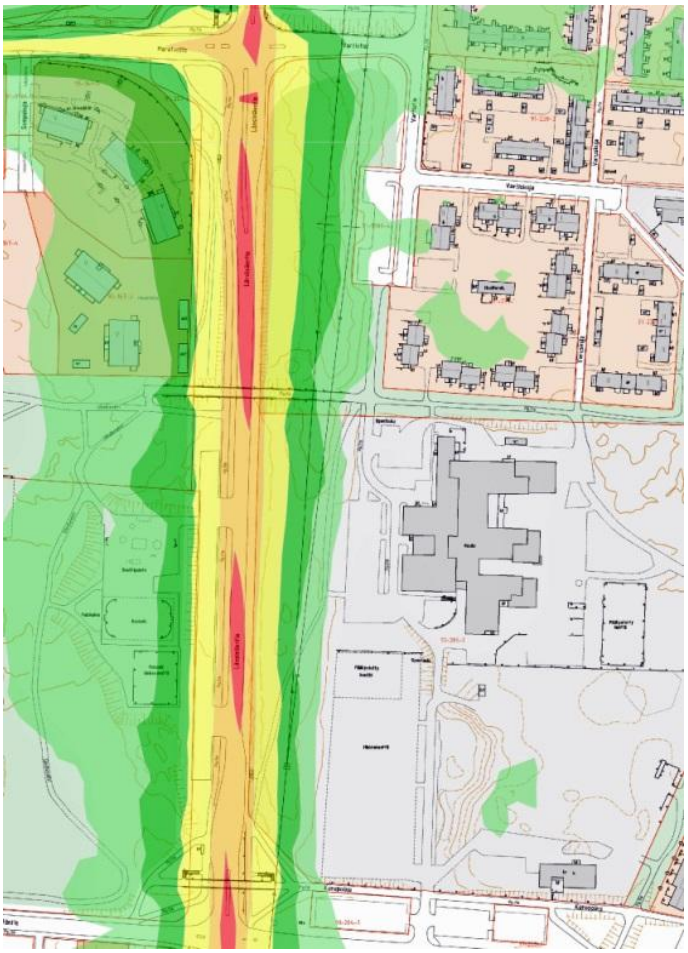
Liikennemelu

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

Alueen asuinrakentaminen on mahdollista siten, että liikennemelun ohjearvot täyttyvät nykyisellä ajoneuvomäärällä ja -laadulla. Jotta varmistutaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta Länsimäentien varrella.



Päiväajan 55dB raja vuonna 2011 on kartassa kirkkaan vihreän ja vaalean vihreän rajalla.



Yöajan 45dB raja vuonna 2011 on kartassa vaalean vihreän ja värittömän rajalla.

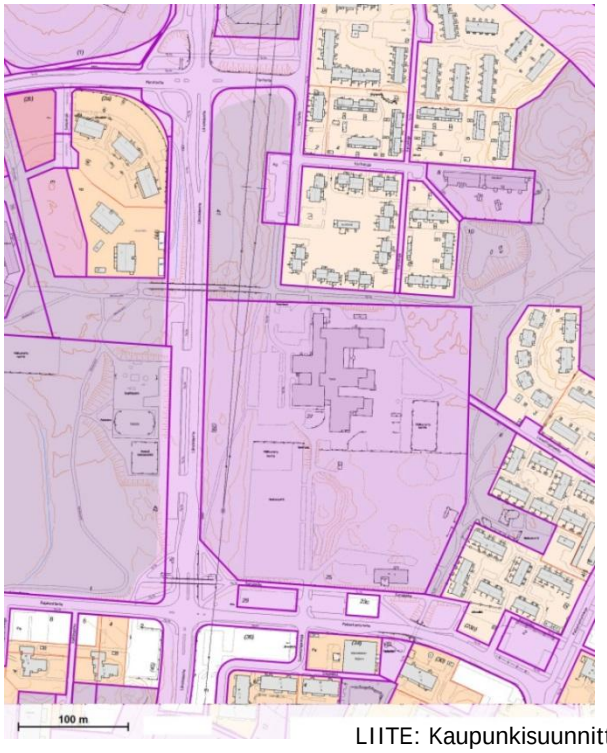
Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomäärä Länsimäentiellä on arkivuorokaudessa vuonna 2014 ollut yhteensä 11 300 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut tulevat olemaan noin 45 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Länsimäen koulu on luokituksen mukaan niin sanottu ”herkkä kohde”. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Länsimäentien ajoradan reunaan on 40 metriä ja suositusetäisyys 80 metriä. Nykyinen koulurakennus laajennuksineen on 85 metrin päässä lähimmästä ajoradasta ja koulualueen lähin rakentamismahdollisuus voimalinjan vuoksi on noin 55 metriä ajoradan reunasta, joten HSY:n ja THL:n määrittämä ilmanlaatuvyöhykkeen suositusetäisyys täyttyy.

Ajoneuvoa	**Asuinrakennukset** / metriä	
arki-vrk	**minimietäisyys**	**suositusetäisyys**
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveyden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

3.1.4 Maanomistus



Suunnittelualue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. Pysäköintitontti on Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy:n omistuksessa ja Pallastunturintien eteläpuolella oleva kirjastoliikerakennuksen käytössä.

Kartassa kaupungin maanomistus on esitetty värillisenä.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

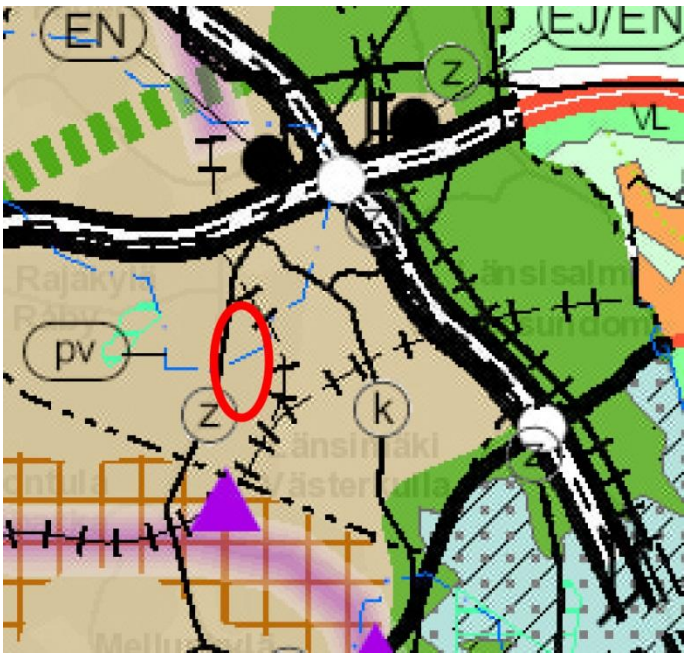
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtioneuvoston 30.11.2000 päättämien (tarkistettu osittain 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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

Ympäristöministeriössä on aloitettu alueidenkäyttötavoitteiden uudistustyö, tavoitteena on että valtioneuvosto voisi päättää uudistetuista tavoitteista keväällä 2017.

Maakuntakaava



Maakuntakaavojen yhdistelmä

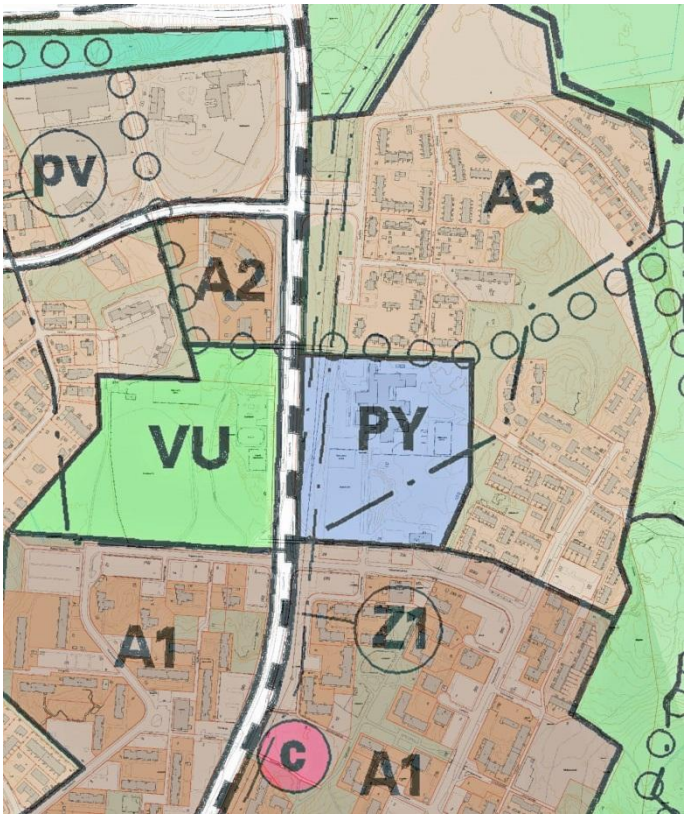
Uudenmaan maakuntakaava sai lainvoiman vuonna 2007. Kaavaa täydentävät myöhemmin vahvistetut ja lainvoimaiset 1. 2. ja 3. vaihemaakuntakaava. Kaavojen yhdistelmässä alue on taajamatoimintojen aluetta.

Kaavahanke on maakuntakaavojen mukainen.

Yleiskaava

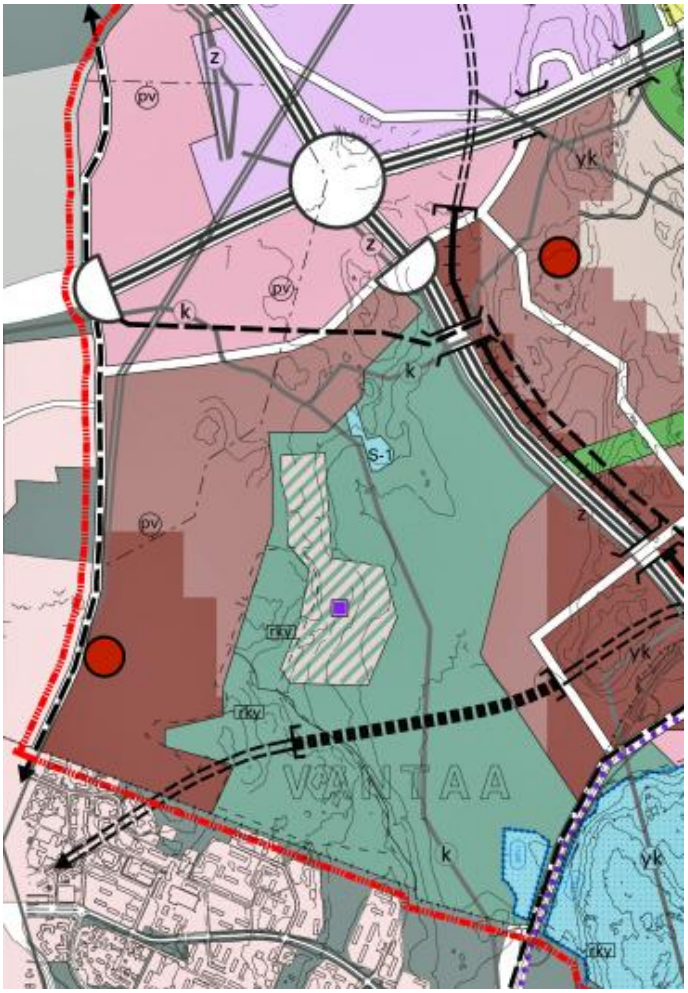
Alue on yleiskaavassa pääosin merkinnällä PY, julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle saa sijoittaa palveluasuntoja.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.



Kaavahanke ei ole yleiskaavan mukainen. Yleiskaavan uudistustyö alkaa vuonna 2017.

Östersundomin yhteinen yleiskaava

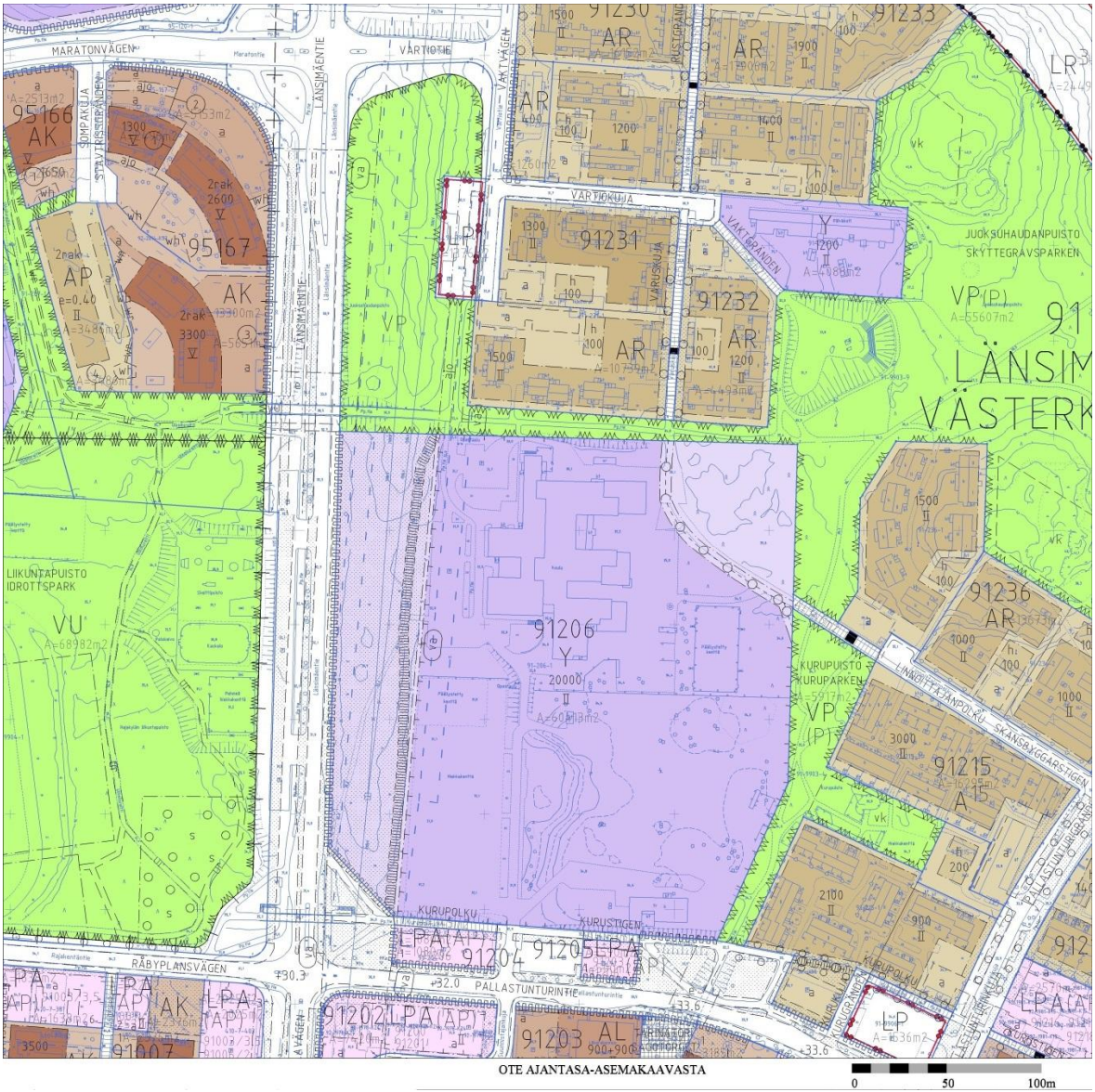


Östersundomin yleiskaavaehdotuksen länsireunaa 9.12.2014.

Asemakaavamuutosalue sisältyy Östersundomin kuntien Helsingin, Sipoon ja Vantaan yhteiseen yleiskaavaehdotukseen, joka on päivätty 9.12.2014. Muutosalue sijaitsee ehdotuksen läntisimmässä osassa, rajautuen Länsimäentiehen/suunniteltuun pikaraitiotiehen. Östersundomin kuntien yhteinen yleiskaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuodesta 2015. Yleiskaavaehdotuksessa muutosalue on kerrostalovaltaista aluetta.

Kaavaehdotusta tullaan muuttamaan muun muassa siten, että metrolinja siirretään pohjoisemmaksi, kauemmaksi Natura-alueista. Tavoitteena on asettaa muutettu kaavaehdotus nähtäville keväällä 2017.

Asemakaava



Muutosalueella on voimassa oleva asemakaava. Korttelin 91206 tontti 1 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Rakennusoikeus on 20 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II. Korttelien 91204 tontti 1 ja 91205 tontti 1 ovat autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

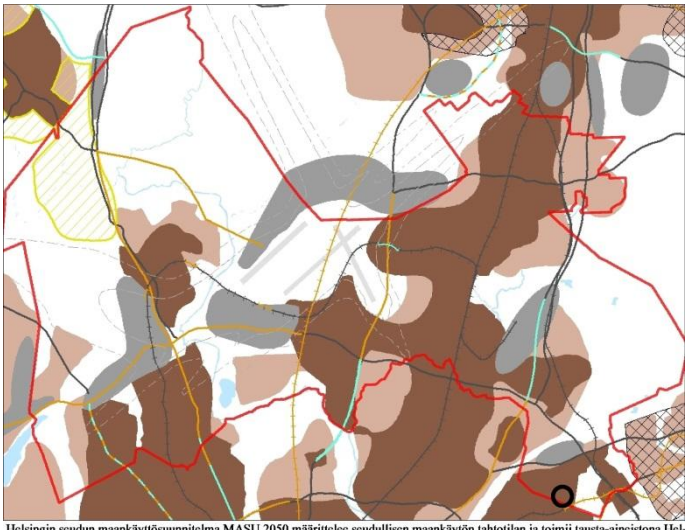
Korttelin 91206 koillisosaan on osoitettu rasite maanalaista johtoa varten. Muutosalueen länsiosaan on merkitty vaara-alue voimalinjoja varten.

Asemakaavan muutosalueen korttelit 91204, 91205 ja 91206 kuuluvat Länsimäki 2 -nimiseen asemakaavaan nro 910200, joka on vahvistunut 14.05.1974. Korttelin 91206 asemakaavaa on vahvistumisen jälkeen muutettu yhteensä kaksi kertaa (asemakaavan muutos nro 000062 on vahvistunut 25.11.1976 ja muutos nro 000778 on vahvistunut 14.08.1989).

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

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

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi suunnitelman 11.5.2015.



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

Suunnittelualue on osoitettu mustalla ympyrällä, MASU 2050.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Tiedossa ei ole muita työhön suoraan vaikuttavia päätöksiä ja suunnitelmia.

3.2.2 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 15.11.2010 § 7.

3.2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 91206 tontti 1, korttelin 91205 tontti 1 ja korttelin 91204 tontti 1 kuuluvat Vantaan kaupungin tonttirekisteriin.

3.2.4 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaupungin sisäinen kaavamuutoshakemus kirjattiin 22.8.2013, hanke sai järjestysnumeron 002187. Hanke tuli vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 14.6.2013.

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

4.2 TYÖN AIKAISET TARKISTUKSET

OAS päivitettiin 28.9.2016 ja 4.10.2016. Asemakaavamuutoksessa pyritään aiempaa ehdotusta tehokkaampaan asuinrakentamiseen puistoalueita pienentämättä. Hammashoitolarakennuksesta tulisi lähialueen asukkaiden yhteiskäyttötilaa. Kurupuisto otettiin kokonaisuudessaan mukaan asemakaavamuutokseen, jotta puistolle saataisiin yksi yhteinen nimi.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- muut viranomaiset ja yhteisöt, muun muassa Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helen Sähköverkko Oy, HSY

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Vireilletulovaiheen kuuleminen järjestettiin 14.8.2013 - 30.8.2013. Mielipiteitä ja kommentteja saatiin yhteensä kuusi kappaletta (lähiasukas, Vantaan Energia, As Oy Linnoittajanrinne, Museovirasto 12.9.2013, As Oy Vantaan Kurupuisto 20.12.2013, Vantaan kuntatekniikan keskuksen kommentti).

Avoin yleisötilaisuus kaavamuutoksesta järjestettiin 27.5.2014. Yleisötilaisuuden perusteella saatiin 2 mielipidettä (lähiasukas, As Oy Kurupolku). Yhteensä viisi henkilöä esitti erillisen vetoomuksen 3.3.2014 entisen hammashoitolarakennuksen säilyttämisestä yhteisessä ”Kulttuurikuntola KUKU” käytössä.

Vuoden 2014 lopussa ja 2015 alussa saatiin lähiasukkaalta ja koulujen vanhempainyhdistykseltä kirjalliset mielipiteet kaavahankkeesta.

Hanke oli ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.5.2015 (§16) ja kaupunginhallituksessa 25.5.2015 (§46).

Asemakaavan muutoksen, tonttijaon ja tonttijaon muutoksen ehdotus oli nähtävillä muistutuksia varten 17.6.2015 - 17.8.2015.

Lausuntoja ja muistutuksia saatiin yhteensä 8 kappaletta (kaksi lähiasukasta, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan kaupunginmuseo, As Oy Vantaan Kurupuisto, Länsimäen koulu ja koulun vanhempainyhdistys, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos sekä Vantaan Energia Oy).

OAS päivitettiin 28.9.2016 ja 4.10.2016. Asemakaavamuutoksessa pyritään aiempaa ehdotusta tehokkaampaan asuinrakentamiseen puistoalueita pienentämättä.

Mielipiteensä päivityksestä antoivat Fingrid Oyj ja Caruna Oy. Yhtiöillä ei ollut huomautettavaa. Vantaan Energia Oy esitti uuden puistomuuntamon paikkaa Länsimäen koulun tontilta Vuontiskeron kääntöpaikan tuntumaan. Puistomuuntamo lisättiin asemakaavamuutokseen. Lähiasukas esitti suullisena mielipiteenään, että uusista asunnoista tulisi omistus/osaomistusasuntoja, jotta asukasrakennetta saataisiin monipuolistettua Länsimäessä. Mielipide välitettiin asumisasioiden päällikölle.

Kaavamuutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus on muutettuna uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.1.2017.

Asemakaavahanke esitellään ja meneillään oleva vaihe vaikutusmahdollisuuksineen kerrotaan Vantaan kaupungin kotisivuilla http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/101/0/90462.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

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

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014):
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Tällä asemakaavamuutoksella kaupungin tavoitteena on pyrkiä lisäämään asukkaiden määrää ja saamaan asukasrakenne monipuolisemmaksi. Alue sijaitsee rakennettujen teknisten verkostojen äärellä kaavataloudellisesti edullisesti.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

4.5.1 Asemakaavaratkaisun perusteet ja valinta

Länsimäen kehitys on ollut hidasta. Metroasema rakennettiin kaavarungossa esitetyn Länsimäen eteläreunan sijasta Helsinkiin Mellunmäkeen. Metroaseman varaan ajateltu Länsimäen eteläosan keskus palveluineen ei ole toteutunut siinä laajuudessa kuin ajateltiin.

Puretun koulurakennuksen alueen muuttaminen asumista varten on mahdollisuus lisätä alueen asukasmäärää ja samalla turvata ja parantaa palveluita nykyisillekin asukkaille.

Uudistuneen pysäköintinormin valossa tutkitaan alueen eteläreunaan sijoittuvien pysäköintitonttien tarpeellisuus ja käyttö.

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa, jolloin on mahdollisuus alueesta kiinnostuneiden rakentajien kanssa käytävillä neuvotteluilla saavuttaa kaupungin tahtotilan mukainen kaavan toteutuminen. Hyvä tulos edellyttää asemakaavaan joustavia määräyksiä ja mukautumismahdollisuutta erilaisiin neuvotteluissa esiin tuleviin ratkaisuihin.



Länsimäen keskustan kaavarungossa (Bengt Lundsten 1977) Keskusraitti ulottuu yhdistävänä jalankulku- ja pyöräily-yhteytenä koillinen - lounaissuunnassa päättyen etelässä metroasemalle ja jatkuen siitä Helsingin puolelle Mellunkylään.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kerrostalojen Länsimäentien suuntaiset massat suojaavat oleskelupihoja ja itäosan matalampaa rakentamista Länsimäentien liikennemelulta ja pienhiukkasilta.

Länsimäentien koulun tonttia koskevat määräykset ovat väljempiä ja joustavampia kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Puretun koulurakennuksen aikainen terveydenhuoltorakennus voidaan esittää pysyvästi alueen asukkaiden yhteiskäyttörakennukseksi tai muuhun julkiseen käyttöön. Tarvittavat pysäköintipaikat esitetään erilliseltä LPA-tontilta

Puistoyhteyttä Pallastunturintien alitse koilliseen halutaan korostaa leventämällä olemassa olevaa puistokäytävää. Kävely- ja pyöräilyreitti yhdistää koko Länsimäen alueen.

5.1.1. Mitoitus

Asuinkerrostalojen, pienkerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueet AK ja A, yhteensä pinta-alaltaan noin 18 884m^2, rakennusoikeus 24 100k-m^2, autopaikkoja 1 ap/130k-m^2.

Yleisten rakennusten korttelialue (asukastalo) Y, pinta-alaltaan noin 2 088m^2, rakennusoikeus 1400k-m^2, autopaikkoja rakennusvalvonnan harkinnan mukaan.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (Länsimäen koulu) YL, pinta-alaltaan noin 25 691m^2, rakennusoikeus 30 000k-m^2, autopaikkoja rakennusvalvonnan harkinnan mukaan.

Autopaikkojen korttelialueet, LPA. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa enintään viisikerroksisena.

Uutta katualuetta syntyy noin 2 600m^2.

Koko suunnittelualueen pinta-ala on 87 193m^2 ja rakennusoikeus yhteensä 61 200k-m^2.

5.1.2. Vihertehokkuus ja ilmastovaikutusten vähentäminen

Yleistä

Vihertehokkuus tarkoittaa rakennuksien ulkopuolelle jäävän pinta-alan suhdetta tontin pinta-alaan.

Menetelmän avulla varmistetaan viihtyisät ja ilmastonkestävät tontit tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, mikä edistää sopeutumista ilmastonmuutokseen. Vihreät, läpäisevät alueet vähentävät tulvariskejä, toimivat hiilinieluina, lieventävät kaupunkien lämpösaarekeilmiötä sekä luovat lisäksi esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja positiivisia terveysvaikutuksia.

Vihertehokkuuden tonttikohtainen määrittely on otettu käyttöön Vantaan kaupunkisuunnittelussa syksyllä 2016. Laskenta tehdään Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja edelleen kehitetyllä laskurilla, joka kertoo syötettyjen lähtötietojen perusteella tontin minimi- ja tavoitetehokkuuden. Tuloksen pohjalta annetaan osa kaavan pihamääräyksistä.

Pihamääräykset

Pallaksen kuudelle asuinrakennustontille ja kahdelle LPA-alueelle laskettiin vihertehokkuusluku havainnekuvasta. Tonttien minimi- ja tavoitetehokkuus muodostui samansuuruiseksi (0,8) parkkitalotonttia lukuun ottamatta. LPA 2 tontin vihertehokkuuden minimi on 0,7 ja tavoite 0,8.

Tavoite saavutetaan, kun tontille istutetaan 7-10 pienikokoiseksi jäävää tai 3-5 suureksi kasvavaa puuta. Säilytettävien puiden ympärille on jäätävä vähintään Ø 4 m:n vapaa tila, jotta juuristo ei tu-

houdu. Kulkureittien pinnoitteiden pitää olla puoliläpäiseviä tai vaihtoehtoisesti rakennetaan hulevesille viivytys- tai imeytyspainanne, johon tontin vedet ohjataan. Kulkureittien väliset alueet nurmetetaan ja niihin voidaan istuttaa myös pensas- tai perennaryhmiä. Myös nurmikolle voidaan ohjata tontin hulevesiä. Pihasuunnittelussa käytetään viheralan koulutuksen saanutta suunnittelijaa.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan. Kaupunkirakenne eheytyy kun rakentamattomaksi jääneet korttelialueet tulevat rakennetuiksi. Uusi rakentaminen vähentää liikennemelun ja pienhiukkasten haittoja Länsimäentien länsipuolella. Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 mukaisesti kaupunkikuvasta luodaan kerrokselista ja tiivistä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Alueelle voidaan rakentaa kerrostaloja, joiden kerrosten enimmäismäärä vaihtelee rakennuspaikoittain, kuitenkin enintään 7-kerroksisia. Korkeimmat rakennukset voidaan rakentaa lähimmäksi Länsimäentietä, samaan linjaan etelämpänä olemassa olevien 6 + maanpäällinen kellarikerros -korkuisten asuinrakennusten kanssa. Uuden kadun, Vuontiskeron sivussa olevalle noin kolmen metrin korkuiselle rinnealueelle sallitaan kerrostaloihin osittainen maanpäällinen kellarikerros. Länsimäentien ja Pallastunturintien kulmatontille sallitaan ensimmäiseen kerrokseen Pallastunturintien puolelle toimistotilaa. Ensimmäisen kerroksen editse hyvin lähellä tontin rajaa tulee jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden vilkkaasti käyttämä väylä. Pysäköintipaikat, lukuun ottamatta vieraspaikkoja, on sijoitettava kortteliin rakennettavaan pysäköintitaloon. Asemakaavamääräyksissä annetaan lisäksi yksityiskohtaisempia määräyksiä rakentamisesta.

A, asuinrakennusten korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja tai kytkettyjä pientaloja. Rakennukset voivat olla enintään 2-kerroksisia. Pysäköintipaikat voidaan sijoittaa tontille. Asemakaavamääräyksissä annetaan lisäksi yksityiskohtaisempia määräyksiä rakentamisesta.

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Alueella sijaitsee puretun Pallas-koulun terveydenhuoltorakennus. Alueelle tulevan toiminnan luonne tulee olla julkinen. Palveluita ovat kuntoiluun ja kulttuuriin liittyvät toiminnat, nuorisotyön ja asukastyön pienryhmät. Pysäköintipaikat osoitetaan viereiseltä pysäköintitontilta.

YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Korttelialueella sijaitsee Länsimäen koulu.

Kaavassa on annettu määräyksiä liikennemelun torjunnasta.

LPA, autopaikkojen korttelialueet

Pallastunturintien varren pysäköintitontti varataan kadun eteläpuolella olevan kirjasto-liikerakennuksen tarpeisiin sekä kaava-alueen Y-korttelialuetta varten.

Pysäköintilaitos toisella LPA-korttelialueella varataan kerrostalojen asukaspysäköintiä varten. Pysäköintilaitos saa olla korkeintaan 5-kerroksinen. Sen eteläsivu, joka avautuu kerrostalojen korttelialueelle, täytyy olla köynnösseinä tai muuten kasvillisuuden peittämä. Rakennukseen saa sijoittaa myös muuntamoita sekä asuntojen varasto-, huolto-, jäte- ja asukastiloja.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Uusi Vuontiskero -niminen katu kaavoitetaan ja rakennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaiselle koulutontille samalle kohdalle, missä on asfaltoitu ajoyhteys jo olemassa. Kääntöpaikalle järjestetään koululaisten saattoliikenteen vaatima pysähdyspaikka.

Suojaviheralue

Suojaviheralue (EV) muodostetaan voimajohtolinjan alla olevalle suojavyöhykkeelle. Alueella on yhtenäinen nimi viereisen puiston kanssa, Juoksuhaudanpuisto.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Puretun koulun alue tulee rakentumaan melko tiiviisti asuinrakennuksilla. Länsimäentien ja Pallastunturintien risteyksen tuntumassa molemmin puolin sijaitsevista pysäköintialueista toinen muuttuu osaksi kerrostalotonttia. Maantasokerrokseen on mahdollista sijoittaa toimistotilaa Pallastunturintien puolelle. Asuinkerrostalon rakentaminen jämäköittää avaraa ja epämääräistä pysäköintikenttien keskellä olevaa katua. Asuinrakennusten pihat osoitetaan suojaan länsimäentien liikennemelulta ja pienhiukkasilta. Itäisen korttelialueen keskelle osoitetaan lasten leikkipaikka.

Länsimäen koulun tontin kaavamääräyksiä väljennetään hieman. Näin jätetään mahdollisuus toteuttaa tulevaisuuden hankkeet tontilla.

Kaupunkikuva

Länsimäen koulun eteläpuolella oleva puretun Pallas-koulurakennuksen alue muodostaa taitekohdan asuinrakennusten koordinaatistossa. Itäosan matalampi rakentaminen liittyy rakennusmassoiltaan ja korkeuksiltaan sekä koordinaatistoltaan itäosan kaksikerroksisiin rivitaloihin. Länsiosa puolestaan liittyy Länsimäentielle näkyvän seitsemänkerroksisten elementtitalojen julkisivurintamaan.

Länsimäentien kerrostalojen rakentamiseen aikaan voimassa ollut rakennuslaki salli maanpäälliset kellarikerrokset, joita ei laskettu kerrosten lukumäärään. Tästä syystä uudet rakennettavat seitsemänkerroksiset kerrostalot vastaavat olemassa olevia kuusikerroksisia, joissa on maanpäällinen kellarikerros.

Uusien asuinrakennusten tarkempi massoittelu, materiaalivalinnat, värit ja muu yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät osittain myöhempiin suunnitteluvaiheisiin.



Alueen rakeisuus.

Uuden asuinrakentamisen (värillinen tausta) suhde olemassa olevaan rakentamiseen.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta 600 asukasta (1 asukas/k-40m^2). Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle ei tule lukuun ottamatta asemakaavassa olevaa mahdollisuutta rakentaa yhden kerrostalon maantasokerrokseen toimistotilaa 400k-m^2. Asukaslisäys vaikuttaa t positiivisesti alueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää osaltaan päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Työpaikkoja ja palveluita ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutosalueelta on vuonna 2015 purettu Pallaksen koulu. Purkamiskustannukset olivat noin 400 000 euroa.

Kaavamuutos edellyttää kunnallistekniikan rakentamista, mutta alue liittyy vesihuollon verkostoihin ilman pitkiä yhdistäviä vesi- ja viemärilinjoja. Uusien vesi- ja viemärilinjojen rakentamisen kustannukset tulevat olemaan noin 150 000 €. Suunnittelualuetta ympäröivä katuverkko on olemassa, mutta nykyinen koululle vievä ajotie rakennetaan kaduksi, jossa on kevyen liikenteen väylät kadun molemmin puolin. Kadunrakentamiskustannukset ovat noin 200 000 €.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan noin 24 100 k-m² asuntorakentamisoikeutta. Maanmyyntitulot alueesta ovat arviolta 10 miljoonan euron luokkaa.

Kaavamuutos mahdollistaa asunnon rakentamisen noin 600 asukkaalle. Uudet asukkaat lisäävät kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa. Asuinrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, piristää ja monipuolistaa alueen asuntokantaa.

Pysäköinnin osoittaminen pääosin laitokseen mahdollistaa tiiviimmän rakentamisen ja enemmän kerrosalaa kuin pelkästään maantasoon sijoitettavat autopaikat.

110 kV -voimajohdon kaapelointi olisi antanut mahdollisuuden vielä tehokkaampaan maankäyttöön ja huomattavasti parempaan kaupunkikuvaan, mutta tämä olisi ollut johdon haltijan mukaan mahdotonta. Kaupunkikuvan koheneminen olisi todennäköisesti vaikuttanut alueen kaikkien kiinteistöjen arvoon.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee Länsimäen alue huomioiden merkittävän paljon uusia asukkaita. Kaupunki pyrkii alueen tämän hetkisenä maanomistajana monipuolistamaan alueen asukasrakennetta. Tavoitteena on ehjempi sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä. Suunnittelualueelta poistuu vähäiselle käytölle jäänyt Pallas-koulun hiekkakenttä. Länsimäentien länsipuolella on laaja, peruskorjauksen kohteena parhaillaan oleva Rajakylän liikuntapuisto. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

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

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta varten tarvitaan uusi 110mm vesijohto Pallastunturintieltä alueelle rakentuvan uuden kadun Vuontiskeron alle noin 130 metrin matkalle. Lisäksi Vuontiskerolta rakennetaan uusi vesijohto purettavan koulurakennuksen tilalle tuleville tonteille noin 70 metrin matkalle.

Jätevesiviemäröinti

Uudet 200mm jätevesiviemärit tulevat Pallastunturintielle, Vuontiskeron alle sekä kaava-alueen itäosan tonteille. Viemäri liitetään kaava-alueen kaakkoiskulmalla olevaan jätevesiviemäriin.

Hulevesiviemäröinti

Vuontiskeron alle sekä siitä kaava-alueen itäosan asuinalueelle menevälle kujalle tarvitaan uudet 315mm hulevesiviemärit. Pohjoisemman koulurakennuksen hulevesiviemäri liitetään uuteen

Vuontiskeron hulevesiviemäriin. Lisäksi Pallastunturintien alle uuden jätevesiviemärin rinnalle tarvitaan uusi hulevesiputki toimimaan tulvareittinä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

Hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Maalämpöjärjestelmiä ei pohjavesialueelle saa rakentaa.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5.6 NIMISTÖ

Vantaan nimistöryhmä päätti kokouksessaan 10.11.2014 ehdottaa uudelle kaava-alueen kadulle nimeksi Vuontiskero.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutoksen hyväksyminen edellyttää nykyisen pysäköintitontin hankinta- ja käyttösopimusta. Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen aloittaminen on mahdollista kun asemakaava on vahvistunut.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
	Jari Jokivuo	kaavasuunnittelija
	Merja Hokkanen	kaavoitusavustaja
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Eeva Sauramo	kaavasuunnittelija
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Susanna Koponen	liikennesuunnittelu
	Marjut Viljanen	liikennesuunnittelu
	Emma Lottanen	geotekniikka
	Pirjo Suni	liikennemelu
	Mika Vähämaa	kehitysinsinööri
Ympäristökeskus	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
Yrityspalvelut	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Taina Andersson	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä maaliskuuta 2017





Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	04.01.2017
Kaavan nimi	002187 Pallas Länsimäki 91 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.06.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002187
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,7913	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,7913

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,7913**	**100,0**	**61200**	**0,70**	**0,0000**	**41200**
A yhteensä	1,8226	20,7	24100	1,32	1,8226	24100
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7781	31,6	31400	1,13	-3,2632	11400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2612	14,3	0		-1,0070	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8397	9,6	5700	0,68	0,3579	5700
E yhteensä	2,0897	23,8			2,0897	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	24.02.2017
Kaavan nimi	002187 Pallas Länsimäki 91 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.06.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002187
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,7913	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,7913

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

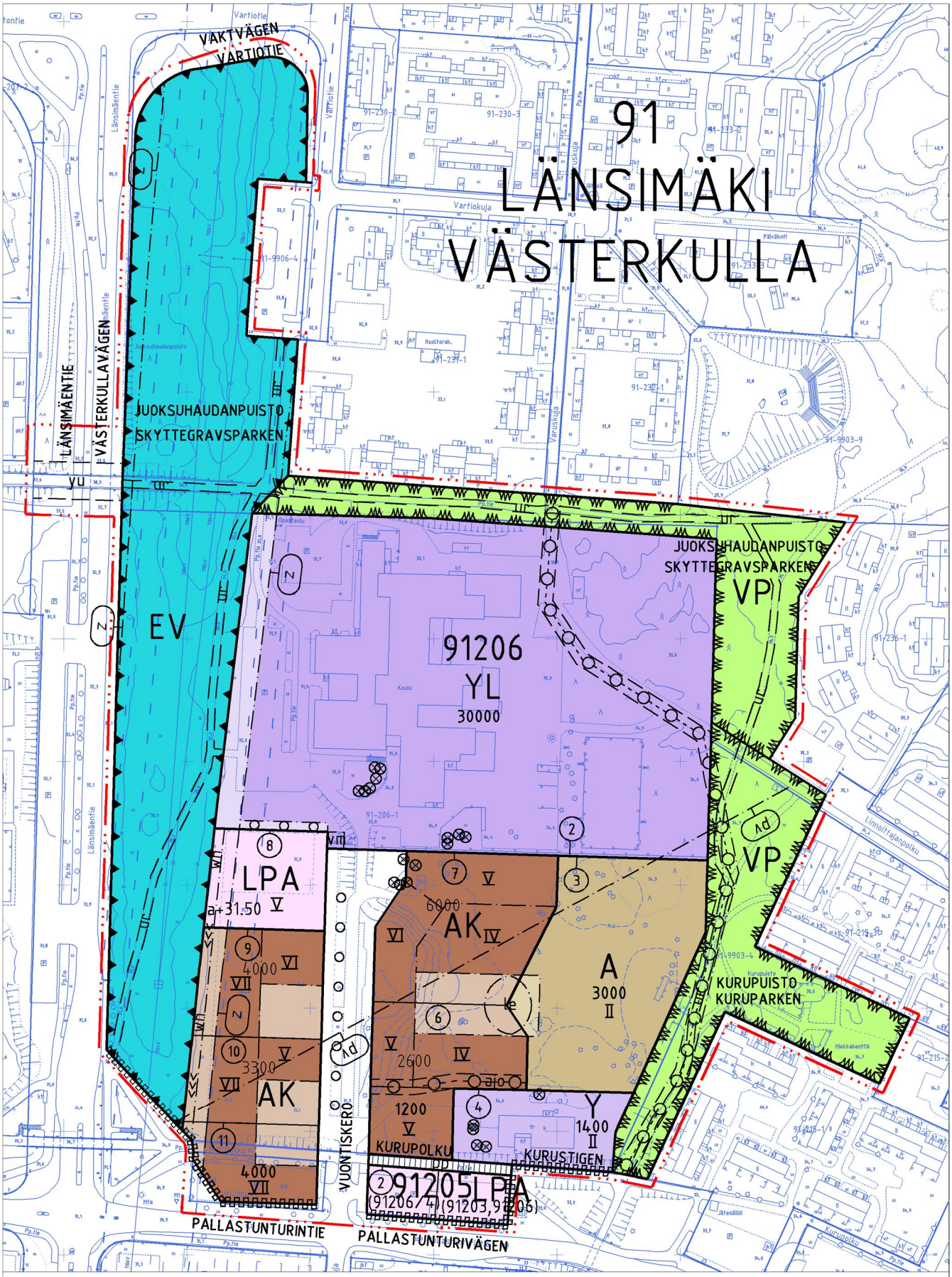
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,7913**	**100,0**	**55500**	**0,63**	**0,0000**	**35500**
A yhteensä	1,8226	20,7	24100	1,32	1,8226	24100
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7781	31,6	31400	1,13	-3,2632	11400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2612	14,3	0		-1,0070	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8397	9,6	0		0,3579	0
E yhteensä	2,0897	23,8			2,0897	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

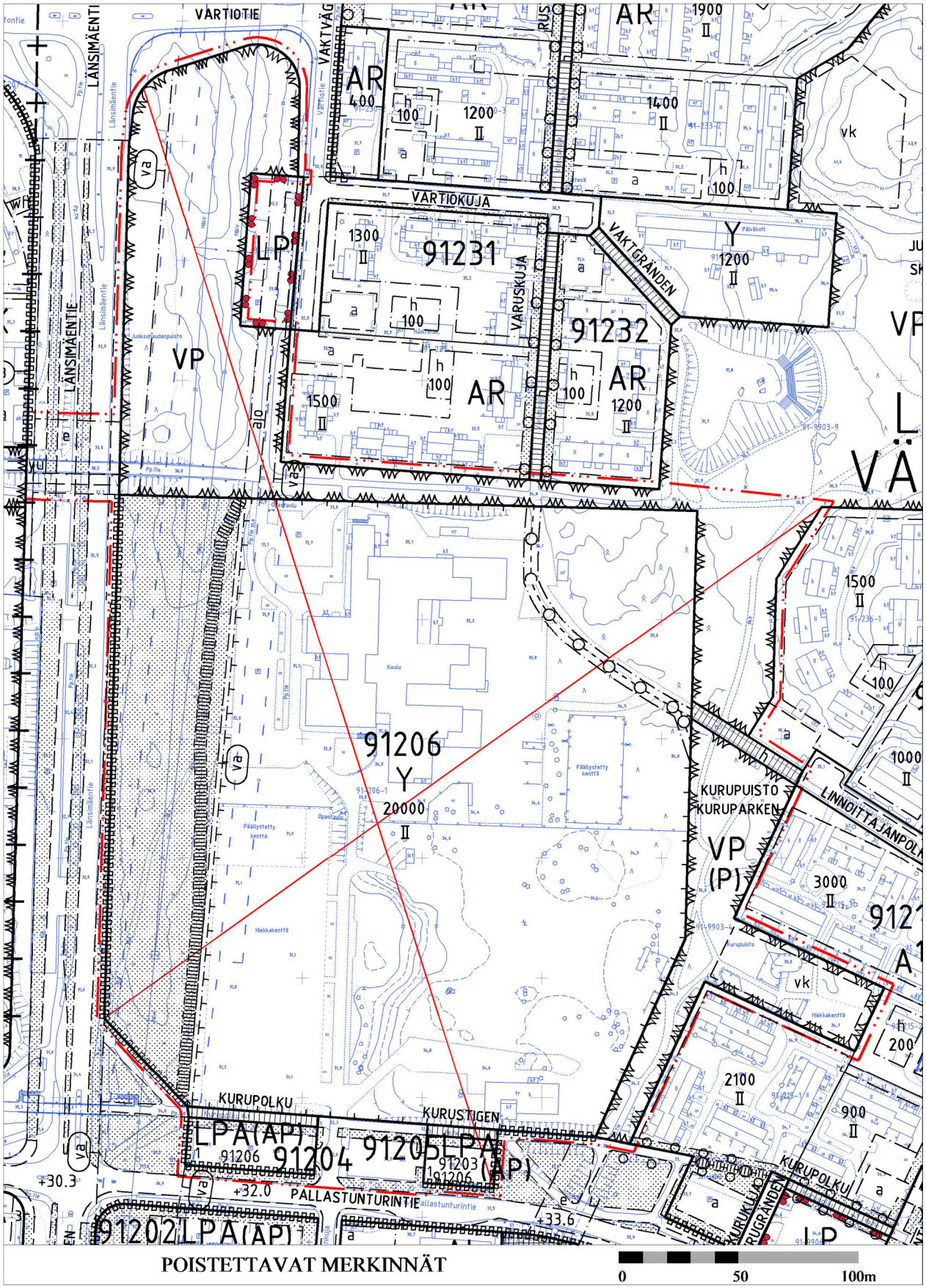
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,7913**	**100,0**	**55500**	**0,63**	**0,0000**	**35500**
A yhteensä	1,8226	20,7	24100	1,32	1,8226	24100
A	0,5663	31,1	3000	0,53	0,5663	3000
AK	1,2563	68,9	21100	1,68	1,2563	21100
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7781	31,6	31400	1,13	-3,2632	11400
Y	0,2089	7,5	1400	0,67	-5,8324	-18600
YL	2,5692	92,5	30000	1,17	2,5692	30000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2612	14,3	0		-1,0070	0
VP	1,2612	100,0	0		-1,0070	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8397	9,6	0		0,3579	0
Kadut	0,5068	60,4	0		0,2644	0
Kev.liik.kadut	0,0262	3,1	0		-0,0462	0
LPA	0,3067	36,5			0,1397	
E yhteensä	2,0897	23,8			2,0897	
EV	2,0897	100,0			2,0897	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


91
LÄNSIMÄKI
VÄSTERKULLA
VAKTVÄGEN
VARTIOTIE
LÄNSIMÄENTIE
VÄSTERKULLAVÄGEN
JUOKSUHAUDANPUISTO
SKYTTEGRAVSPARKEN
EV
91206
YL
30000
VP
LPA
AK
A
3000
II
Y
1400
II
91205LPA
(91206/4)(91203,91206)
KURUPUISTO
KURUPARKEN
KURUPOLKU
KURUSTIGEN
VUORTISKERO
PALLASTUNTURINTIE
PALLASTUNTURIVÄGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


VÄRTIÖTIE
LÄNSIMÄENTIE
VÄRTIÖKUJA
VAKTGRÄNDEN
VARUSKUJA
AR
VP
LP
Y
91231
91232
91206
91204
91205
91202
LPA(AP)
KURUPOLKU
KURUSTIGEN
PALLASTUNTURINTIE
KURUPUISTO
KURUPARKEN
LINNOITTAJANPOLKU
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002187	13.3.2017	681506, 682506

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

PALLAS

Kaupunginosa 91, Länsimäki
Korttelit 91205 ja 91206 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 91204 - 91206 sekä katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako
Osa korttelista 91205.

Tonttijaon muutos
Kortteli 91206.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen

PALLAS

Stadsdel 91, Västerkulla
Kvarteren 91205 ovh 91206 samt gatu-, rekreations- och specialområdena.
(Kvarter 91204 - 91206 samt gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 91205.

Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 91206.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Näkyviä elementtisaumoja ei sallita julkisivuissa.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kaupunkikuvaa tai asukkaiden viihtyvyyttä parantavat viherkatot tulee rakentaa.

Tontin 11 Pallastunturintien puoleisen rakennusosan ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa toimistotilaa enintään 400 k-m².

Tonttien 6 ja 7 Vuontiskeron puoleisiin rakennuksiin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi yhden osittain maanpäällisen kellarikerroksen, jossa saa olla asumista palvelevia tiloja.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 12 m² suuruisen lasitetun parvekkeen, viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Yksikerroksiset talousrakennukset saa sijoittaa rakennusoikeuden estämättä.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä pihasuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Tonteilla 9, 10 ja 11 lisäksi hulevesijärjestelmien mitoituksessa tulee ottaa huomioon viereiseltä EV- alueelta mahdollisesti tulevat hulevedet.

Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Synliga elementfogar tillåts inte i fasaderna.

I markplanet får fasaden inte ge ett slutet intryck.

Gröntak som förbättrar stadsbilden eller invånarnas trivsel ska byggas.

I första våningen i den byggnadsdel på tomt 11 som är vänd mot Pallastunturivägen får kontorslokaler på maximalt 400 m²-vy placeras.

I byggnaderna på tomterna 6 och 7 som är vänd mot Vuotiskero får utöver byggrätten byggas en källarvåning som delvis ligger ovan jord där utrymmen som betjänar boendet får placeras.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 12 m² stor inglasad balkong, vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.

Ekonomibyggnader i ett plan får placeras oberoende av byggrätten.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar. Till bygglovet ska bifogas en plan över gården.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

På tomterna 9, 10 och 11 ska man i dimensioneringen av dagvattensystemen dessutom beakta det dagvatten som eventuellt kommer från det intilliggande EV-området.

På grundvattenområdet får endast rent vatten infiltreras i marken. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Pysäköinti
Asukkaiden autojen pysäköintipaikat sijoitetaan LPA- tontille 8.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m²
Toimistot	1 ap/ 60 k-m²
Polkupyörien säilytystilaa vähintään	1 / asuinhuone.

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katokseen.

Asuinrakennusten tonteille saa sijoittaa lyhytaikaiset vieraspysäköintipaikat, joiden käyttö osoitetaan erikseen liikennemerkillä.

Korttelin 91206 tontteja 9,10 ja 11 koskevia määräyksiä:

Meluntorjunta
Tontilla on meluestein tai muutoin huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.
Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisvaiheissa.

Länsimäentien puoleisilla rakennusten sivuilla parvekkeet ja terassit on lasitettava ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin ettei melutaso siellä ylitä 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Yksinomaan Länsimäentien puoleiselle ulkoseinälle sijoittuvia asuntoja ei sallita.

A **Asuinrakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja tai kytkettyjä pientaloja.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 9 m² suuruisen lasitetun parvekkeen, viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalattua puuta.

Kaupunkikuvaa tai asukkaiden viihtyvyyttä parantavat viherkatot tulee rakentaa.

Mahdolliset asuntojen kulkuteinä olevat luhtikäytävät lasketaan aina rakennusoikeuteen.

Yksikerroksiset talousrakennukset saa sijoittaa rakennusoikeuden estämättä.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä pihasuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m²
Polkupyörien säilytystilaa vähintään	1 / asuinhuone

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.

Y **Yleisten rakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa lähialuetta palvelevia rakennuksia, joissa on kunnan sekä yksityisiä vapaa-ajan palveluja. Toiminnan luonne on julkinen. Näitä palveluja ovat kuntoiluun ja kulttuuriin liittyvät toiminnat, nuorisotyön ja asukastyön erilaiset pienryhmät.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. Autojen pysäköintipaikat sijoitetaan LPA- tontille 91205/2.

Alueelle on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja; tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Parkering
Parkeringsplatserna för invånarnas bilar placeras på LPA-tomt 8.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/130 m²-vy
Kontor	1 bp/ 60 m²-vy
Förvaringsutrymme för cyklar, minst	1/ bostadsrum

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap på gårdsnivå eller i ett takförsett skjul.

På bostadsbyggnadernas tomter får temporära gästparkeringsplatser placeras, vars användning anges separat genom trafikmärken.

Bestämmelser som gäller tomterna 9,10 och 11 i kvarter 91206:

Bullerbekämpning
På tomten ska med bullerskydd eller på annat sätt sörjas för att bullernivån på de gårdsområden och balkonger som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid och 45 dB nattetid.
Vid byggande i etapper ska det sörjas för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskeden.

Balkongerna och terrasserna på de sidor av byggnaderna som ligger mot Västerkullavägen ska inglasas och vid behov på annat sätt isoleras, så att bullernivån där varken överskrider 55 dB dagtid och 45 dB nattetid.

I bostadsrummens ytterskikt ska ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller vara minst 35 dB.

Bostäder som är placerade enbart intill den yttervägg som är vänd mot Västerkullavägen tillåts inte.

Kvartersområde för bostadshus.

På området får det i första hand byggas mindre flervåningshus eller kopplade småhus.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 9 m² stor inglasad balkong, vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen utgöras av trä som målats med täckande färg.

Gröntak som förbättrar stadsbilden eller invånarnas trivsel ska byggas.

Eventuella loftgångar som fungerar som passager för bostäderna räknas alltid in i byggrättten.

Ekonomibyggnader i ett plan får placeras oberoende av byggrätten.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar. Till bygglovet ska bifogas en plan över gården.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

På grundvattenområdet får endast rent vatten infiltreras i marken. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Parkering
Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/130 m²-vy
Förvaringsutrymme för cyklar, minst	1/ bostadsrum

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.

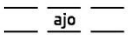
Kvartersområde för allmänna byggnader.

På området får byggnader uppföras som betjänar närområdet där det finns både kommunala och privata fritidstjänster. Verksamheten bör vara offentlig. Till tjänster av detta slag räknas funktioner som hör samman med idrott och kultur, samt olika smågrupper för ungdoms- och invånararbetets räkning.

Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet. Bilplatserna placeras på LPA-tomt 91205/2.

För området ska reserveras tillräckligt med cykelplatser; behovet bestäms i samband till bygglovet.

YL	**Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.**
	Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidolle välttämättömän määrän asuntoja.	På kvartersområdet får byggas för fastighetens skötsel nödvändigt antal bostäder.
	Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.
	Alueelle on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja; tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	För området ska reserveras tillräckligt med cykelplatser; behovet bestäms i samband till bygglovet.
	Meluntorjunta Tontilla on meluestein tai muutoin huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla päiväaikaan 55 dB.	**Bullerbekämpning** På tomten ska med bullerskydd eller på annat sätt sörjas för att bullernivån på de gårdsområden och balkonger som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid.
	Luokkahuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i klassrum och motsvarande utrymmens ytterhölje vara minst 32 dB.
VP	**Puisto.**	**Park.**
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	Korttelin 91206 tonttia 8 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller i kvarter 91206 tomten 8:**
	Pysäköintilaitoksen korttelialueesta tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukas ja monimuotoinen.	Kvartersområdet med parkeringsanläggningen ska byggas så att det är högklassigt med avseende på stadsbilden och har en varierad utformning.
	Pysäköintilaitoksen eteläpuoleisen julkisivun tulee olla köynnösseinä tai muuten kasvillisuuden peittämä.	Parkeringsanläggningens södra fasad ska utgöras av en klängväxtbeklädd vägg eller vara täckt av annan växtlighet.
	Rakennukseen saa sijoittaa kiinteistömuuntamot sekä kerrosalaan laskettavia asuntoihin liittyviä varasto-, huolto-, jäte- ja asukastiloja. Nämä tilat eivät vaikuta autopaikkojen määrään.	I byggnaden får placeras fastighetstransformatorer samt förråds-, underhålls-, sop- och invånarutrymmen som hör samman med bostäderna och räknas in i våningsytan. Dessa utrymmen inverkar inte på bilplatsernas antal.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi. Hulevesijärjestelmien mitoituksessa tulee ottaa huomioon viereiseltä EV- alueelta mahdollisesti tulevat hulevedet.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra. I dimensioneringen av dagvattensystemen ska man dessutom beakta det dagvatten som eventuellt kommer från det intilliggande EV-området.
EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
②	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
9.1	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
LAN	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
91206	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
PALLASTUNTURINT	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
4000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
a +31.50	**Maanpinnan alin sallittu korkeusasema.**	**Markytans högsta tillåtna höjdnivå.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**För lek och utevistelse reserverad del av område.**
o o o o o	**Säilytettävä / istutettava puurivi.**	**Trädrad som skall bevaras / planteras.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
wh	**Hulevesialue.**	**Dagvattenområde.**
⊗	**Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.**	**För gång- och cykeltrafik reserverad gata.**
	Katu.	**Gata.**



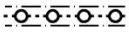
Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.
Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.

Riktgivande körförbindelse inom området.
Körförbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.



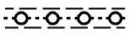
Ohjeellinen avo-oja.

Riktgivande öppet dike.



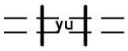
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.

Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.
Underjordisk ledningens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.



Kadun tai liikennealueen ylittävä ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled över gata eller trafikområde.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

(91206/4)

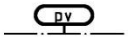
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.



Voimajohtoalue.

Kraftledningsområde.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Räjähteiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä.

Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.
Verksamheten i området får inte medföra risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggande, dränering, dagvattenhantering och markgrävningsarbeten ska utföras så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets höjdnivå. Det är förbjudet att industriellt eller professionellt hantera och lagra explosiva ämnen och kemikalier samt avfall skadliga för grundvattnet. På grundvattenområden får inga jordvärmesystem placeras.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

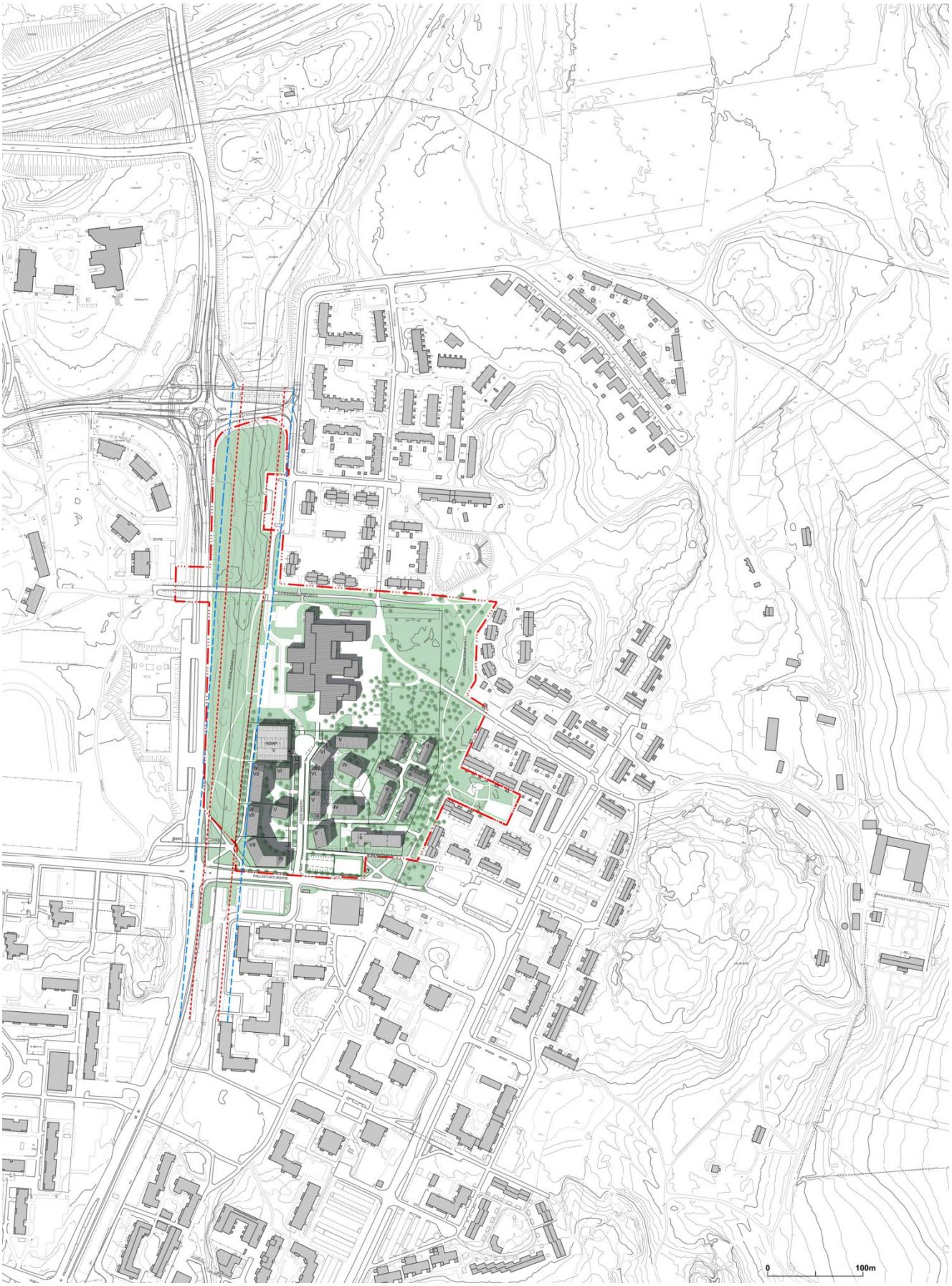
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

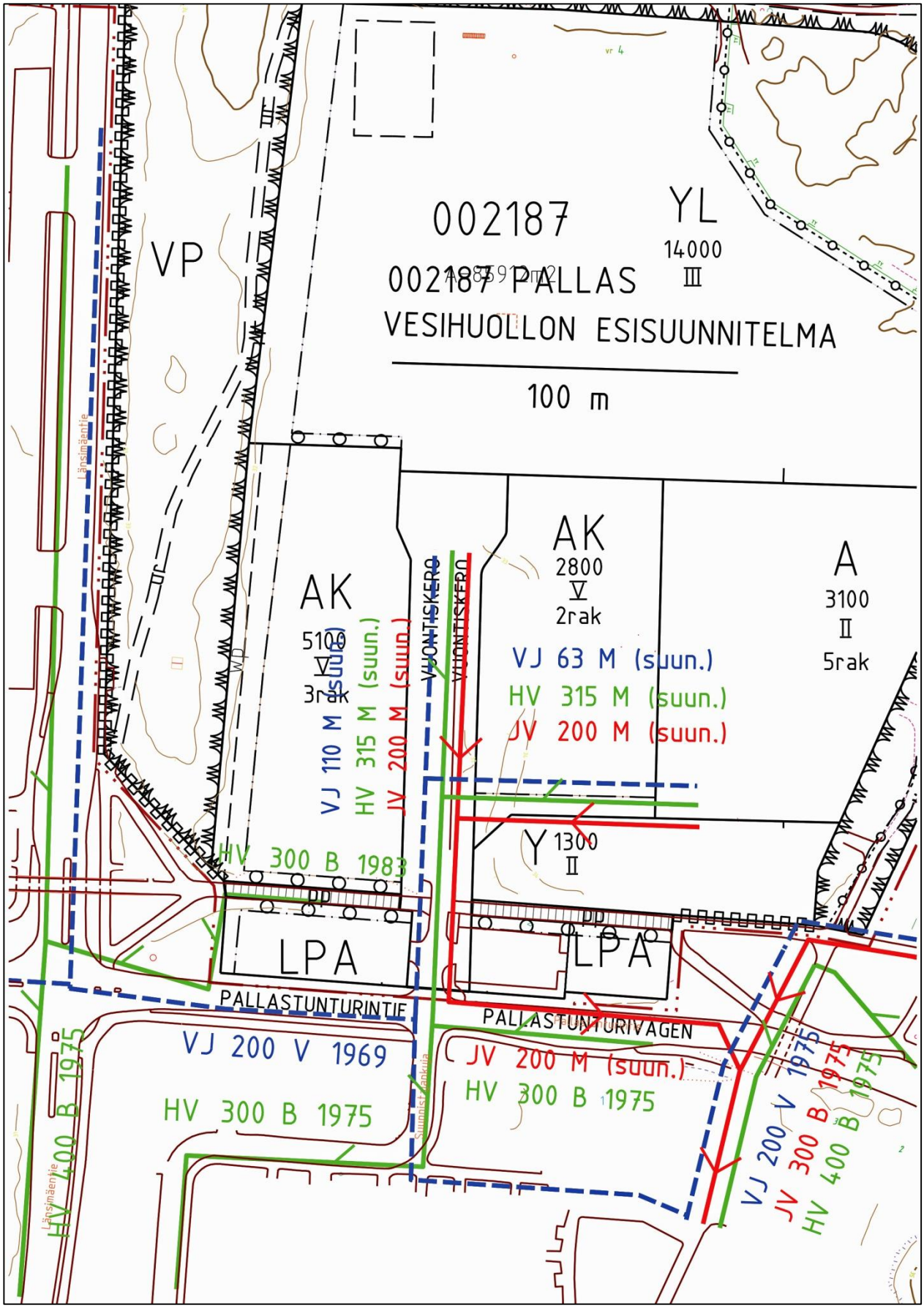
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


JUOKSUHAUDANPUISTO
JUOKSUHAUDANPUISTO
JUOKSUHAUDANPUISTO
163AP
V
IV
VII
VI
V
VI
IV
VI
IV
V
III
IV
VII
V
VII
IV
V
IV
II
II
II
II
II
II
II
VUONTISKERO
KURUPUISTO
KURUPOLKU
PALLASTUNTURINTIE
0
100m


0
100m


002187
YL
14000
III
002187 PALLAS
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA
100 m
VP
AK
2800
V
2rak
AK
5100
V
3rak
A
3100
II
5rak
Y 1300
II
VJ 63 M (suun.)
HV 315 M (suun.)
JV 200 M (suun.)
VJ 110 M (suun.)
HV 315 M (suun.)
JV 200 M (suun.)
VUONTISKERO
VUONTISKERO
HV 300 B 1983
LPA
LPA
PALLASTUNTURINTIE
PALLASTUNTURIVAGEN
VJ 200 V 1969
HV 300 B 1975
JV 200 M (suun.)
HV 300 B 1975
HV 400 B 1975
VJ 200 V 1975
JV 300 B 1975
HV 400 B 1975
Länsimäentie
Länsimäentie

16 § **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 yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 16

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava Kokoomuksen kaupunkisuunnittelulautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma, johon lautakunnan jäsen Christian Leikkainen yhtyi:

”Kokoomusryhmän mielestä asemakaavatyössä on selvitettävä mahdollisuus rakennusoikeuden kasvattamiseen Bethanian tontin osalla kilpailuehdotuksen mukaisesti.”

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

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

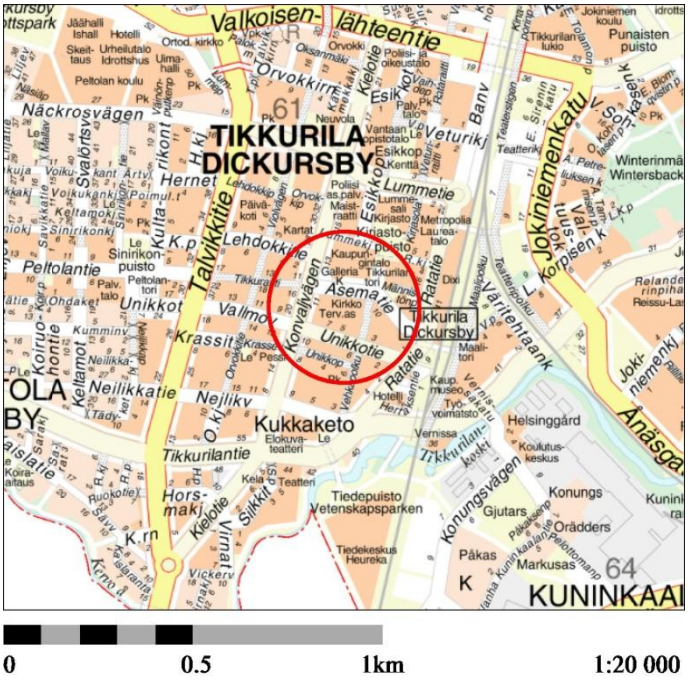
Asemakaavan muutos:

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 ; etunimi.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 LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointiraportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.
- Tikkurilan kirkko ja seurakuntakeskus. Rakennusinventointi. 4.6.2008, Verstas Arkkitehdit 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-tekninen 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 arviointi, IdeaStructura Oy, 27.5.2013

1. TIIVISTELMÄ

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.

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 Kylmäojan 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 viettäen 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-teräsputkipaaluilla. Teräspaalut 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 muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Uusi tori, kävelykeskustan laajeneminen ja Tikkurilanpuiston rakentaminen tarjoavat lähivuosina paikkoja erilaisille tapahtumille ja yhdessäoloon. Uusi asuntorakentaminen tuo ympärivuorokautista 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. Joukkoliikenneyhteydet 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-asuinkortteleilla. 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; matalan 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 arkkitehtuuritoimisto Pauli Halonen.

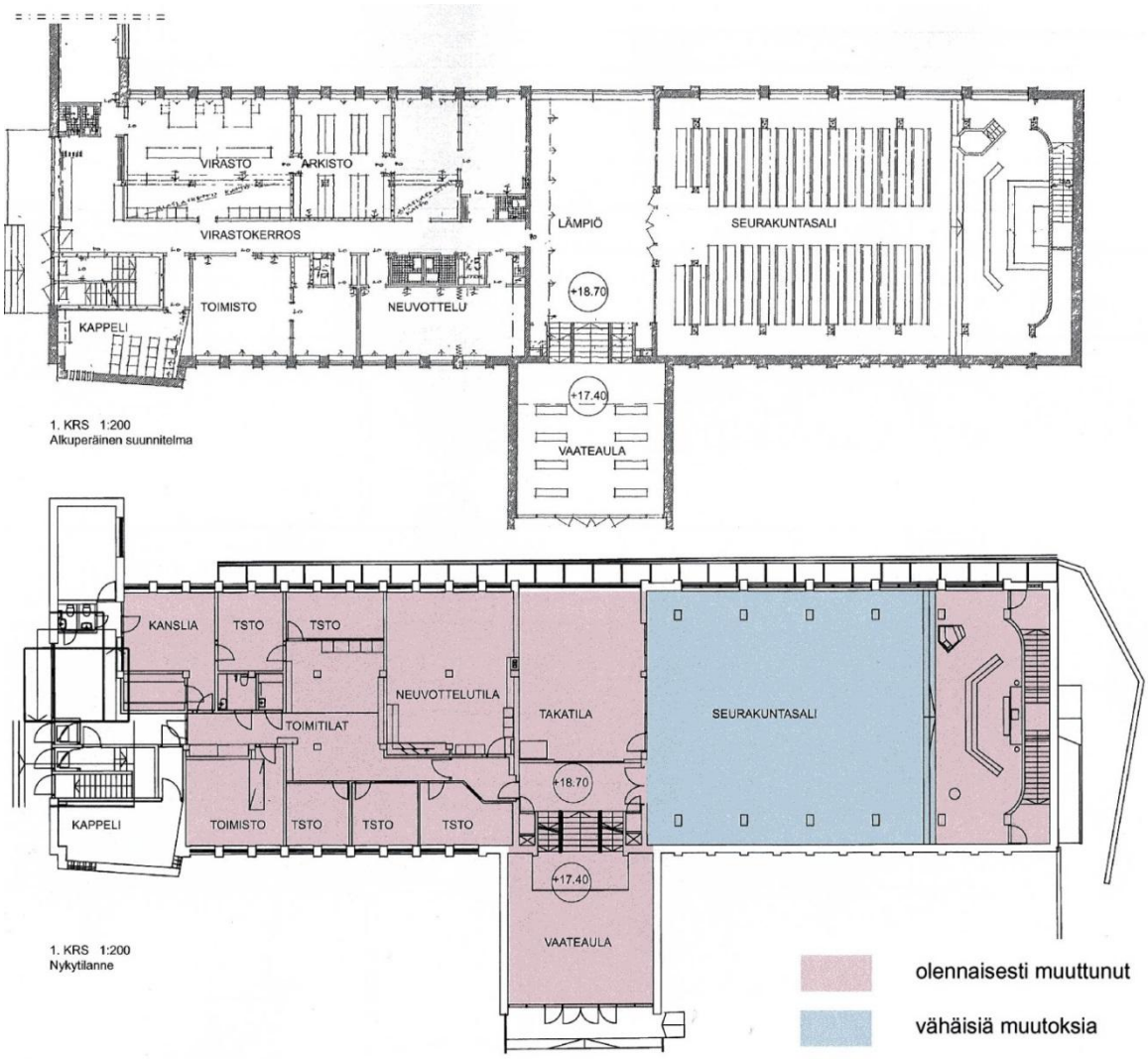
Tikkurilan kirkon suojeluarvot

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 alumiinirakenteisiksi.

Käynti eteistilasta kirkkosaliin on alun perin ollut selkeä ja avara. Nykyisin käynti eteisestä saliin kulkee pieneksi porrastasanteeksi kutistuneesta välitilasta. Salin alttariseinä on ollut petsattua 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, kokemuksiin vastaavista kohteista sekä tilaajan toimittamiin dokumentteihin.

Tikkurilan kirkon rakenteissa on todettu yli viisi vuotta sitten tehdyissä tutkimuksissa merkittäviä sisäilman laatua heikentäviä tekijöitä, joiden vuoksi kirkko on jouduttu poistamaan käytöstä. 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 onnistuakseen erityistä ammattitaitoa suunnittelijoilta, työn toteuttajilta ja valvojilta. Koko rakennuksessa olevat, sisäilman laatua heikentävät mikrobivauriot, kosteusvauriot sekä haitta-aineet edellyttävät kaikissa tiloissa vähintään pintarakenteiden korjauksia, mutta joidenkin rakenteiden osalta on välttämätöntä uusia koko vaurioitunut rakenne, kuten vuotava vesikatto- ja yläpohja. Lisäksi öljyhiilivetyvaurioitunut betonivälipohja on purettava.

Taulukossa on esitetty kirkon välttämättömät toimenpidetarpeet ja niiden vaikutus suojeluarvoon. (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 esteettömyysvaatimusten täyttymiseksi. Myös seurakuntien muuttuneet toimintatarpeet osaltaan vaativat muutoksia tilajakoon.

Todettuja vaurioita voidaan poistaa ja haittatekijöiden esiintymistä sisäilmassa rajoittaa esitetyillä 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 virkistysalue joen pohjoispuolella on paikoin todella kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea 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 pääreitteinä pohjois-eteläsuunnassa ja Asematie sekä sen jatke Tikkuraitti itä-länsisuunnassa. Vehkapolku on osa valtakunnallista pyöräilyreittiä, joka johtaa pohjoisessa Keravan suuntaan ja etelässä jokirannan kautta Helsinkiin.

Vesihuolto

Kaava-aluetta 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 vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistus-laitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan. Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun 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 johtuvat 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 katualueilla.

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.

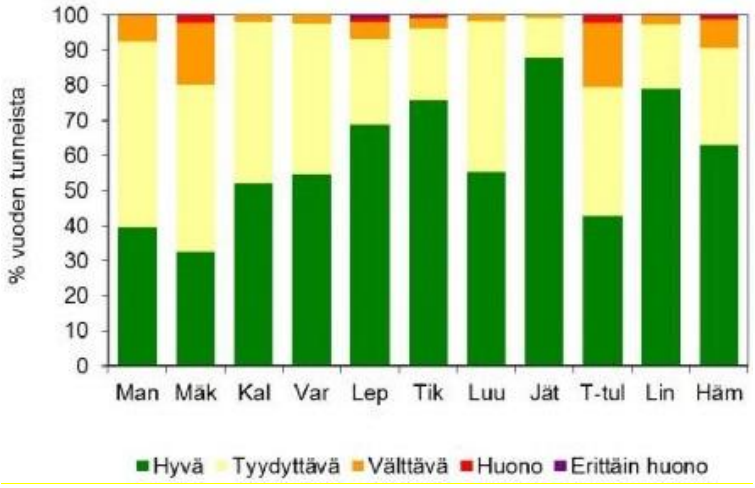
Vuodelle 2030 arvioidun ennusteen mukaan Kielotien liikenne aiheuttaa korttelin länsilaidalla 60-64 dB:n liikennemelua. Unikkotietä ei ole erikseen otettu huomioon. Yleiskaavassa 2007 Unikkotie on esitetty ohjeellisena joukkoliikenteen runkoyhteytenä, minkä vuoksi arvioidaan, että myös Unikkotie on tulevaisuudessa 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 ($PM_{2,5}$), 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 $\mu g/m^3$, tuntiraja-arvoa 200 $\mu g/m^3$ eikä vuorokausiohjearvoa 70 $\mu g/m^3$. 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$\mu g/m^3$. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion tausta-asemalla sekä Tikkurilassa. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo (20 $\mu g/m^3$) ei ylittynyt, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi v. 2015 kuutena päivänä. Suurin osa rajaarvotason 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 µg/m^3. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon 25 µg/m^3 sekä myös WHO:n ohjearvon10 µg/m^3. WHO:n vuorokausiohjearvon 25 µg/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, alkoholit, 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 µg/m^3, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon 5 µg/m^{3}alapuolella.[1]

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa 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 pääsoin palavia nesteitä. Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään 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 kaavamuutokselle (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 pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

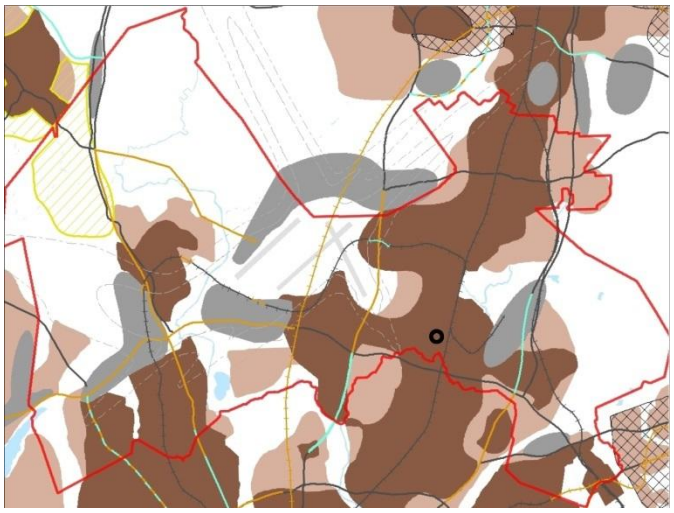


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

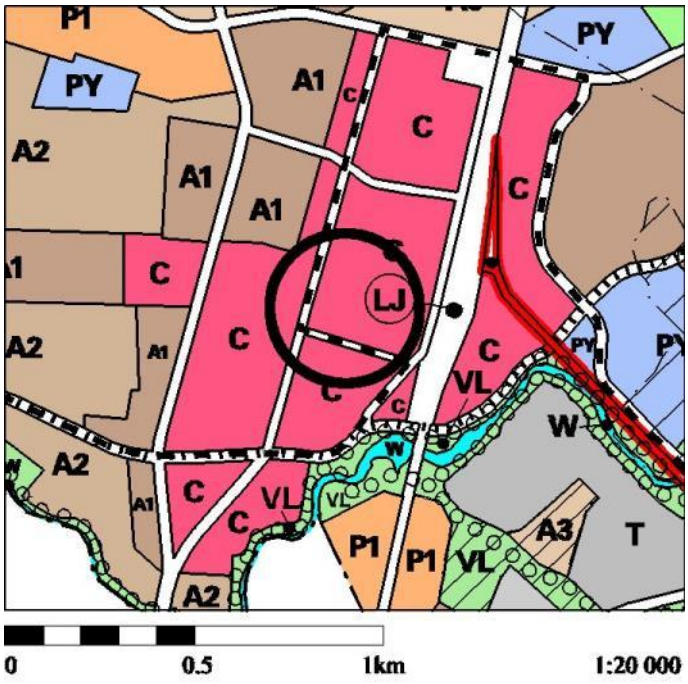
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

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



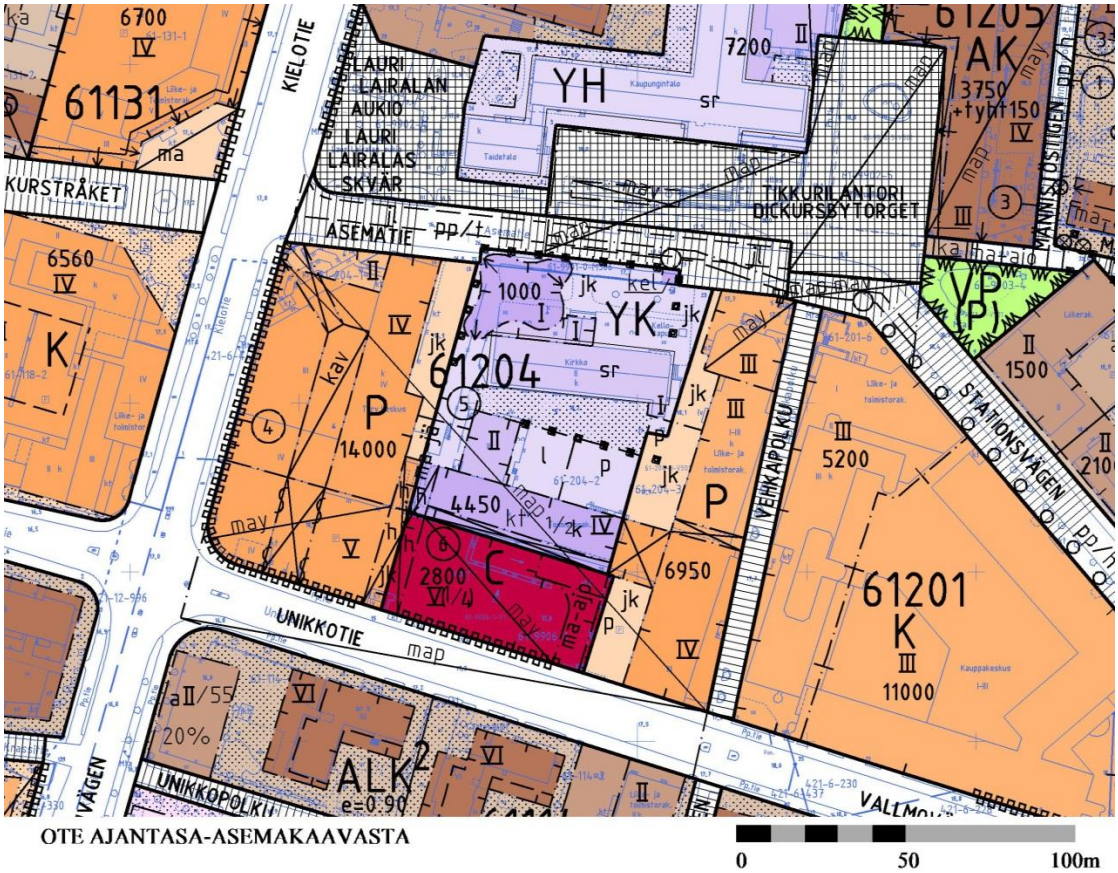
Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C. Tori, Asematie ja Vehkapolku ovat osa keskustan kävelyaluetta.

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



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 001964 (Kv 24.10.2011). Siinä terveyskeskuksen 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 VIREILLETULO

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 62§) 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 lähtökohtana on keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa tulevan kävelykadun varrella. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutason 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 kirkkorakennusta, mutta kuitenkin siten, että toimintojen ei tarvitse olla kirkollisia. Muissa suunnitelmissa nykyisen kirkkorakennuksen tilalle suunnitellaan täysin uusi rakennus. Asemakaavaprosessissa kolmantena vaihtoehtona on voimassa olevan asemakaavan mukainen kirkkorakennuksen suojelu ja lisärakentaminen. Kaikissa suunnitelmissa oletetaan seurakuntayhtymän virastotalo puretuksi. Kilpailualue on Vantaan seurakuntayhtymän ja kaupungin omistuksessa. Seurakuntayhtymän kanssa tullaan tekemään asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttösopimus.

Tikkurilan keskustakorttelin kehityshankkeen tarjouskilpailu (Ramboll 6.11.2015)

Tarjouskilpailu käynnistyi 6.11.2015 ja päättyi 30.11.2015. Tavoitteena oli löytää suunnittelualueelle 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 osittaa liiketilaa Kielotien ja Asematien puolella sekä osittain myös Vehkapolun ja Unikkotien puolella. 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 kirkkorakennukseen, joka sijoittuisi Asematien varrelle seurakuntayhtymän omalle tontille. Kirkon ja sen oheistilojen vaatima kerrosala on noin 2000 k-m2. Kirkon rakentaminen ei kuitenkaan kuulunut 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 (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet pyydettiin 29.1.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 29 kpl. Vantaan Energia haluaa kaukolämpöputkien sijainnit otettavaksi huomioon, HSY haluaa osallistua kaavan vesihuollon suunnitteluun, HSL puoltaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja haluaa kiinnitettävän huomiota pikaraitiotievaraukseen ja linja-autoliikenteen sujuvuuteen Unikkotiellä sekä välttämään pysäköintilaitosten ja tavaraliikenteen ajoyhteyksien sijoittamista Unikkotielle. Tukesin 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. Vaihtoehdoista 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. Asukkailta 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 kerrosneliömetriä /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, kestävään 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 tahoa, joka ensin korjaisi rakennuksen runkoa myöten ja saisi vastineeksi ahtaat ja epäkäytännölliset tilat.

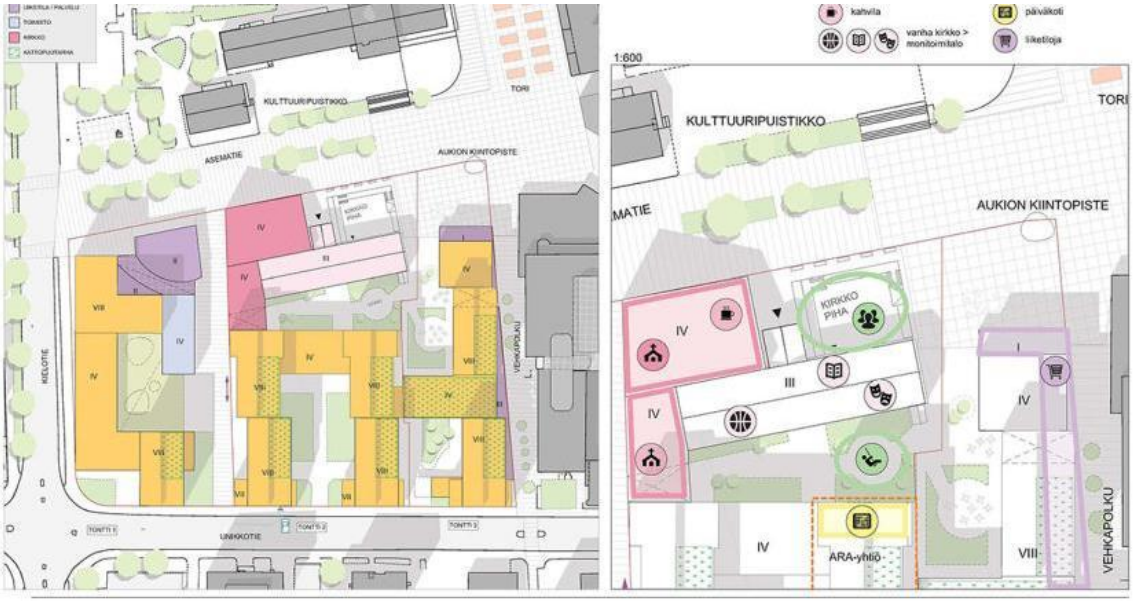
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

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 kaavamuutoksessa 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 Oyjo, Lujatalo Oy ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

Vaihtoehdossa B on vahva kaupunkitilallinen ote ja se noudattaa keskustan umpikorttelimaista 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 varressa massoittelu porrastuu siten, aurinko pääsee paistamaan pihoille matalampien väliosien yli.



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

Kirkkorakennuksen säilyttävässä vaihtoehdossa suojeltuun rakennukseen on esitetty kuntosalia ja asukastilaa. Rakennus peittyy uuden kirkon ja seurakuntien toimitilarakennuksen taakse ja suojelun näkökulmasta tärkeä vuoropuhelu kaupungintalon kanssa katkeaa. Purkavassa vaihtoehdossa uusi kirkko sekä liike- ja toimitilarakennus muodostavat Asematien varteen aktiivisen palveluvyöhykkeen ja rajaavat asuinrakennukset eteläpuolelleen rauhallisen asuntopihan ympärille.

Ehdotus C:ssä liike- ja palvelutilat sekä uusi kirkko rajaavat ja aktivoivat Asematietä. Massoittelu 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 muodostamaan 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.

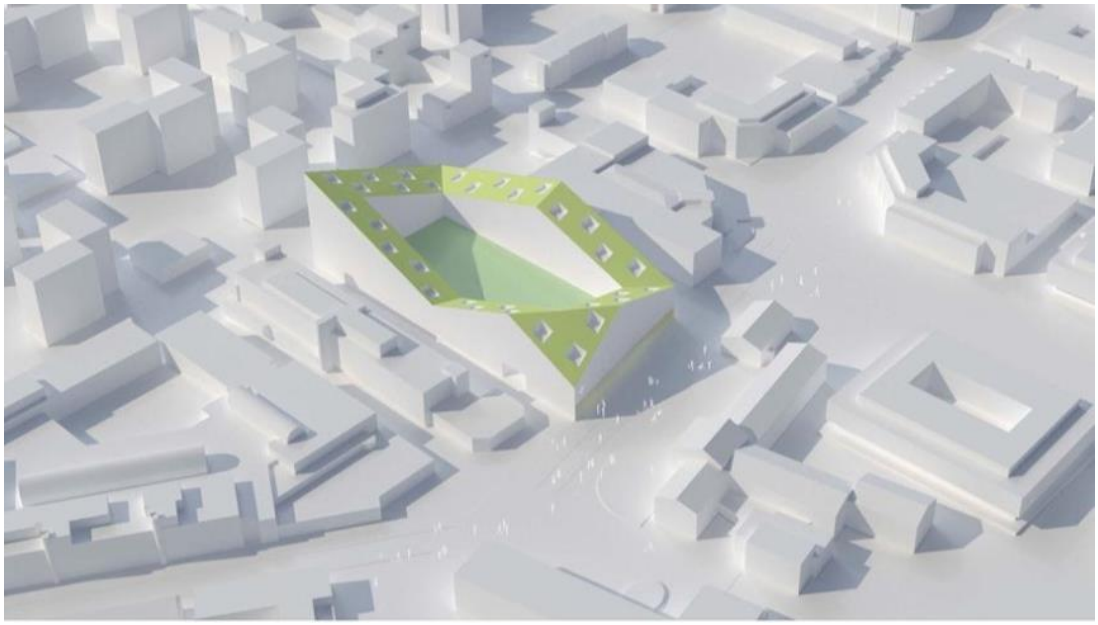


Vaihtoehto C: SRV Rakennus Oy, Verstas Arkkitehdit Oy

Ehdotus D perustuu umpikorttelitiratkaisuun, 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

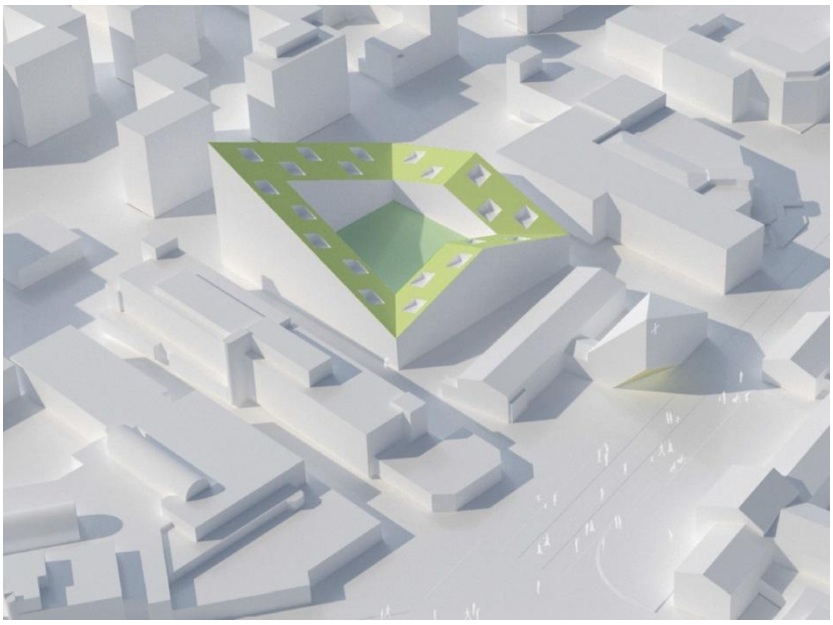


Vaihtoehto F: Fira Oy, VVO Oyj ja Setlementtiasunnot Oy, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

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



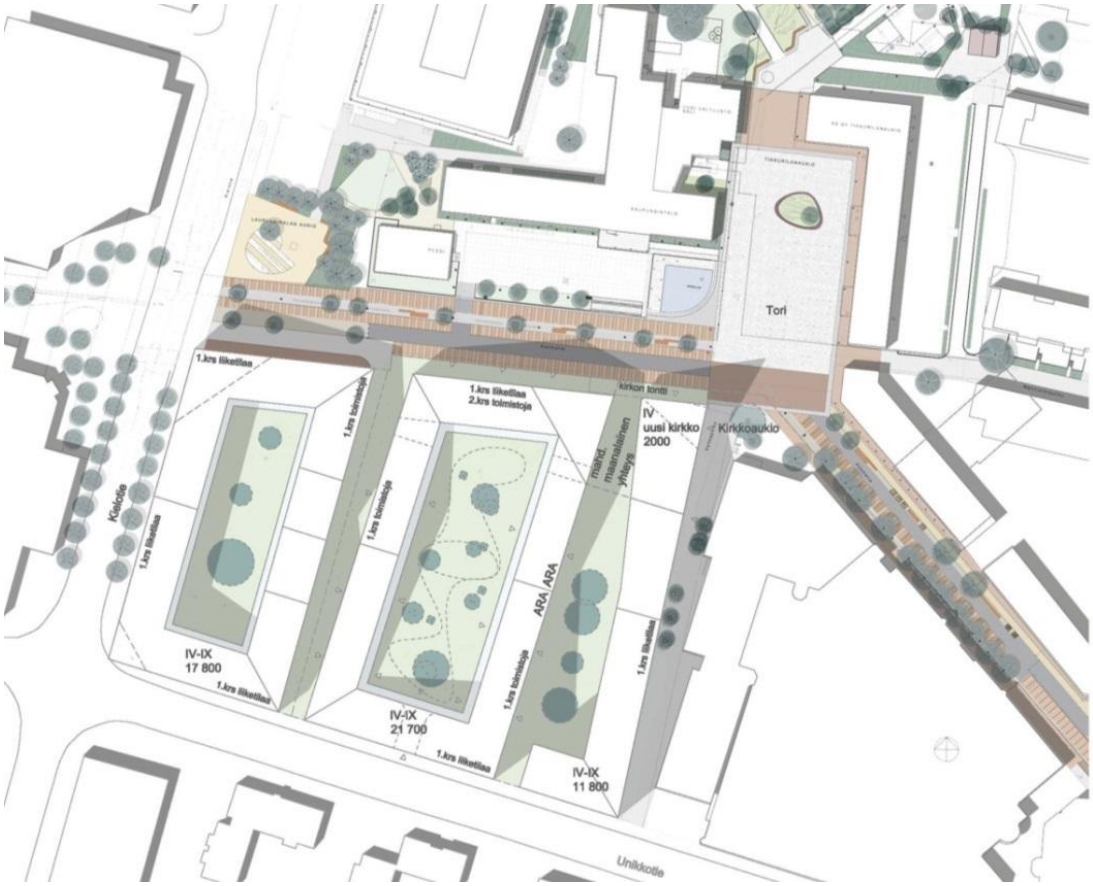
Kilpailuvaiheen vaihtoehto, jossa nykyinen kirkko säilyy. Kuva: Arkkitehtitoimisto K2S Oy.

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 tyhjillään, 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.

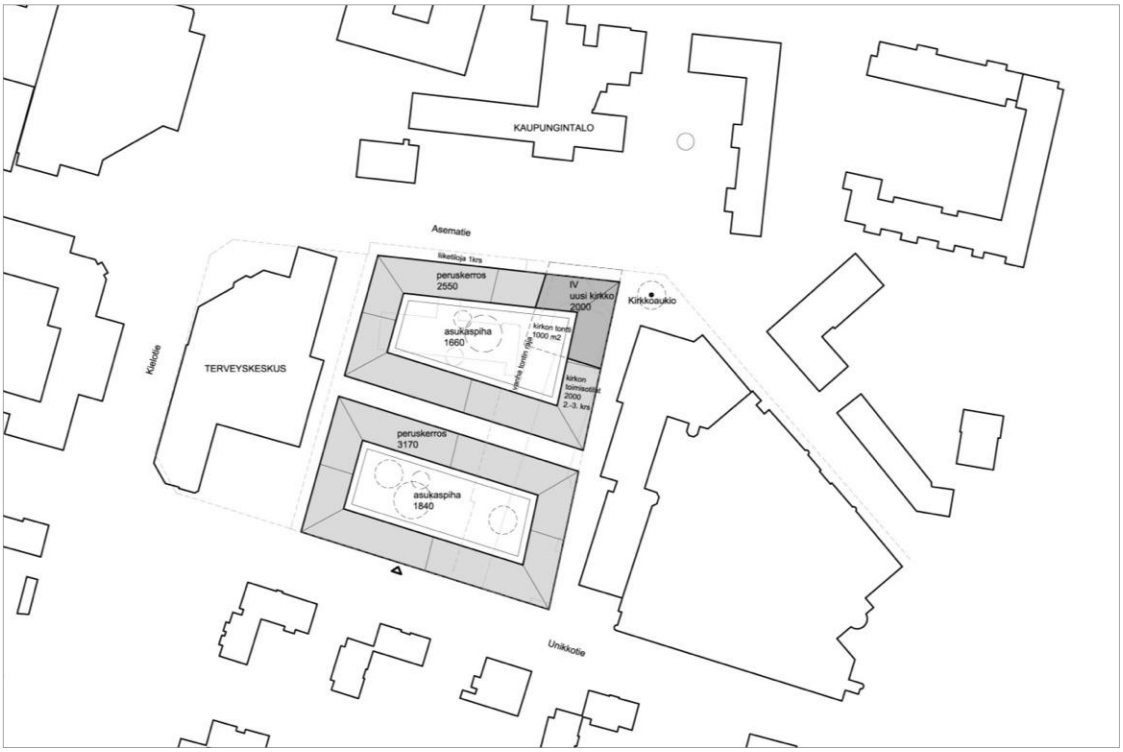
Siksi kaavan yhteydessä päädytään esittämään rakennuksen suojelusta luopumista. Paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko. Se voi sijoittua entistä edustavammin lähemmäs toriaukiota ja kävelykatua.

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-m^2.



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 keskustakorttel iksi, 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-m^2. Tehokkuusluku e=3,12.

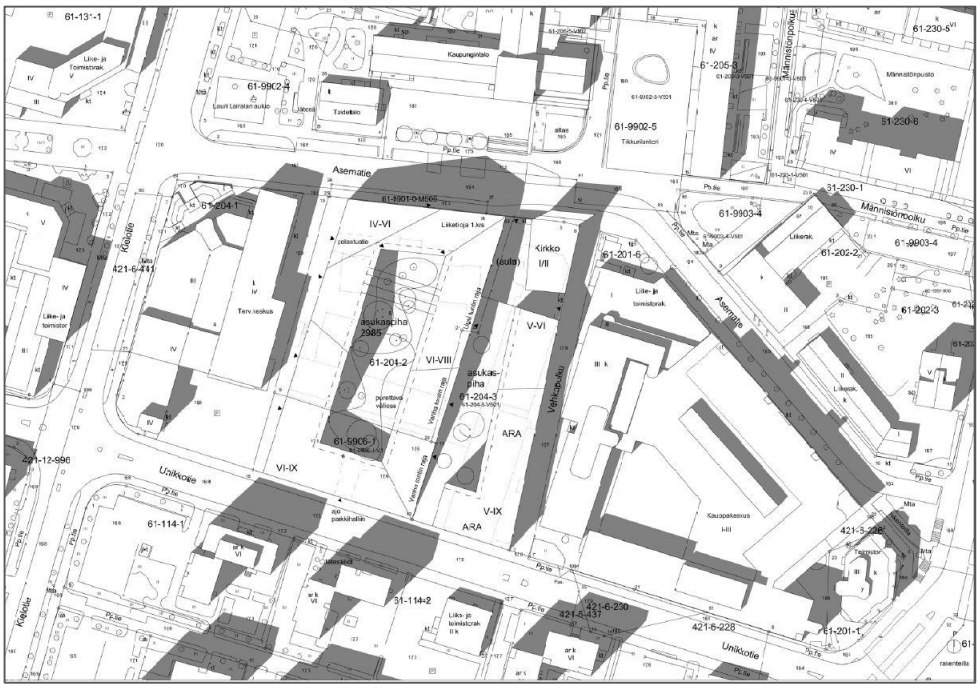
- kirkko 2 000 k-m2
- asuinrakennusoikeus 30 000 k-m2 , asuntoja yhteensä noin 450–500 kpl
- autopaikkojen kokonaismäärä on 190 paikkaa, josta asunnot: 1 ap/130 k-m2,
- myymälä- ja palvelutilat: 1 ap/ 150 k-m2 ; toimistot: 1/160 k-m2.
- pyöräpaikkoja: asunnot 1 kpl/30 k-m2; myymälä- ja palvelutilat 1kpl/50 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. Kaavamääräyksin on varmistettu, että kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet säilyvät suunnittelun seuraavissa vaiheissa.


Asematie
Kirkko I/II
IV-VI
V-VI
VI-VIII
VI-IX
V-IX
ARA
ARA
Unikkotie
Kaupungintalo
Kaupunkiaukio
Vehkapolku
Kaupakeskus
Liike- ja toimistorak.
Terv.keskus
asukaspiha 2985
asukas-piha
Liiketiloja 1 krs
Kaupakeskus I-III
Kaupakeskus II
Kaupakeskus III
Kaupakeskus IV
Kaupakeskus V
Kaupakeskus VI
Kaupakeskus VII
Kaupakeskus VIII
Kaupakeskus IX
Kaupakeskus X
Kaupakeskus XI
Kaupakeskus XII
Kaupakeskus XIII
Kaupakeskus XIV
Kaupakeskus XV
Kaupakeskus XVI
Kaupakeskus XVII
Kaupakeskus XVIII
Kaupakeskus XIX
Kaupakeskus XX
Kaupakeskus XXI
Kaupakeskus XXII
Kaupakeskus XXIII
Kaupakeskus XXIV
Kaupakeskus XXV
Kaupakeskus XXVI
Kaupakeskus XXVII
Kaupakeskus XXVIII
Kaupakeskus XXIX
Kaupakeskus XXX
Kaupakeskus XXXI
Kaupakeskus XXXII
Kaupakeskus XXXIII
Kaupakeskus XXXIV
Kaupakeskus XXXV
Kaupakeskus XXXVI
Kaupakeskus XXXVII
Kaupakeskus XXXVIII
Kaupakeskus XXXIX
Kaupakeskus XL
Kaupakeskus XLI
Kaupakeskus XLII
Kaupakeskus XLIII
Kaupakeskus XLIV
Kaupakeskus XLV
Kaupakeskus XLVI
Kaupakeskus XLVII
Kaupakeskus XLVIII
Kaupakeskus XLIX
Kaupakeskus L
Kaupakeskus LI
Kaupakeskus LII
Kaupakeskus LIII
Kaupakeskus LIV
Kaupakeskus LV
Kaupakeskus LVI
Kaupakeskus LVII
Kaupakeskus LVIII
Kaupakeskus LIX
Kaupakeskus LX
Kaupakeskus LXI
Kaupakeskus LXII
Kaupakeskus LXIII
Kaupakeskus LXIV
Kaupakeskus LXV
Kaupakeskus LXVI
Kaupakeskus LXVII
Kaupakeskus LXVIII
Kaupakeskus LXIX
Kaupakeskus LXX
Kaupakeskus LXXI
Kaupakeskus LXXII
Kaupakeskus LXXIII
Kaupakeskus LXXIV
Kaupakeskus LXXV
Kaupakeskus LXXVI
Kaupakeskus LXXVII
Kaupakeskus LXXVIII
Kaupakeskus LXXIX
Kaupakeskus LXXX
Kaupakeskus LXXXI
Kaupakeskus LXXXII
Kaupakeskus LXXXIII
Kaupakeskus LXXXIV
Kaupakeskus LXXXV
Kaupakeskus LXXXVI
Kaupakeskus LXXXVII
Kaupakeskus LXXXVIII
Kaupakeskus LXXXIX
Kaupakeskus XC
Kaupakeskus XCI
Kaupakeskus XCII
Kaupakeskus XCIII
Kaupakeskus XCIV
Kaupakeskus XCV
Kaupakeskus XCVI
Kaupakeskus XCVII
Kaupakeskus XCVIII
Kaupakeskus XCIX
Kaupakeskus C
Kaupakeskus CI
Kaupakeskus CII
Kaupakeskus CIII
Kaupakeskus CIV
Kaupakeskus CV
Kaupakeskus CVI
Kaupakeskus CVII
Kaupakeskus CVIII
Kaupakeskus CIX
Kaupakeskus CX
Kaupakeskus CXI
Kaupakeskus CXII
Kaupakeskus CXIII
Kaupakeskus CXIV
Kaupakeskus CXV
Kaupakeskus CXVI
Kaupakeskus CXVII
Kaupakeskus CXVIII
Kaupakeskus CXIX
Kaupakeskus CXX
Kaupakeskus CXXI
Kaupakeskus CXXII
Kaupakeskus CXXIII
Kaupakeskus CXXIV
Kaupakeskus CXXV
Kaupakeskus CXXVI
Kaupakeskus CXXVII
Kaupakeskus CXXVIII
Kaupakeskus CXXIX
Kaupakeskus CXXX
Kaupakeskus CXXXI
Kaupakeskus CXXXII
Kaupakeskus CXXXIII
Kaupakeskus CXXXIV
Kaupakeskus CXXXV
Kaupakeskus CXXXVI
Kaupakeskus CXXXVII
Kaupakeskus CXXXVIII
Kaupakeskus CXXXIX
Kaupakeskus CXL
Kaupakeskus CXLI
Kaupakeskus CXLII
Kaupakeskus CXLIII
Kaupakeskus CXLIV
Kaupakeskus CXLV
Kaupakeskus CXLVI
Kaupakeskus CXLVII
Kaupakeskus CXLVIII
Kaupakeskus CXLIX
Kaupakeskus CL
Kaupakeskus CLI
Kaupakeskus CLII
Kaupakeskus CLIII
Kaupakeskus CLIV
Kaupakeskus CLV
Kaupakeskus CLVI
Kaupakeskus CLVII
Kaupakeskus CLVIII
Kaupakeskus CLIX
Kaupakeskus CLX
Kaupakeskus CLXI
Kaupakeskus CLXII
Kaupakeskus CLXIII
Kaupakeskus CLXIV
Kaupakeskus CLXV
Kaupakeskus CLXVI
Kaupakeskus CLXVII
Kaupakeskus CLXVIII
Kaupakeskus CLXIX
Kaupakeskus CLXX
Kaupakeskus CLXXI
Kaupakeskus CLXXII
Kaupakeskus CLXXIII
Kaupakeskus CLXXIV
Kaupakeskus CLXXV
Kaupakeskus CLXXVI
Kaupakeskus CLXXVII
Kaupakeskus CLXXVIII
Kaupakeskus CLXXIX
Kaupakeskus CLXXX
Kaupakeskus CLXXXI
Kaupakeskus CLXXXII
Kaupakeskus CLXXXIII
Kaupakeskus CLXXXIV
Kaupakeskus CLXXXV
Kaupakeskus CLXXXVI
Kaupakeskus CLXXXVII
Kaupakeskus CLXXXVIII
Kaupakeskus CLXXXIX
Kaupakeskus CXC
Kaupakeskus CXCI
Kaupakeskus CXCII
Kaupakeskus CXCIII
Kaupakeskus CXCIV
Kaupakeskus CXCV
Kaupakeskus CXCVI
Kaupakeskus CXCVII
Kaupakeskus CXCVIII
Kaupakeskus CXCIX
Kaupakeskus CC
Kaupakeskus CCI
Kaupakeskus CCII
Kaupakeskus CCIII
Kaupakeskus CCIV
Kaupakeskus CCV
Kaupakeskus CCVI
Kaupakeskus CCVII
Kaupakeskus CCVIII
Kaupakeskus CCIX
Kaupakeskus CCX
Kaupakeskus CCXI
Kaupakeskus CCXII
Kaupakeskus CCXIII
Kaupakeskus CCXIV
Kaupakeskus CCXV
Kaupakeskus CCXVI
Kaupakeskus CCXVII
Kaupakeskus CCXVIII
Kaupakeskus CCXIX
Kaupakeskus CCXX
Kaupakeskus CCXXI
Kaupakeskus CCXXII
Kaupakeskus CCXXIII
Kaupakeskus CCXXIV
Kaupakeskus CCXXV
Kaupakeskus CCXXVI
Kaupakeskus CCXXVII
Kaupakeskus CCXXVIII
Kaupakeskus CCXXIX
Kaupakeskus CCXXX
Kaupakeskus CCXXXI
Kaupakeskus CCXXXII
Kaupakeskus CCXXXIII
Kaupakeskus CCXXXIV
Kaupakeskus CCXXXV
Kaupakeskus CCXXXVI
Kaupakeskus CCXXXVII
Kaupakeskus CCXXXVIII
Kaupakeskus CCXXXIX
Kaupakeskus CCXL
Kaupakeskus CCXLI
Kaupakeskus CCXLII
Kaupakeskus CCXLIII
Kaupakeskus CCXLIV
Kaupakeskus CCXLV
Kaupakeskus CCXLVI
Kaupakeskus CCXLVII
Kaupakeskus CCXLVIII
Kaupakeskus CCXLIX
Kaupakeskus CCL
Kaupakeskus CCLI
Kaupakeskus CCLII
Kaupakeskus CCLIII
Kaupakeskus CCLIV
Kaupakeskus CCLV
Kaupakeskus CCLVI
Kaupakeskus CCLVII
Kaupakeskus CCLVIII
Kaupakeskus CCLIX
Kaupakeskus CCLX
Kaupakeskus CCLXI
Kaupakeskus CCLXII
Kaupakeskus CCLXIII
Kaupakeskus CCLXIV
Kaupakeskus CCLXV
Kaupakeskus CCLXVI
Kaupakeskus CCLXVII
Kaupakeskus CCLXVIII
Kaupakeskus CCLXIX
Kaupakeskus CCLXX
Kaupakeskus CCLXXI
Kaupakeskus CCLXXII
Kaupakeskus CCLXXIII
Kaupakeskus CCLXXIV
Kaupakeskus CCLXXV
Kaupakeskus CCLXXVI
Kaupakeskus CCLXXVII
Kaupakeskus CCLXXVIII
Kaupakeskus CCLXXIX
Kaupakeskus CCLXXX
Kaupakeskus CCLXXXI
Kaupakeskus CCLXXXII
Kaupakeskus CCLXXXIII
Kaupakeskus CCLXXXIV
Kaupakeskus CCLXXXV
Kaupakeskus CCLXXXVI
Kaupakeskus CCLXXXVII
Kaupakeskus CCLXXXVIII
Kaupakeskus CCLXXXIX
Kaupakeskus CCXC
Kaupakeskus CCXCI
Kaupakeskus CCXCII
Kaupakeskus CCXCIII
Kaupakeskus CCXCIV
Kaupakeskus CCXCV
Kaupakeskus CCXCVI
Kaupakeskus CCXCVII
Kaupakeskus CCXCVIII
Kaupakeskus CCXCIX
Kaupakeskus CCC
Kaupakeskus CCCI
Kaupakeskus CCCII
Kaupakeskus CCCIII
Kaupakeskus CCCIV
Kaupakeskus CCCV
Kaupakeskus CCCVI
Kaupakeskus CCCVII
Kaupakeskus CCCVIII
Kaupakeskus CCCIX
Kaupakeskus CCCX
Kaupakeskus CCCXI
Kaupakeskus CCCXII
Kaupakeskus CCCXIII
Kaupakeskus CCCXIV
Kaupakeskus CCCXV
Kaupakeskus CCCXVI
Kaupakeskus CCCXVII
Kaupakeskus CCCXVIII
Kaupakeskus CCCXIX
Kaupakeskus CCCXX
Kaupakeskus CCCXXI
Kaupakeskus CCCXXII
Kaupakeskus CCCXXIII
Kaupakeskus CCCXXIV
Kaupakeskus CCCXXV
Kaupakeskus CCCXXVI
Kaupakeskus CCCXXVII
Kaupakeskus CCCXXVIII
Kaupakeskus CCCXXIX
Kaupakeskus CCCXXX
Kaupakeskus CCCXXXI
Kaupakeskus CCCXXXII
Kaupakeskus CCCXXXIII
Kaupakeskus CCCXXXIV
Kaupakeskus CCCXXXV
Kaupakeskus CCCXXXVI
Kaupakeskus CCCXXXVII
Kaupakeskus CCCXXXVIII
Kaupakeskus CCCXXXIX
Kaupakeskus CCCXL
Kaupakeskus CCCXLI
Kaupakeskus CCCXLII
Kaupakeskus CCCXLIII
Kaupakeskus CCCXLIV
Kaupakeskus CCCXLV
Kaupakeskus CCCXLVI
Kaupakeskus CCCXLVII
Kaupakeskus CCCXLVIII
Kaupakeskus CCCXLIX
Kaupakeskus CCCL
Kaupakeskus CCCLI
Kaupakeskus CCCLII
Kaupakeskus CCCLIII
Kaupakeskus CCCLIV
Kaupakeskus CCCLV
Kaupakeskus CCCLVI
Kaupakeskus CCCLVII
Kaupakeskus CCCLVIII
Kaupakeskus CCCLIX
Kaupakeskus CCCLX
Kaupakeskus CCCLXI
Kaupakeskus CCCLXII
Kaupakeskus CCCLXIII
Kaupakeskus CCCLXIV
Kaupakeskus CCCLXV
Kaupakeskus CCCLXVI
Kaupakeskus CCCLXVII
Kaupakeskus CCCLXVIII
Kaupakeskus CCCLXIX
Kaupakeskus CCCLXX
Kaupakeskus CCCLXXI
Kaupakeskus CCCLXXII
Kaupakeskus CCCLXXIII
Kaupakeskus CCCLXXIV
Kaupakeskus CCCLXXV
Kaupakeskus CCCLXXVI
Kaupakeskus CCCLXXVII
Kaupakeskus CCCLXXVIII
Kaupakeskus CCCLXXIX
Kaupakeskus CCCLXXX
Kaupakeskus CCCLXXXI
Kaupakeskus CCCLXXXII
Kaupakeskus CCCLXXXIII
Kaupakeskus CCCLXXXIV
Kaupakeskus CCCLXXXV
Kaupakeskus CCCLXXXVI
Kaupakeskus CCCLXXXVII
Kaupakeskus CCCLXXXVIII
Kaupakeskus CCCLXXXIX
Kaupakeskus CCCXC
Kaupakeskus CCCXCI
Kaupakeskus CCCXCII
Kaupakeskus CCCXCIII
Kaupakeskus CCCXCIV
Kaupakeskus CCCXCV
Kaupakeskus CCCXCVI
Kaupakeskus CCCXCVII
Kaupakeskus CCCXCVIII
Kaupakeskus CCCXCIX
Kaupakeskus CD
Kaupakeskus CDI
Kaupakeskus CDII
Kaupakeskus CDIII
Kaupakeskus CDIV
Kaupakeskus CDV
Kaupakeskus CDVI
Kaupakeskus CDVII
Kaupakeskus CDVIII
Kaupakeskus CDIX
Kaupakeskus CDX
Kaupakeskus CDXI
Kaupakeskus CDXII
Kaupakeskus CDXIII
Kaupakeskus CDXIV
Kaupakeskus CDXV
Kaupakeskus CDXVI
Kaupakeskus CDXVII
Kaupakeskus CDXVIII
Kaupakeskus CDXIX
Kaupakeskus CDXX
Kaupakeskus CDXXI
Kaupakeskus CDXXII
Kaupakeskus CDXXIII
Kaupakeskus CDXXIV
Kaupakeskus CDXXV
Kaupakeskus CDXXVI
Kaupakeskus CDXXVII
Kaupakeskus CDXXVIII
Kaupakeskus CDXXIX
Kaupakeskus CDXXX
Kaupakeskus CDXXXI
Kaupakeskus CDXXXII
Kaupakeskus CDXXXIII
Kaupakeskus CDXXXIV
Kaupakeskus CDXXXV
Kaupakeskus CDXXXVI
Kaupakeskus CDXXXVII
Kaupakeskus CDXXXVIII
Kaupakeskus CDXXXIX
Kaupakeskus CDXL
Kaupakeskus CDXLI
Kaupakeskus CDXLII
Kaupakeskus CDXLIII
Kaupakeskus CDXLIV
Kaupakeskus CDXLV
Kaupakeskus CDXLVI
Kaupakeskus CDXLVII
Kaupakeskus CDXLVIII
Kaupakeskus CDXLIX
Kaupakeskus CDL
Kaupakeskus CDLI
Kaupakeskus CDLII
Kaupakeskus CDLIII
Kaupakeskus CDLIV
Kaupakeskus CDLV
Kaupakeskus CDLVI
Kaupakeskus CDLVII
Kaupakeskus CDLVIII
Kaupakeskus CDLIX
Kaupakeskus CDLX
Kaupakeskus CDLXI
Kaupakeskus CDLXII
Kaupakeskus CDLXIII
Kaupakeskus CDLXIV
Kaupakeskus CDLXV
Kaupakeskus CDLXVI
Kaupakeskus CDLXVII
Kaupakeskus CDLXVIII
Kaupakeskus CDLXIX
Kaupakeskus CDLXX
Kaupakeskus CDLXXI
Kaupakeskus CDLXXII
Kaupakeskus CDLXXIII
Kaupakeskus CDLXXIV
Kaupakeskus CDLXXV
Kaupakeskus CDLXXVI
Kaupakeskus CDLXXVII
Kaupakeskus CDLXXVIII
Kaupakeskus CDLXXIX
Kaupakeskus CDLXXX
Kaupakeskus CDLXXXI
Kaupakeskus CDLXXXII
Kaupakeskus CDLXXXIII
Kaupakeskus CDLXXXIV
Kaupakeskus CDLXXXV
Kaupakeskus CDLXXXVI
Kaupakeskus CDLXXXVII
Kaupakeskus CDLXXXVIII
Kaupakeskus CDLXXXIX
Kaupakeskus CDXC
Kaupakeskus CDXCI
Kaupakeskus CDXCII
Kaupakeskus CDXCIII
Kaupakeskus CDXCIV
Kaupakeskus CDXCV
Kaupakeskus CDXCVI
Kaupakeskus CDXCVII
Kaupakeskus CDXCVIII
Kaupakeskus CDXCIX
Kaupakeskus D
Kaupakeskus DI
Kaupakeskus DII
Kaupakeskus DIII
Kaupakeskus DIV
Kaupakeskus DV
Kaupakeskus DVI
Kaupakeskus DVII
Kaupakeskus DVIII
Kaupakeskus DIX
Kaupakeskus DX
Kaupakeskus DXI
Kaupakeskus DXII
Kaupakeskus DXIII
Kaupakeskus DXIV
Kaupakeskus DXV
Kaupakeskus DXVI
Kaupakeskus DXVII
Kaupakeskus DXVIII
Kaupakeskus DXIX
Kaupakeskus DXX
Kaupakeskus DXXI
Kaupakeskus DXXII
Kaupakeskus DXXIII
Kaupakeskus DXXIV
Kaupakeskus DXXV
Kaupakeskus DXXVI
Kaupakeskus DXXVII
Kaupakeskus DXXVIII
Kaupakeskus DXXIX
Kaupakeskus DXXX
Kaupakeskus DXXXI
Kaupakeskus DXXXII
Kaupakeskus DXXXIII
Kaupakeskus DXXXIV
Kaupakeskus DXXXV
Kaupakeskus DXXXVI
Kaupakeskus DXXXVII
Kaupakeskus DXXXVIII
Kaupakeskus DXXXIX
Kaupakeskus DXL
Kaupakeskus DXLI
Kaupakeskus DXLII
Kaupakeskus DXLIII
Kaupakeskus DXLIV
Kaupakeskus DXLV
Kaupakeskus DXLVI
Kaupakeskus DXLVII
Kaupakeskus DXLVIII
Kaupakeskus DXLIX
Kaupakeskus DL
Kaupakeskus DLI
Kaupakeskus DLII
Kaupakeskus DLIII
Kaupakeskus DLIV
Kaupakeskus DLV
Kaupakeskus DLVI
Kaupakeskus DLVII
Kaupakeskus DLVIII
Kaupakeskus DLIX
Kaupakeskus DLX
Kaupakeskus DLXI
Kaupakeskus DLXII
Kaupakeskus DLXIII
Kaupakeskus DLXIV
Kaupakeskus DLXV
Kaupakeskus DLXVI
Kaupakeskus DLXVII
Kaupakeskus DLXVIII
Kaupakeskus DLXIX
Kaupakeskus DLXX
Kaupakeskus DLXXI
Kaupakeskus DLXXII
Kaupakeskus DLXXIII
Kaupakeskus DLXXIV
Kaupakeskus DLXXV
Kaupakeskus DLXXVI
Kaupakeskus DLXXVII
Kaupakeskus DLXXVIII
Kaupakeskus DLXXIX
Kaupakeskus DLXXX
Kaupakeskus DLXXXI
Kaupakeskus DLXXXII
Kaupakeskus DLXXXIII
Kaupakeskus DLXXXIV
Kaupakeskus DLXXXV
Kaupakeskus DLXXXVI
Kaupakeskus DLXXXVII
Kaupakeskus DLXXXVIII
Kaupakeskus DLXXXIX
Kaupakeskus DXC
Kaupakeskus DXCI
Kaupakeskus DXCII
Kaupakeskus DXCIII
Kaupakeskus DXCIV
Kaupakeskus DXCV
Kaupakeskus DXCVI
Kaupakeskus DXCVII
Kaupakeskus DXCVIII
Kaupakeskus DXCIX
Kaupakeskus DC
Kaupakeskus DCI
Kaupakeskus DCII
Kaupakeskus DCIII
Kaupakeskus DCIV
Kaupakeskus DCV
Kaupakeskus DCVI
Kaupakeskus DCVII
Kaupakeskus DCVIII
Kaupakeskus DCIX
Kaupakeskus DCX
Kaupakeskus DCXI
Kaupakeskus DCXII
Kaupakeskus DCXIII
Kaupakeskus DCXIV
Kaupakeskus DCXV
Kaupakeskus DCXVI
Kaupakeskus DCXVII
Kaupakeskus DCXVIII
Kaupakeskus DCXIX
Kaupakeskus DCXX
Kaupakeskus DCXXI
Kaupakeskus DCXXII
Kaupakeskus DCXXIII
Kaupakeskus DCXXIV
Kaupakeskus DCXXV
Kaupakeskus DCXXVI
Kaupakeskus DCXXVII
Kaupakeskus DCXXVIII
Kaupakeskus DCXXIX
Kaupakeskus DCXXX
Kaupakeskus DCXXXI
Kaupakeskus DCXXXII
Kaupakeskus DCXXXIII
Kaupakeskus DCXXXIV
Kaupakeskus DCXXXV
Kaupakeskus DCXXXVI
Kaupakeskus DCXXXVII
Kaupakeskus DCXXXVIII
Kaupakeskus DCXXXIX
Kaupakeskus DCXL
Kaupakeskus DCXLI
Kaupakeskus DCXLII
Kaupakeskus DCXLIII
Kaupakeskus DCXLIV
Kaupakeskus DCXLV
Kaupakeskus DCXLVI
Kaupakeskus DCXLVII
Kaupakeskus DCXLVIII
Kaupakeskus DCXLIX
Kaupakeskus DCL
Kaupakeskus DCLI
Kaupakeskus DCLII
Kaupakeskus DCLIII
Kaupakeskus DCLIV
Kaupakeskus DCLV
Kaupakeskus DCLVI
Kaupakeskus DCLVII
Kaupakeskus DCLVIII
Kaupakeskus DCLIX
Kaupakeskus DCLX
Kaupakeskus DCLXI
Kaupakeskus DCLXII
Kaupakeskus DCLXIII
Kaupakeskus DCLXIV
Kaupakeskus DCLXV
Kaupakeskus DCLXVI
Kaupakeskus DCLXVII
Kaupakeskus DCLXVIII
Kaupakeskus DCLXIX
Kaupakeskus DCLXX
Kaupakeskus DCLXXI
Kaupakeskus DCLXXII
Kaupakeskus DCLXXIII
Kaupakeskus DCLXXIV
Kaupakeskus DCLXXV
Kaupakeskus DCLXXVI
Kaupakeskus DCLXXVII
Kaupakeskus DCLXXVIII
Kaupakeskus DCLXXIX
Kaupakeskus DCLXXX
Kaupakeskus DCLXXXI
Kaupakeskus DCLXXXII
Kaupakeskus DCLXXXIII
Kaupakeskus DCLXXXIV
Kaupakeskus DCLXXXV
Kaupakeskus DCLXXXVI
Kaupakeskus DCLXXXVII
Kaupakeskus DCLXXXVIII
Kaupakeskus DCLXXXIX
Kaupakeskus DCXC
Kaupakeskus DCXCI
Kaupakeskus DCXCII
Kaupakeskus DCXCIII
Kaupakeskus DCXCIV
Kaupakeskus DCXCV
Kaupakeskus DCXCVI
Kaupakeskus DCXCVII
Kaupakeskus DCXCVIII
Kaupakeskus DCXCIX
Kaupakeskus DCC
Kaupakeskus DCCI
Kaupakeskus DCCII
Kaupakeskus DCCIII
Kaupakeskus DCCIV
Kaupakeskus DCCV
Kaupakeskus DCCVI
Kaupakeskus DCCVII
Kaupakeskus DCCVIII
Kaupakeskus DCCIX
Kaupakeskus DCCX
Kaupakeskus DCCXI
Kaupakeskus DCCXII
Kaupakeskus DCCXIII
Kaupakeskus DCCXIV
Kaupakeskus DCCXV
Kaupakeskus DCCXVI
Kaupakeskus DCCXVII
Kaupakeskus DCCXVIII
Kaupakeskus DCCXIX
Kaupakeskus DCCXX
Kaupakeskus DCCXXI
Kaupakeskus DCCXXII
Kaupakeskus DCCXXIII
Kaupakeskus DCCXXIV
Kaupakeskus DCCXXV
Kaupakeskus DCCXXVI
Kaupakeskus DCCXXVII
Kaupakeskus DCCXXVIII
Kaupakeskus DCCXXIX
Kaupakeskus DCCXXX
Kaupakeskus DCCXXXI
Kaupakeskus DCCXXXII
Kaupakeskus DCCXXXIII
Kaupakeskus DCCXXXIV
Kaupakeskus DCCXXXV
Kaupakeskus DCCXXXVI
Kaupakeskus DCCXXXVII
Kaupakeskus DCCXXXVIII
Kaupakeskus DCCXXXIX
Kaupakeskus DCCXL
Kaupakeskus DCCXLI
Kaupakeskus DCCXLII
Kaupakeskus DCCXLIII
Kaupakeskus DCCXLIV
Kaupakeskus DCCXLV
Kaupakeskus DCCXLVI
Kaupakeskus DCCXLVII
Kaupakeskus DCCXLVIII
Kaupakeskus DCCXLIX
Kaupakeskus DCCL
Kaupakeskus DCCLI
Kaupakeskus DCCLII
Kaupakeskus DCCLIII
Kaupakeskus DCCLIV
Kaupakeskus DCCLV
Kaupakeskus DCCLVI
Kaupakeskus DCCLVII
Kaupakeskus DCCLVIII
Kaupakeskus DCCLIX
Kaupakeskus DCCLX
Kaupakeskus DCCLXI
Kaupakeskus DCCLXII
Kaupakeskus DCCLXIII
Kaupakeskus DCCLXIV
Kaupakeskus DCCLXV
Kaupakeskus DCCLXVI
Kaupakeskus DCCLXVII
Kaupakeskus DCCLXVIII
Kaupakeskus DCCLXIX
Kaupakeskus DCCLXX
Kaupakeskus DCCLXXI
Kaupakeskus DCCLXXII
Kaupakeskus DCCLXXIII
Kaupakeskus DCCLXXIV
Kaupakeskus DCCLXXV
Kaupakeskus DCCLXXVI
Kaupakeskus DCCLXXVII
Kaupakeskus DCCLXXVIII
Kaupakeskus DCCLXXIX
Kaupakeskus DCCLXXX
Kaupakeskus DCCLXXXI
Kaupakeskus DCCLXXXII
Kaupakeskus DCCLXXXIII
Kaupakeskus DCCLXXXIV
Kaupakeskus DCCLXXXV
Kaupakeskus DCCLXXXVI
Kaupakeskus DCCLXXXVII
Kaupakeskus DCCLXXXVIII
Kaupakeskus DCCLXXXIX
Kaupakeskus DCCXC
Kaupakeskus DCCXCI
Kaupakeskus DCCXCII
Kaupakeskus DCCXCIII
Kaupakeskus DCCXCIV
Kaupakeskus DCCXCV
Kaupakeskus DCCXCVI
Kaupakeskus DCCXCVII
Kaupakeskus DCCXCVIII
Kaupakeskus DCCXCIX
Kaupakeskus DCCC
Kaupakeskus DCCCI
Kaupakeskus DCCCII
Kaupakeskus DCCCIII
Kaupakeskus DCCCIV
Kaupakeskus DCCCV
Kaupakeskus DCCCVI
Kaupakeskus DCCCVII
Kaupakeskus DCCCVIII
Kaupakeskus DCCCIX
Kaupakeskus DCCCX
Kaupakeskus DCCCXI
Kaupakeskus DCCCXII
Kaupakeskus DCCCXIII
Kaupakeskus DCCCXIV
Kaupakeskus DCCCXV
Kaupakeskus DCCCXVI
Kaupakeskus DCCCXVII
Kaupakeskus DCCCXVIII
Kaupakeskus DCCCXIX
Kaupakeskus DCCCXX
Kaupakeskus DCCCXXI
Kaupakeskus DCCCXXII
Kaupakeskus DCCCXXIII
Kaupakeskus DCCCXXIV
Kaupakeskus DCCCXXV
Kaupakeskus DCCCXXVI
Kaupakeskus DCCCXXVII
Kaupakeskus DCCCXXVIII
Kaupakeskus DCCCXXIX
Kaupakeskus DCCCXXX
Kaupakeskus DCCCXXXI
Kaupakeskus DCCCXXXII
Kaupakeskus DCCCXXXIII
Kaupakeskus DCCCXXXIV
Kaupakeskus DCCCXXXV
Kaupakeskus DCCCXXXVI
Kaupakeskus DCCCXXXVII
Kaupakeskus DCCCXXXVIII
Kaupakeskus DCCCXXXIX
Kaupakeskus DCCCXL
Kaupakeskus DCCCXLI
Kaupakeskus DCCCXLII
Kaupakeskus DCCCXLIII
Kaupakeskus DCCCXLIV
Kaupakeskus DCCCXLV
Kaupakeskus DCCCXLVI
Kaupakeskus DCCCXLVII
Kaupakeskus DCCCXLVIII
Kaupakeskus DCCCXLIX
Kaupakeskus DCCCL
Kaupakeskus DCCCLI
Kaupakeskus DCCCLII
Kaupakeskus DCCCLIII
Kaupakeskus DCCCLIV
Kaupakeskus DCCCLV
Kaupakeskus DCCCLVI
Kaupakeskus DCCCLVII
Kaupakeskus DCCCLVIII
Kaupakeskus DCCCLIX
Kaupakeskus DCCCLX
Kaupakeskus DCCCLXI
Kaupakeskus DCCCLXII
Kaupakeskus DCCCLXIII
Kaupakeskus DCCCLXIV
Kaupakeskus DCCCLXV
Kaupakeskus DCCCLXVI
Kaupakeskus DCCCLXVII
Kaupakeskus DCCCLXVIII
Kaupakeskus DCCCLXIX
Kaupakeskus DCCCLXX
Kaupakeskus DCCCLXXI
Kaupakeskus DCCCLXXII
Kaupakeskus DCCCLXXIII
Kaupakeskus DCCCLXXIV
Kaupakeskus DCCCLXXV
Kaupakeskus DCCCLXXVI
Kaupakeskus DCCCLXXVII
Kaupakeskus DCCCLXXVIII
Kaupakeskus DCCCLXXIX
Kaupakeskus DCCCLXXX
Kaupakeskus DCCCLXXXI
Kaupakeskus DCCCLXXXII
Kaupakeskus DCCCLXXXIII
Kaupakeskus DCCCLXXXIV
Kaupakeskus DCCCLXXXV
Kaupakeskus DCCCLXXXVI
Kaupakeskus DCCCLXXXVII
Kaupakeskus DCCCLXXXVIII
Kaupakeskus DCCCLXXXIX
Kaupakeskus DCCCXC
Kaupakeskus DCCCXCI
Kaupakeskus DCCCXCII
Kaupakeskus DCCCXCIII
Kaupakeskus DCCCXCIV
Kaupakeskus DCCCXCV
Kaupakeskus DCCCXCVI
Kaupakeskus DCCCXCVII
Kaupakeskus DCCCXCVIII
Kaupakeskus DCCCXCIX
Kaupakeskus CM
Kaupakeskus CMI
Kaupakeskus CMII
Kaupakeskus CMIII
Kaupakeskus CMIV
Kaupakeskus CMV
Kaupakeskus CMVI
Kaupakeskus CMVII
Kaupakeskus CMVIII
Kaupakeskus CMIX
Kaupakeskus CMX
Kaupakeskus CMXI
Kaupakeskus CMXII
Kaupakeskus CMXIII
Kaupakeskus CMXIV
Kaupakeskus CMXV
Kaupakeskus CMXVI
Kaupakeskus CMXVII
Kaupakeskus CMXVIII
Kaupakeskus CMXIX
Kaupakeskus CMXX
Kaupakeskus CMXXI
Kaupakeskus CMXXII
Kaupakeskus CMXXIII
Kaupakeskus CMXXIV
Kaupakeskus CMXXV
Kaupakeskus CMXXVI
Kaupakeskus CMXXVII
Kaupakeskus CMXXVIII
Kaupakeskus CMXXIX
Kaupakeskus CMXXX
Kaupakeskus CMXXXI
Kaupakeskus CMXXXII
Kaupakeskus CMXXXIII
Kaupakeskus CMXXXIV
Kaupakeskus CMXXXV
Kaupakeskus CMXXXVI
Kaupakeskus CMXXXVII
Kaupakeskus CMXXXVIII
Kaupakeskus CMXXXIX
Kaupakeskus CMXL
Kaupakeskus CMXLI
Kaupakeskus CMXLII
Kaupakeskus CMXLIII
Kaupakeskus CMXLIV
Kaupakeskus CMXLV
Kaupakeskus CMXLVI
Kaupakeskus CMXLVII
Kaupakeskus CMXLVIII
Kaupakeskus CMXLIX
Kaupakeskus CML
Kaupakeskus CMLI
Kaupakeskus CMLII
Kaupakeskus CMLIII
Kaupakeskus CMLIV
Kaupakeskus CMLV
Kaupakeskus CMLVI
Kaupakeskus CMLVII
Kaupakeskus CMLVIII
Kaupakeskus CMLIX
Kaupakeskus CMLX
Kaupakeskus CMLXI
Kaupakeskus CMLXII
Kaupakeskus CMLXIII
Kaupakeskus CMLXIV
Kaupakeskus CMLXV
Kaupakeskus CMLXVI
Kaupakeskus CMLXVII
Kaupakeskus CMLXVIII
Kaupakeskus CMLXIX
Kaupakeskus CMLXX
Kaupakeskus CMLXXI
Kaupakeskus CMLXXII
Kaupakeskus CMLXXIII
Kaupakeskus CMLXXIV
Kaupakeskus CMLXXV
Kaupakeskus CMLXXVI
Kaupakeskus CMLXXVII
Kaupakeskus CMLXXVIII
Kaupakeskus CMLXXIX
Kaupakeskus CMLXXX
Kaupakeskus CMLXXXI
Kaupakeskus CMLXXXII
Kaupakeskus CMLXXXIII
Kaupakeskus CMLXXXIV
Kaupakeskus CMLXXXV
Kaupakeskus CMLXXXVI
Kaupakeskus CMLXXXVII
Kaupakeskus CMLXXXVIII
Kaupakeskus CMLXXXIX
Kaupakeskus CMXC
Kaupakeskus CMXCI
Kaupakeskus CMXCII
Kaupakeskus CMXCIII
Kaupakeskus CMXCIV
Kaupakeskus CMXCV
Kaupakeskus CMXCVI
Kaupakeskus CMXCVII
Kaupakeskus CMXCVIII
Kaupakeskus CMXCIX
Kaupakeskus M
Kaupakeskus MI
Kaupakeskus MII
Kaupakeskus MIII
Kaupakeskus MIV
Kaupakeskus MV
Kaupakeskus MVI
Kaupakeskus MVII
Kaupakeskus MVIII
Kaupakeskus MIX
Kaupakeskus MX
Kaupakeskus MXI
Kaupakeskus MXII
Kaupakeskus MXIII
Kaupakeskus MXIV
Kaupakeskus MXV
Kaupakeskus MXVI
Kaupakeskus MXVII
Kaupakeskus MXVIII
Kaupakeskus MXIX
Kaupakeskus MXX
Kaupakeskus MXXI
Kaupakeskus MXXII
Kaupakeskus MXXIII
Kaupakeskus MXXIV
Kaupakeskus MXXV
Kaupakeskus MXXVI
Kaupakeskus MXXVII
Kaupakeskus MXXVIII
Kaupakeskus MXXIX
Kaupakeskus MXXX
Kaupakeskus MXXXI
Kaupakeskus MXXXII
Kaupakeskus MXXXIII
Kaupakeskus MXXXIV
Kaupakeskus MXXXV
Kaupakeskus MXXXVI
Kaupakeskus M

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 rajautuukin kävelyalueisiin. Kannen alle mahtuu kaikkiaan xx autopaikkaa, mikä täyttää asunnoilta vaaditun normin 1 ap/ 130 k-m^2. 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-m^2.

Rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 35 500 k-m^2, josta asumiseen on osoitettu 30 000 k-m^2, kirkolle 2 000 k-m^2, loput 3 500 k-m^2 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 joukkoliikenneyhteyksien 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

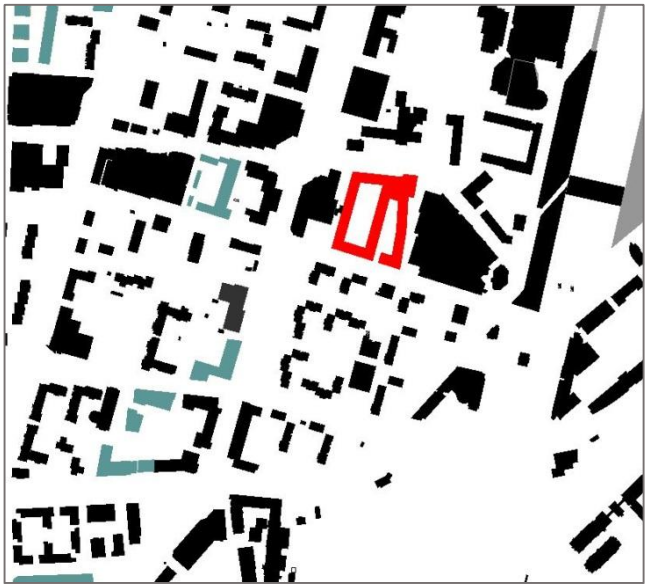
Väestön rakenne ja kehitys

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/km^2.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 450– 500 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien 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 pitkittäissuuntaisilla 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 käyttöastetta. 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. Ympäröivien 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 keskustakorttelia, 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 vesihuoltoverkostoon. 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 viivyttää/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 yhteenveto

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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2612**	**22,4**	**0**	**-0,8923**	**0**

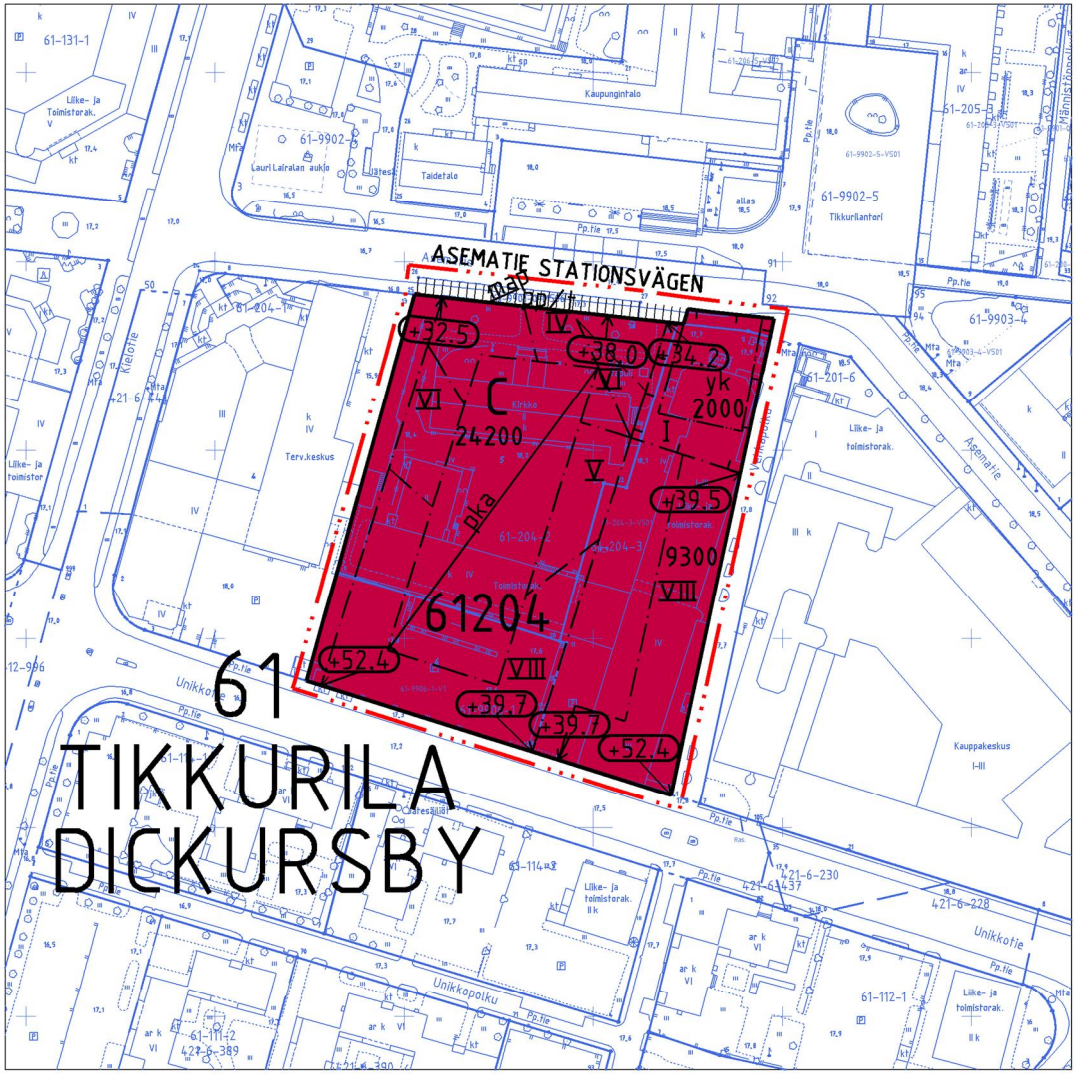
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**0**	**0**	**-1**	**-2650**

Alamerkinnät

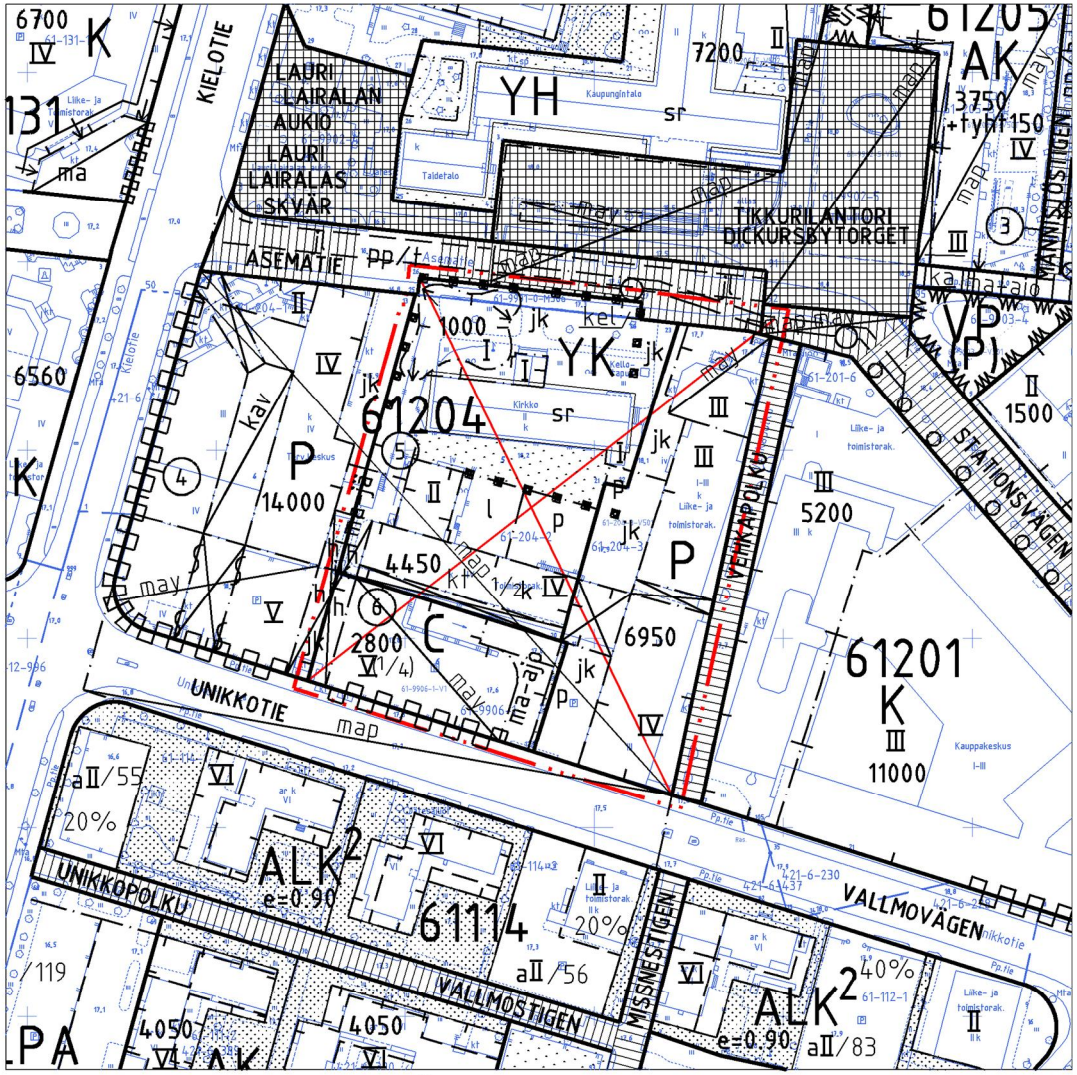
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,1683**	**100,0**	**35500**	**3,04**	**0,0000**	**20300**
A yhteensä						
P yhteensä	0,0000		0		-0,3990	-6950
P	0,0000		0		-0,3990	-6950
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5654	-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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**0**	**0**	**-1**	**-2650**
Asemakaava	0	0	-1	-2650



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1 / 3
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:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

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

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

Asumisen osuus saa olla enintään 85 % rakennetusta rakennusoikeudesta

Boendets andel får uppgå till högst 85 % av byggrätten.

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

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

Porrashuoneet eivät mitoita autopaikkoja.

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser.

Sallitun kerrosluvun yläpuolelle saa rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja.

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

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

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

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

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

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Utöver byggrätten får byggas grönrum som ersätter balkongerna.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kolmekerroksisen pysäköintihallin.

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

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

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

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

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

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

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.

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.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

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

Kattopinnoista vähintään 75% tulee tehdä viherkattona kirkkorakennusta lukuunottamatta.

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

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

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

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Maantasokerroksen julkisivu kadun puolella tulee tehdä kestävästä ja laadukkaasta materiaalista.

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

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 näyteikkuna-

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%.

sa lokaler ska gestaltas som skyltfönsterfasader. Bestäm2 / 3melsen gäller inte yk-området. Motsvarande siffra mot Vallmovägen är 40 %.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in till exempel reklamaffischer.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,5 m.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4,5 m.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak eller materialval.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

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

Gårdarna
Gården bör anläggas med material av hög kvalitet, en del av ytbeläggningarna ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körbanorna.

Istutettavalla alueella tulee olla pieniä puita ja muuta kasvillisuutta.

Planteringsområdet skall bestå av små träd.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik skall stenläggas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

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

På gårdsområdet skall reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

Räddningsvägen på gårdsdäcket skall tydligt märkas ut och dimensioneras så, att vägen bär räddningsmaterielets vikt.

Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle.

I underjordiska parkeringsutrymmen behövs det inte byggas en brandmur på gränsen mellan tomterna.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Dagvattnen ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Avfallshanteringen förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:		Minimiantalet bilplatser:	
asunnot	1 ap/ 130 asunto k-m²	bostäder	1 bp/ 130 bostadsm²-vy
myymälä- ja palvelutilat	1 ap/150 k-m²	affärs- och servicelokaler	1 bp/150 m²-vy
toimistot	1 ap / 160 k-m²	kontor	1 bp/160 m²-vy
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:		Minimiantalet cyckelplatser:	
asunnot	1 kpl/ 30 asunto k-m²	bostäder	1 st/ 30 bostadsm²-vy
myymälä- ja palvelutilat	1 kpl/ 50 k-m²	affärs- och servicelokaler	1 st/ 50 m²-vy
toimistot	1 kpl / 50 k-m²	kontor	1 st/ 50 m²-vy
Puolet paikoista toteutettava katetuissa tiloissa.		Hälften av platserna ska förverkligas i täckta utrymmen.	

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
61	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
TIKK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
61204	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ASEMATIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
24200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
+38.0	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
yk	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusala	Byggnadsyta för kyrkor och andra församlingsbyggnader.
kat	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

3 / 3

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

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__

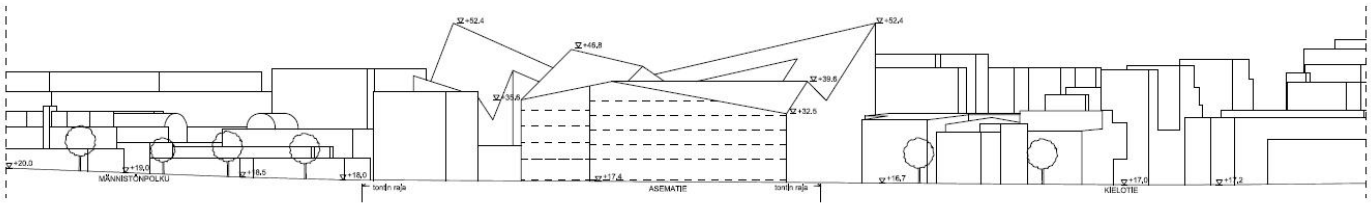
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

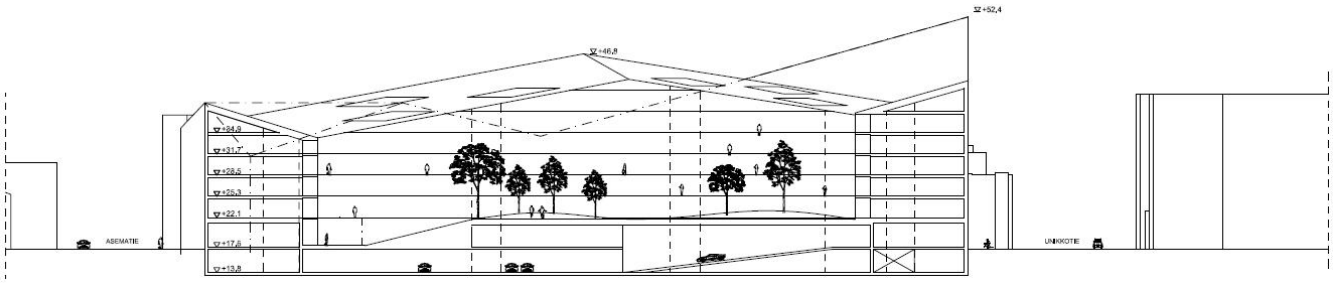
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

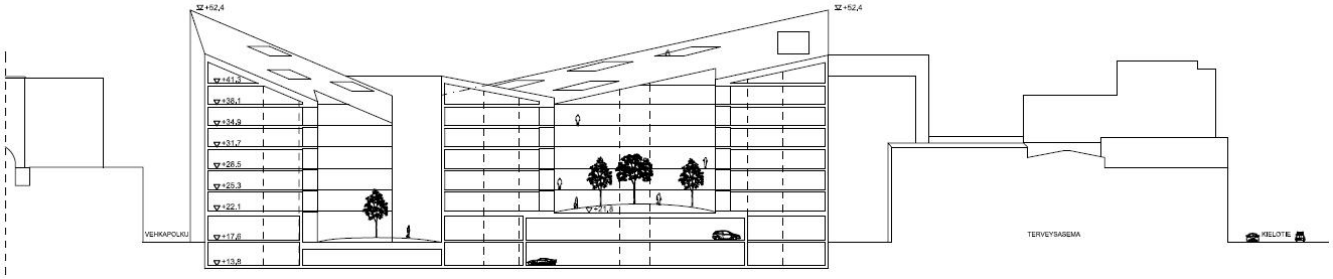
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

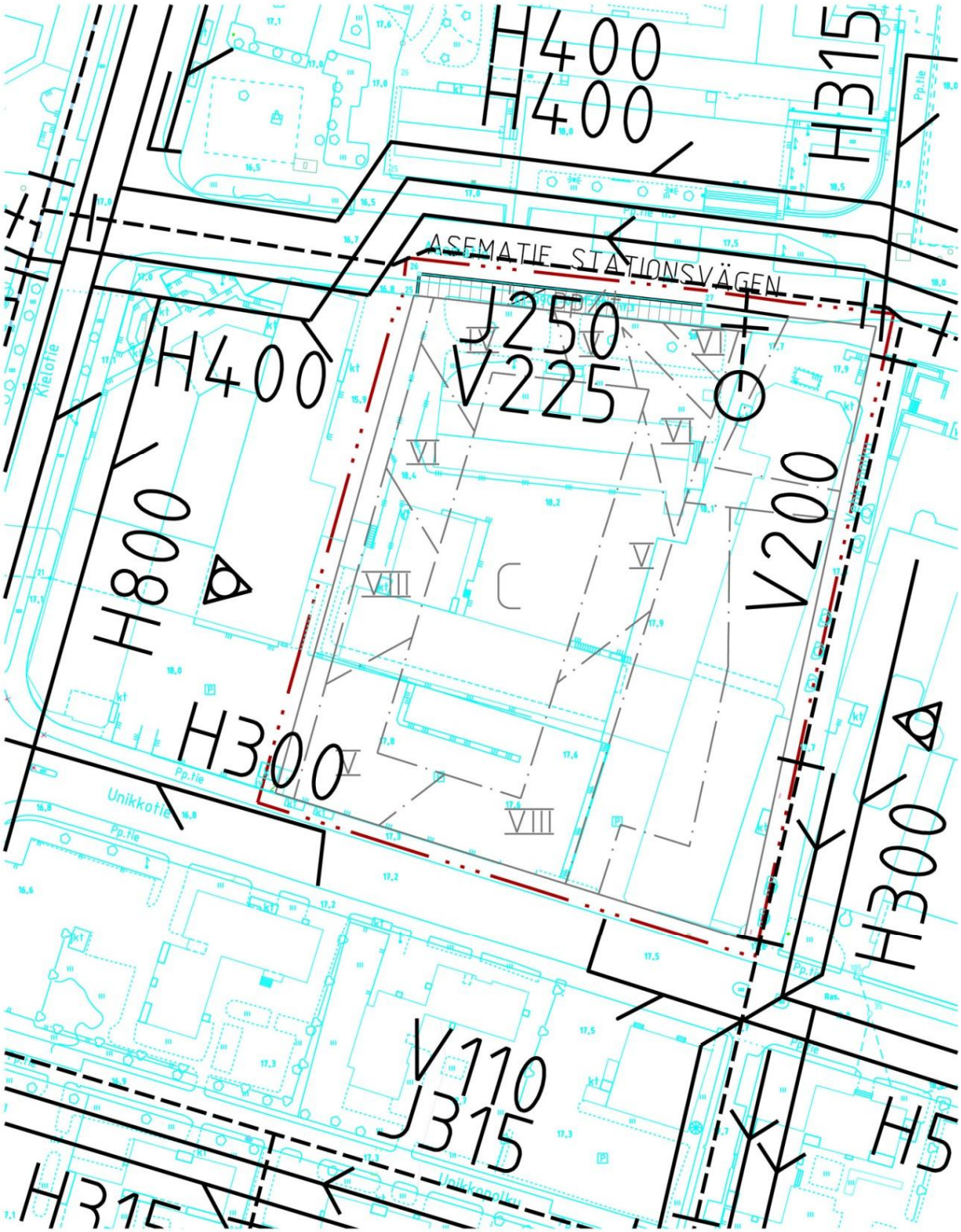


Asematien suuntainen leikkaus, Arkkitehtitoimisto K2S OY.





Vehkapolun suuntaiset leikkaukset, Arkkitehtitoimisto K2S Oy.


H400
H400
HB15
ASEMATIE STATIONSVÄGEN
J250
V225
H400
Kieliotie
H800
V200
H300
Pp.tie
Unikkotie
Pp.tie
H300
V110
J315
H5
HR15
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

17 § **Asemakaavanmuutos 002239 ja tonttijako, 93 Vaarala / Lähdepuisto / TLA**

VD/2019/10.02.04.01/2014
TLA/VKA/MAI/SRU/ET

Asemakaavamuutoksessa esitetään uusia kerrostalo- ja rivitalokorttelialuetta Vaaralaan vanhan asuntoalueen itäpuolelle. Rakennettava alue on tällä hetkellä metsittynyttä niittyä ja kynnettyä peltoaluetta. Alueen eteläosa, jossa on virkistyskäytössä olevaa metsää ja joka kuuluu osaksi Fazerilan pohjavesialueeseen, esitetään säilytettäväksi virkistyskäytössä. Yhteys Vaaralan katuverkkoon tapahtuu uuden Lähdepuistonpolun kautta.

Asemakaavamuutos koskee kortteli 93039, kaupunginosassa 93, Vaarala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa suojaviheraluetta, puistoaluetta, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Tonttijako koskee tontteja 1-11 korttelissa 93039.

Alue sijaitsee Vaaralan Lähdepuiston pientaloalueen ja vilkasliikenteinen Kehä III:n (E 18) välissä. Etelässä alue rajautuu Vantaan yleiskaavan mukaiseen leveään, metsäiseen lähivirkistysaluevyöhykkeeseen.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuinalueeksi (A2) sekä virkistysalueeksi (VL). Muutosalueen eteläosa rajoittuu pohjavesialueeseen.

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutosalueelle on kaavoitettu uutta asuntorakentamista Lähdepuiston pientaloalueen itä puolella olevalle peltoalueelle yleiskaavan mukaisesti. Uusi katu yhdistää uutta aluetta katuverkostoon Lähdepuiston pientaloalueen pohjoispuolelta ja lähivirkistysmetsä jää koskematta.

Asemakaavan muutoksella puisto alue (P) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Suojaviheralueen (EV) osa muutetaan kaduksi.

Rakennusoikeutta AK- ja A-korttelialueille on osoitettu yhteensä 21 750 kerrosalaneliömetriä.

Kerrostalorivi suojelee uutta asuinalueetta Kehä III:n liikennemelulta. Laaja etupiha ja pysäköintirivi erottavat kerrostalot ja pientaloalueelta. Vanha asuinalueen miljöö säilyy ja olemassa oleva metsä toimi hulevesien viivytysalueena kosteassa Lähdepuiston asuinympäristössä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.4.2014 ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.11.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Ensimmäisen kerran mielipiteitä saatiin yhteensä 25 kpl. Alueen rajaus päivitettiin pohjoisen katusuunnittelua varten, ja uudesta OAS:sta saatiin mielipiteitä yhteensä 15 kpl. Mielipiteissä nousi esiin seuraavat teemat:

- Lähivirkistysmetsä tulee säilyttää, ei uutta asemakaavamuutosta.

- Kerrostalot eivät sovi pientaloalueelle.
- Pohjoinen ajoyhteys tulee aiheuttamaan tärinävaurioita rakennuksiin ja lisää liikennemelua.
- Eteläinen ajoyhteys lisää liikennettä alueella ja hävittää lähimetsän.
- Uudet asukkaat ovat tervetulleita jos auttavat säilyttämään ja lisäämään lähipalvelut.

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (21 750 k-m2, n. 340 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002239 ja tonttijakoehdotus, 93 Vaarala / Lähdepuisto,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 22684
asemakaavasuunnittelija Mikel Aizpuru, puh. 8392 22234
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002239 LÄHDEPUISTO

93 VAARALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.3.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002239. Kaavoitus on tullut vireille 7.4.2014.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 93, Vaarala, kortteli 93039 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja erityisalueet.)

Tonttijako:

Kortteli 93039, tontit 1-11.

Asemakaavamuutos mahdollistaa Vaaralan Lähdepuiston pientaloalueen itäpuolelle täydennysrakentaminen. V-kerroksinen kerrostalorivi suoja Kehä-III:n (E 18) melulta uutta asuinaluetta. Uudet matalat rakennukset yhdistävät Lähdepuiston pientaloalueeseen.

Kaavan laatija: Mikel Aizpuru, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 098 392 2234.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vaaralan kaupunginosan itäosassa, Lähdepuistontien pientaloalueen ja Kehä III:n (E 18) välissä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavanmuutosta. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 5.3.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002239.
- Kaavoitus tuli vireille 7.4.2014.
- OAS valmistui 7.4.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 30.4.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 24 kappaletta.
- Asukastilaisuudet asemakaavahankkeesta järjestettiin 30.11.2015 ja 14.4.2016.
- Asukaskävely suunnittelualueella järjestettiin 24.5.2016.
- uusi OAS (päivitys) valmistui 4.11.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 20.11.20116 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta. Vanhat mielipiteet otetaan lisäksi huomioon suunnittelussa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 15
3.3. Asemakaavan tavoitteet 17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 18
4. Asemakaavan kuvaus 19
4.1 Kaavan rakenne 19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 20
4.3 Aluevaraukset 21
4.4 Kaavan vaikutukset 22
4.5 Ympäristön häiriötekijät 26
4.5 Nimistö 26
5. Asemakaavan toteutus 26
6. Kaavatyöhön osallistuneet 26
7. Tilastolomake 27
8. Asemakaavakartta ja -määräykset 29
9. Muu suunnitelma-aineist 35

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979, Amanda Eskola, Vantaan kaupunki 2002
- Lähdepuiston liikennemeluselvitys, Ramboll Oy 2016
- Lähdepuiston maaperäselvitys, Vantaan kaupunki 2014
- Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma 31.8.2015, Ramboll Finland Oy
- Ympäristömeludirektiivin mukainen liikennemeluselvitys Vantaalta, Sito Oy, 2012
- Vantaan kaupungin kiinteiden esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, Vantaan kaupunki, 2000
- historialliset kartat, http://kartta.vantaa.fi, Vantaan kaupunki
- tilastotietoa:http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset /vantaa_alueittain_ja_aluejaot
- Vaaralan Omakotiyhdistys ry; toim. Reeta Lius: Vaarala-Fagersta, Gummerus Kirjapaino, Jyväskylä 1997

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksessa esitetään uusia kerrostalo- ja pientalokorttelialuetta Vaaralaan vanhan asuntoalueen itäpuolelle. Rakennettava alue on tällä hetkellä metsittynyttä niittyä ja kynnettyä peltoaluetta. Alueen eteläosa, jossa on virkistyskäytössä olevaa metsää ja joka kuuluu osaksi Fazerilan pohjavesialueeseen, esitetään säilytettäväksi virkistyskäytössä. Kehä III:n reuna-alue on liikennemelun ja liikenteen tuomien pienhiukkasten takia suojaviheraluetta. Yhteys Vaaralan katuverkkoon tapahtuu uuden Lähdepuistonpolun kautta. Katu liittyy Lähdepuistontiehen Hakunilantien puoleisessa päässä. Alue tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin, liittyy olemassa olevaan asuinrakentamiseen ja on siten edistää joukkoliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Varsinainen muutosalue rajautuu lännessä Lähdepuistontien pientaloalueeseen ja koillis- sekä itäosassa vilkasliikenteisen Kehä III:n (E 18) liikenneväylään, jolta saavutettavuus eri suunnilta Lähdepuiston muutosalueelle Hakunilantien eritasoliittymän kautta on hyvä. Etelässä alue rajautuu Vantaan yleiskaavan mukaiseen leveään, metsäiseen lähivirkistysaluevyöhykkeeseen.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Asemakaavamuutosalue lähiympäristöineen sijoittuu alavalle pelto- ja niittyalueelle. Niityt ovat metsittyneet, mutta peltoalue kynnetään ja pidetään kasvillisuudesta vapaana. Kehä III rakennettiin 1960–luvulla nykyistä laajemman peltoaukean poikki. Edellä mainittu muutosalueen peltoaukea on osa tästä. Maisemallisesti rakennettavaksi esitetty osa muutosalueesta on tasaista, kosteaa, usealla ojalla ojitettua alavaa maata, jossa huomio kiinnittyy aluetta ympäröiviin rakennusmassoihin, suureen, vilkas-liikenteiseen liikenneväylään sekä muutosalueen kaakkoisnurkan metsäalueeseen.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Alueen eteläosa sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle Fazerilan pohjavesialueelle. Pohjavesialueella on kolme vedenottamoa, joista lähin sijaitsee noin 150 m etäisyydellä kaava-alueen eteläreunasta.

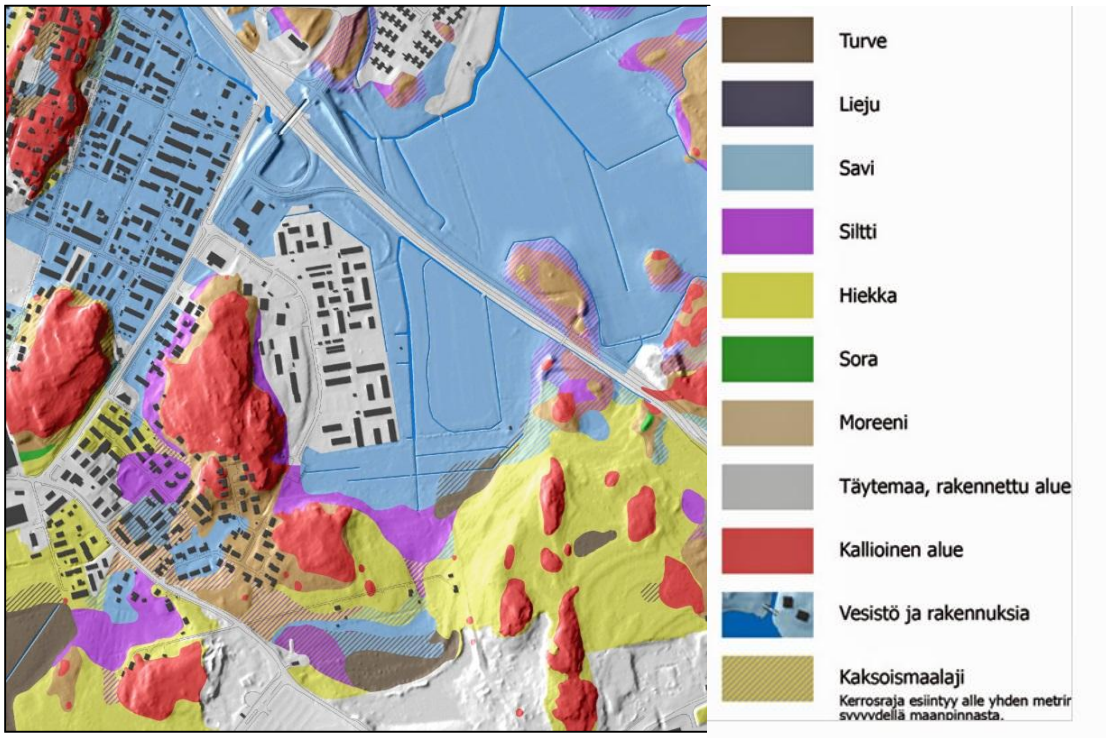
Kormuniitynoja

Lähdepuiston alueelta lähtee yksi Kormuniitynojan latvahaaroista, johon Käärmekallion suunnalta virrannut valtaoja yhtyi. Viimemainittu kulkee nykyisin kutistuneena pikkuojana Kehä III:n alueella putkessa. Aikanaan runsasvetinen valtaoja tuli Vaaralan alueelle entisten Purotien ja Myllytien sivua (entinen oja ja pikkutiet ovat nykyisin Kehä III:n liikennealueen alla).

Maaperä

Kaavamuutosalue sijoittuu maaperäkartan mukaan savialueelle. Alue on suurelta osin nykyistä peltoaluetta. Vantaan kaupunki on tehnyt alueella pohjatutkimuksia tätä asemakaavatyötä varten vuonna 2014. Alueella on tehty painokairauksia ja siipikairauksia sekä otettu maanäytteitä muutamista pisteistä. Ylimpänä luonnonmaakerroksena on 0,2-1,0 metrin paksuinen saven kuivakuorikerros. Kuivakuoren alapuolella olevan pehmeän savikerroksen paksuus vaihtelee noin 3-18 metrin välillä (keskimäärin 10-15). Siipikairalla mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on heikoimmillaan noin 3-6 kPa. Maanäytteistä tutkittu saven vesipitoisuus vaihtelee 70…150 %. Paksuimmillaan savikerros on Alueen keskiosassa. Saven alapuolella maakerrokset vaihtuvat siltin, hiekan ja soran kautta kalliopintaa peittävään moreeniin. Painokairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 4-21 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen, geotekniikka



Rakennukset suositellaan perustettavaksi koko alueella paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet suositellaan pohjanvahvistettavaksi stabiloimalla (tai mahdollisesti keventämällä) varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavamuutosalue on peltoaluetta. Vaaralan kaupunginosassa oli syyskuussa 2016 yhteensä 2922 asukasta.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asuntoalue on muutosalueen länsipuolelle rakennetut pientalokorttelialueet, jotka rajoittuvat asemakaavan muutosalueeseen.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavamuutosalue tukeutuu Hakunilan palveluihin, joita ollaan laajentamassa Lahden-väylän suuntaan. Vaaralassa sijaitsee pari päiväkotia, päiväkeskus, pieni kauppa, kirkko ja kaksi huoltoasemaa. Peruskoulut ja lukio sijaitsevat Hakunilassa.

Vaaralan alueella sijaitsevien yritysten toimipaikkojen yhteenlaskettu henkilöstömäärä v. 2014 oli 1970 henkilöä.

Yhdyskuntarakenne

Vaaralan kaupunginosa kuuluu Hakunilan suuralueeseen. Maasto on joko jyrkkäpintaista kalliomaastoa tai tasaista entistä peltoa.

Vaaralan kyläyhteisön väljä omakotialue rakentui pääosin ennen 1970-luvulla laadittua asemakaavaa. Asemakaavan vaikutuksesta alue on huomattavasti tiivistynyt ja siitä on tullut nykyinen pääosin kaksikerroksinen pientaloalue. Uusia asuntoja rakennetaan vieläkin. Vaarala on yksi Vantaan rivitalovaltaisimmista asuinalueista.

Kaupunkikuva

Vaaralan kaupunkikuva muodostuu alueen läpi kulkevasta, alueen kahteen osaan jakavasta Hakunilantiestä ja sen molemmin puolin kohoavista, maisemaa hallitsevista korkeista ”vaaroista”, Vaaralan kallioista nimeltään Vaaralanmäki ja Koivumäki, sekä näiden lähiympäristöön rakennetuista, pääasiassa kaksikerroksisista asuntorakennuksista. Yleisvaikutelma on levollinen.

itse suunnittelualue on rakentamaton, pääosin peltoaluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Muutosalueella ei ole rakennushistoriallisesti arvokkaita tai muitakaan rakennuksia, mutta alue rajoittuu lännessä Lähdepuistontien rakennushistoriallisesti arvokkaaseen rivitaloalueeseen.

Lähdepuistotien rivitalot

Muutosalue rajoittuu länsireunastaan Lähdepuistotien rivitaloalueeseen, joka ”Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979” -inventointiraportissa on esitetty rakennuskulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena. Näistä Lähdepuistontie 29 on saanut luokitustunnuksen A1 (selkeä suojelukohde) suunnittelijoina professori, arkkitehti Bengt Lundsten ym. Samojen suunnittelijoiden luokitustunnuksella A2 (mahdollinen suojelukohde) esitetään viereiset rivitalot osoitteessa Lähdepuistontie 23. Saman A2-luokituksen on saanut rivitalokortteli osoitteissa Lähdepuistontie 13 ja 17. Nämä rakennukset ovat Kaija ja Heikki Sirénin käsialaa. Kohde A1 sijoittuu lähimmäksi Hakunilan eritasoliittymää alueen pohjoisosaan.

A1-luokitellussa kohteessa talot ovat säilyneet pääpiirteissään alkuperäisinä.



Kulttuurihistoriallisesta syystä säilytettäviä rivitaloja, Lähdepuistontie 29.

Keksitalot

Lähdepuistotien länsipuolella, jo kauempana suunnittelualueesta, sijaitsee kolme historiallisesti mielenkiintoista asuintaloa, jotka valmistuivat vuonna 1956. Vielä 1960-luvun alkupuolella talot nököttivät itsekseen korkean Koivumäen kallion juurella, sen itäpuolella, muuten aukean ja tyhjän pellon laidalla.

Oy Fazer Ab rakennutti ns. Keksitalot henkilökuntansa työsuhdeasunnoiksi. Rakennukset ovat Vantaan ensimmäisiä asuinkerrostaloja ja ne on nimetty kolmen silloin valmistetun Fazerin keksin Onni, Marie ja Siro mukaan. Joka rakennuksen päätyä koristi keksin mukaan nimetyn rakennuksen keksimuotoinen reliefi.

Siro-rakennus oli alun perin väriltään vaaleankeltainen, Marie vaaleanpunainen ja Onni ruskeahko. Oy Fazer Ab myi myöhemmin asunnot asukkaiden lunastettaviksi osakehuoneistoiksi. Rakennuksissa ei enää ole keksikuvia eikä niille tunnusomaisia värejä.

Muinaisjäännöskohteet

Vantaan kiinteiden muinaisjäännösten yleisinventointi on tehty vuonna 2000. Alueella ei ole inventoituja muinaisjäännöskohteita.

Virkistys

Liittyminen viheralueverkostoon

Muutosalueelta pääsee nykyisiä reittejä pitkin ympäröiville lähivirkistysalueille, pohjoiseen Ojangon ulkoilualueelle ja Kuussillan metsän läpi länteen Slåttmossenin suoalueelle. Slåttmossenin alueen yhteydessä sijaitsee myös virkistyskäyttöön kunnostetut hiekkakuopat.

Lähdepuistontien kääntöpaikan eteläpuolelta lähtee metsärinnettä mukaileva rakennettu ja valaistu ulkoiluraitti itään. Jonkun matkan päässä raitti jakautuu kolmeen suuntaan. Yksi haara jatkuu Kehä III:n yli kevyen liikenteen sillalla, toinen haara kiertää Metsätien itäpuolitse Fazerintielle ja Länsimäentielle ja kolmas haara lähtee pohjoiseen Lähdepuiston leikkipuistoon.

Kaksi ensimmäistä ovat ulkoilijoiden lisäksi myös polkupyöräilijöiden suosimia.

Lähistöllä sijaitsee kaksi asemakaavassa nimettyä puistoaluetta, Lähdepuisto ja Koivumäki (ennen asemakaavaa tunnettu ”Kutuharju” -nimellä). Koivumäki on Vaaralan kallioista matalampi, + 46 metriä merenpinnan yläpuolella. Vain hieman korkeampi Vaaralanmäki nousee + 48 metriin.

Liikenne

Muutosalueelle ei ole rakennettua katuyhteyttä ajoneuvoille. Lähin ajoneuvoliikenteen katualue sijaitsee Lähdepuistontiellä.

Muutosalueen joukkoliikenneyhteydet sijaitsevat Hakunilantiellä, jota liikennöivät Vantaan sisäiset ja seutulinjat.

Seudullinen jalankulku- ja polkupyöräreitti

Kehä III:n varrella kulkee jalankulku- ja polkupyöräliikenteen pääreitti. Muutosalueen koillisnurkan kohdalla sijaitsee Kehä III:n ylittävä kevyen liikenteen silta, jossa reitti siirtyy etelä-puolelta Kehä III:n pohjoispuolelle.

Paikoitusalueet

Lähdepuistotien kääntöpaikan katualueella on varattu yleisiä paikoitustiloja sekä henkilöautoille että raskaille ajoneuvoille.

Pikaraitiotie

Muutosalueen itäreunalla on yleiskaavan pikaraitiotievaraus, jonka linjausta tarkennetaan asemakaavan yhteydessä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen halki kulkee vesijohdon runkolinja d400, johon kaava-alueen sisälle rakennettava vedenjakeluverkosto voidaan liittää.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueelle rakennetaan jätevesiverkosto, joka johtaa jätevedet alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Vaaralan jätevedenpumppaamolle. Sieltä jätevedet johdetaan eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevedet

Hulevedet johdetaan kaava-alueelta pohjoiseen johtavaan puroon, josta vedet kulkeutuvat Kehä III:n ali Kuormuniitynojaan. Kuormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Sipoon Kapellviken'in lahdessa.

Rakentamista rajoittavat tekijät

Korttelin 93032 eteläpuolelta kaava-alueen halki kulkee vesijohdon runkolinja.

Kaukolämpö

Alue on liitettävissä kaukolämpöverkon piiriin.

Maakaasuputki

Rakennettavaksi suunnitellun alueen itäosassa, ojien itäpuolella kulkee maakaasuputki VE200. Maakaasuputki risteää Kehä III:n kohtisuoraan yhdessä kaukolämpöputken kanssa

Sähköverkko

Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400kV voimajohto Tammisto - Anttila, yhdessä Helen Sähköverkko Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n voimajohtojen kanssa

Ympäristöhäiriöt

Saastunut maaperä

Suunnittelualueella, joka on pääosin peltomaata, ei epäillä olevan pilaantunutta maata.

Seveso-laitokset

EU:n Seveso III-direktiivin mukaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä käsittelevien laitosten läheisyyteen ns. konsultointivyöhykkeelle sijoitettavien haavoittuvien kohteiden sijoituksessa on neuvoteltava turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) kanssa. Suunnittelualue sijaitsee noin 1km etäisyydellä Långmossebergenin jätevoimalasta. Voimalan konsultointivyöhykkeen leveys on 0,5km

Liikennemelu

Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat liikennemelun ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Asumiseen ja tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä uusilla alueilla 45dB keskiäänitasoa. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB. Ohjearvot koskevat myös mm. oleskeluun tarkoitettuja asemakaavoitettuja puistoja ja muita virkistysalueita.

Asemakaavatyötä varten tehtiin liikennemeluselvitys, joka valmistui vuonna 2016.

Alue sijaitsee kaukana lentomeluvyöhykkeistä eikä lentomelua ole tarpeen huomioida suunnittelussa. Tieliikennemelu mallinnettiin Kehä III tiesuunnitelmassa (Kantatie 50 parantaminen välillä Lahdenväyä-Porvoonväylä) käytetylle vuoden 2030 liikenne-ennusteelle. Kasvillisuuden ja lumipeitteen vaikutusta ei ole meluselvityksessä huomioitu.

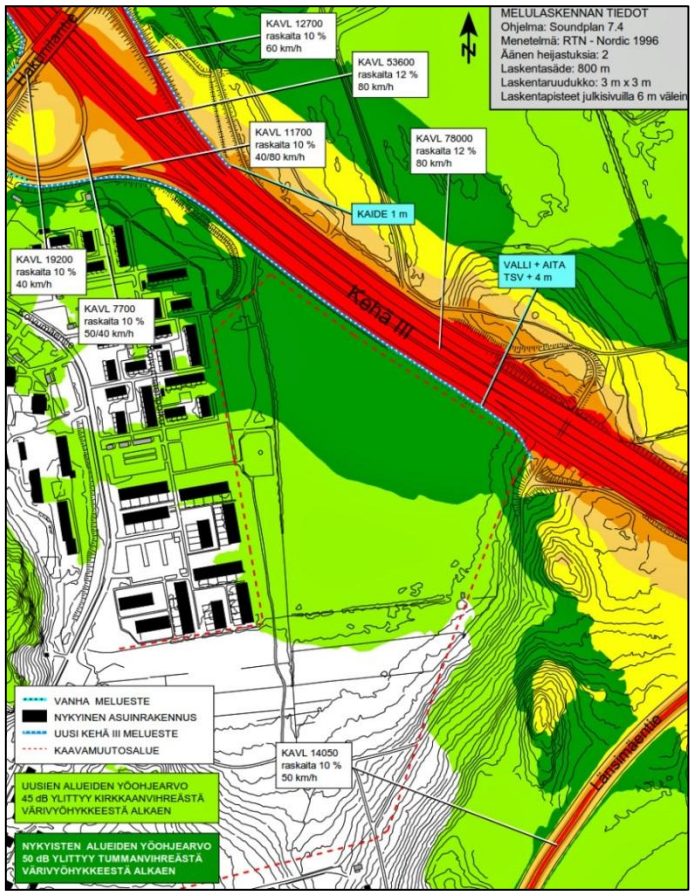
Pikaraitiotien osalta todettiin, että sen aiheuttama melu olisi toteutuessaan suunnittelualueella huomattavasti tieliikennemelua vähäisempi eikä sitä tai sen yhteisvaikutusta tarvitse huomioida melutilannetta arvioidessa.

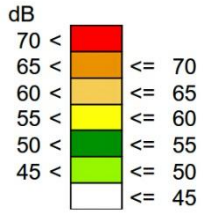
Selvityksen mukaan suunnittelualueella ylittyisivät laajasti meluohjearvot ilman uusien rakennusmassojen estävää vaikutusta huolimatta rakennetusta meluesteestä Kehä III reunalla.

Todennäköisesti alueella ulkotiloja koskevaa ohjearvoa ei voida saavuttaa ilman rakennettavia kerrostaloja, jotka estävät liikennemelun leviämisen alueelle.

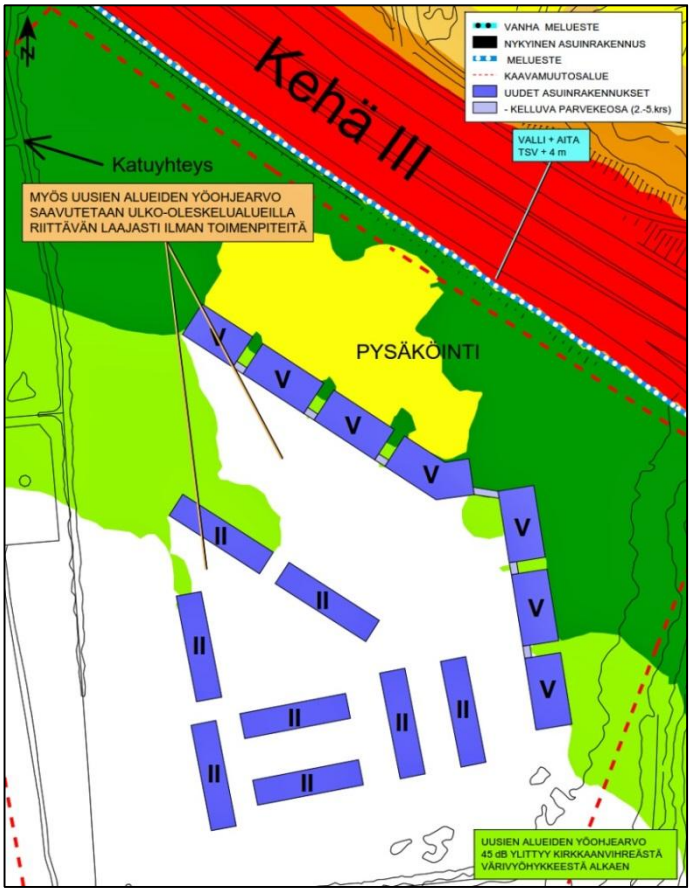
Suurin julkisivuihin kohdistuva Kehä III suunnasta kantautuva melu on viisikerroksisten kerrostalojen ylimmissä kerroksissa 70dB. Päiväohjearvo 35dB saavutetaan kaavamääräyksellä, jossa ulkovaipan ääneneristävyys on 35dB. Ulkovaipan 35dB ääneneristävyysvaatimus tulee olla Kehätien puoleisilla pitkillä sivuilla ja vesikatoilla, kerrostalojen päädyissä 30dB.

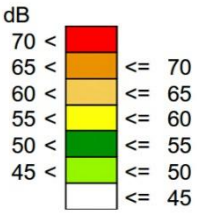
Parvekkeita koskevat ulkotilojen ohjearvot. Kehä III-puoleisille kerrostalojen sivuille ei voida rakentaa lasitettuja, avattavia parvekkeita lukuun ottamatta kaakkoiskulman kerrostaloa, jonka kaikille sivuille voidaan rakentaa parveke.





Yömelu ilman rakentamista vuonna 2030





Rakentamisen liikennemelua estävä vaikutus, yömelu vuonna 2030

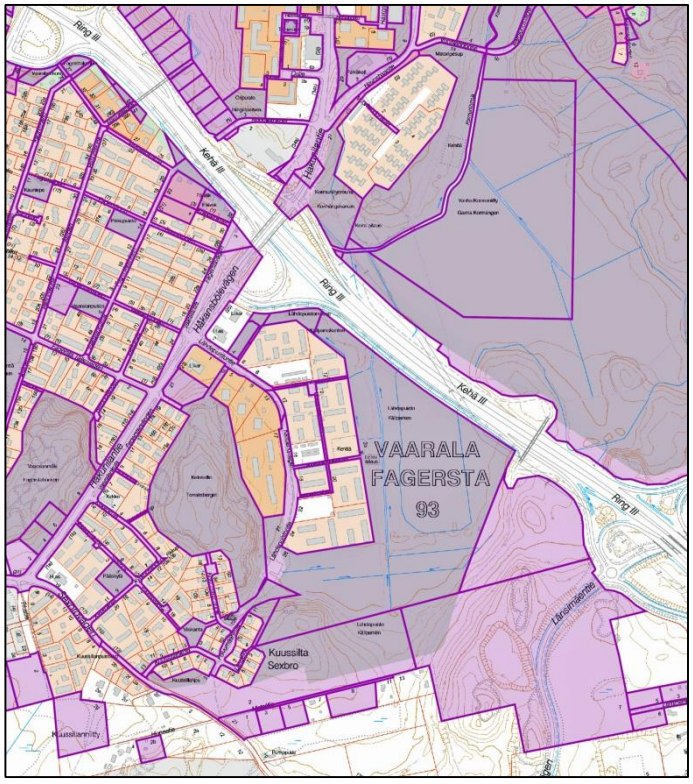
Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomääräksi Kehä III arkivuorokaudessa vuonna 2030 on arvioitu yhteensä 78 000 moottoriajoneuvoa (Kehä III tiesuunnitelma). Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut tulevat olemaan lähimmillään noin 75 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät.

Ajoneuvoa	**Asuinrakennukset** / metriä	
arki-vrk	**minimietäisyys**	**suositusetäisyys**
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveyden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

2.1.4 Maanomistus



Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Kaupungin maanomistus värillisenä.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

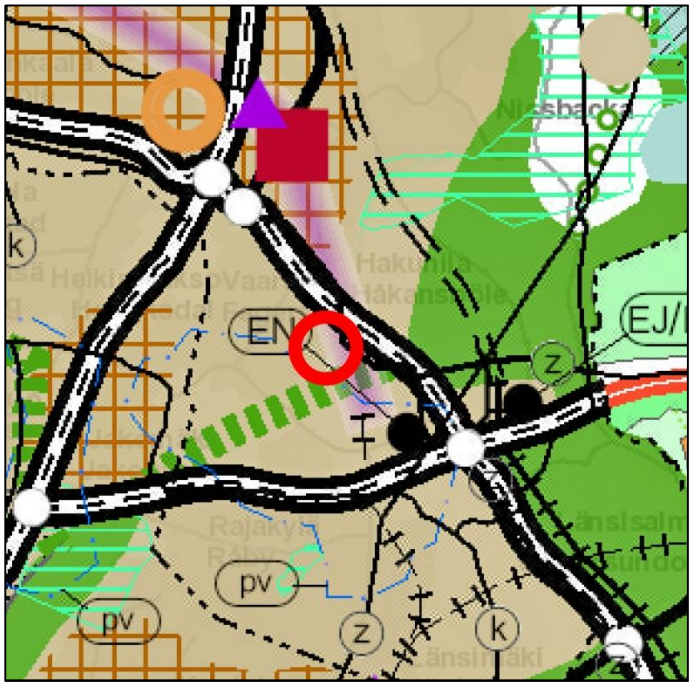
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtioneuvoston 30.11.2000 päättämien (tarkistettu osittain 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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

Ympäristöministeriössä on aloitettu alueidenkäyttötavoitteiden uudistustyö, tavoitteena on että valtioneuvosto voisi päättää uudistetuista tavoitteista keväällä 2017.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

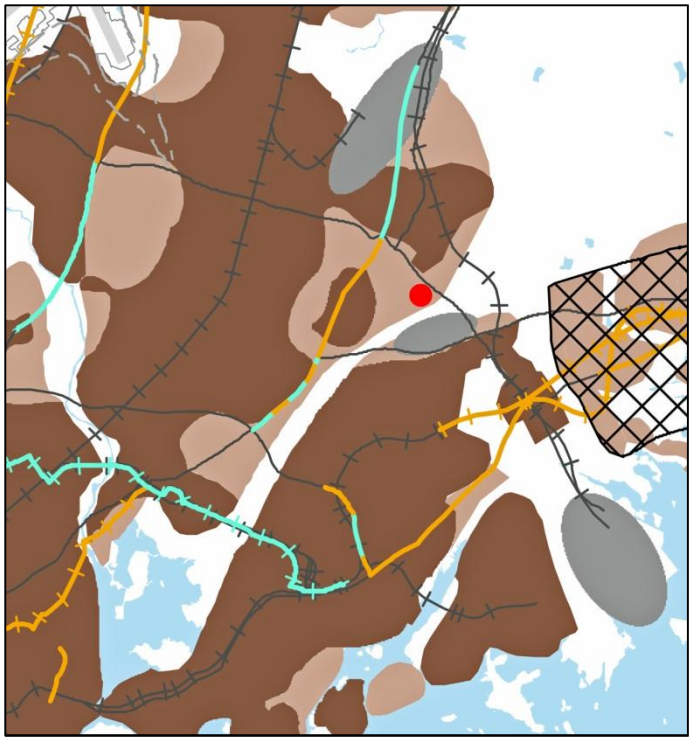
Kaavasuunnittelualueen eteläpuolella on osoitettu viheryhteystarve.

Uudenmaan maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2007 ja sen jälkeen sitä on täydennetty kolmella vaihekaavalla.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

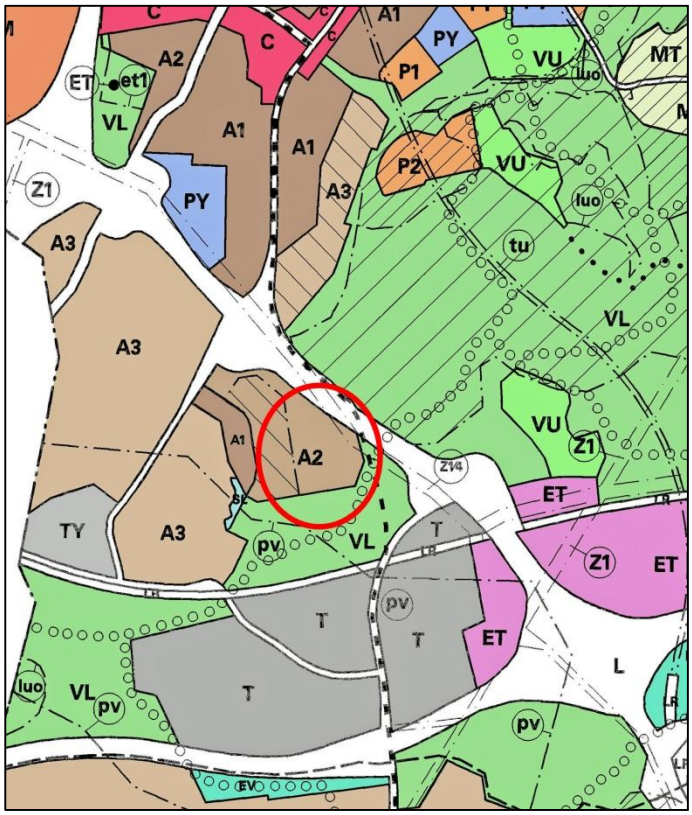


MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet.

Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke).

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



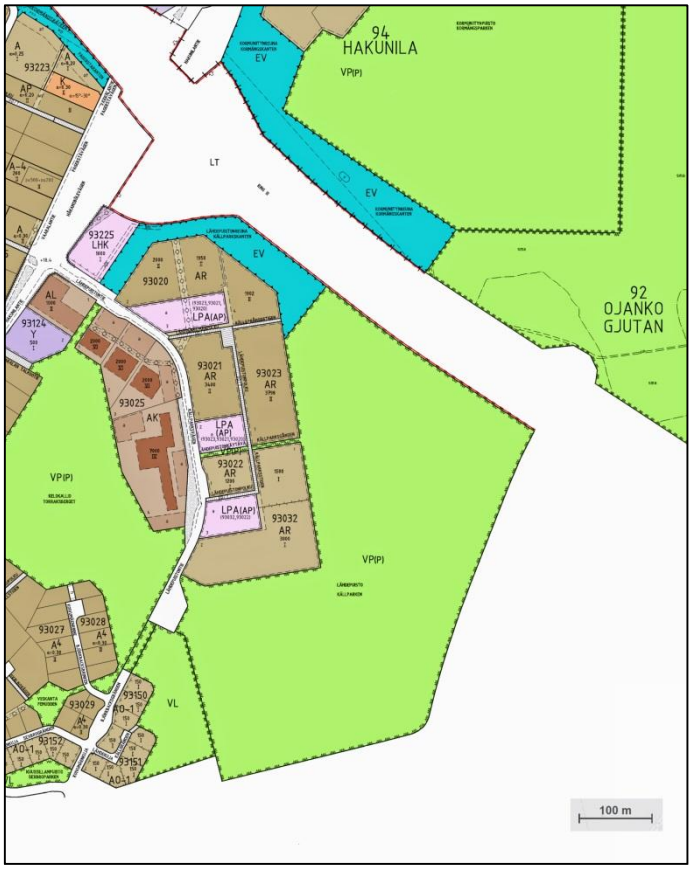
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut vomaan 25.2.2009.

Suunnittelualue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 930100 (SM 18.9.1975) sekä asemakaava nro 930900 (YM 8.11.1990). Alue on pääosin puistoa (VP/P), pohjoisosassa suojaviheraluetta (EV). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Ote ajantasa-asemakaavasta.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Muita aluetta koskevia suunnitelmia ei ole tiedossa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 5.3.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002239 ja kaavoitus tuli vireille 7.4.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 7.4.2014

Uusi OAS (päivitys) valmistui 4.11.2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ensimmäisen kerran nähtävillä 7.4.2014 - 30.4.2014. Tuolloin mielipiteitä saatiin yhteensä 25 kappaletta.

Mielipiteet otettiin huomioon. Suunnittelualueeseen on tehty muutoksia. Uudessa suunnitelmassa rakentamisen on ajateltu sijoittuvan nykyiselle peltoalueelle. Uusi OAS (päivitys) valmistui 4.11.2016. OAS oli uudestaan nähtävillä 4.11.2016 - 20.11.2016.

Asukastilaisuudet järjestettiin 30.11.2015 sekä 14.4.2016. Lisäksi järjestettiin asukaskävely alueella 24.5.2016.

Uudesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipiteitä yhteensä 15 kpl.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä (HSL) totesi, että täydennysrakentaminen nivoutuu hyvin nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä sijaitsee hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrella ja tukee siten Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa (HLJ2015).

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy pyytää mielipiteessään alueelle varausta uudelle puistomuuntamolle.

Vastine: Puistomuuntamolle esitetään varaus asemakaavassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY) mielipiteessä todettiin, että vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksessa. Samoin selostuksessa tulee olla ilmanlaadun arviointi erityisesti Kehä III ajoneuvoliikenteen takia.

Vastine: Vesihuollon esisuunnitelma ja ilmanlaadun arviointi esitetään asemakaavaselostuksessa.

Fingrid Oyj esittää, että Kehä III:n sivussa eteläpuolella sijaitseva 400kV voimajohtolinjan johtoalue tulee ottaa huomioon kaavoituksessa.

Vastine: Johtoalue otetaan huomioon asemakaavassa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry esitti mielipiteenään, että yhdistyksellä ei ole tiedossa luontotyyppeihin tai lajistoon liittyviä erityisarvoja, jotka estäisivät ajatellun maankäytön kaavoitettavalla alueella. Yhdistys esittää, että varsinaisen Lähdepuiston ja sen eteläpuolisen VL-alueen selvityksiä täydennettäisiin.

Vastine: Asemakaavassa rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle peltoalueelle, eteläosan monimuotoinen metsäalue kosteikkoineen säilyy. Tästä syystä tämän yksittäisen asemakaavan takia ei tarvita uusia selvityksiä.

Asukas (As Oy Ristonsato) kertoi huomionaan, että noin kuukausi aiemmin jätevesipumppaamon huollon aikana tie ei ollut täysin poikki, mutta käytetty polttomoottoripumppu aiheutti merkittävää melua.

Vastine: Pumppaamon sijaintiin asemakaavamuutos ei vaikuta. Uusi katuyhteys on normaalisti käytettävissä myös pumppaamon huoltojen aikana.

Asukas (As Oy Ristonsato) pitää riskinä uuden tien rakentamista pohjoiseen As Oy Ristonsaton talojen ja huoltoaseman väliin. Jo pumppaamolle rakennettu tie aiheuttaa häiriötä ja kenties rakenteellisia ongelmia etenkin lähimmälle A-talolle. Tärinästä aiheutuu ongelmia ja lisäksi asuntojen äänieristys on aika heikko. Historiallisesti merkittävien rakennusten (Ristonsato) arvo pitää huomioida ja säilyttää.

Vastine: Katurakenteet suunnitellaan huomioiden paikan olosuhteet myös tärinän kannalta. Tässä kohteessa on katurakenteissa varmasti erityistä syytä kiinnittää huomiota tärinän vaimentamiseen. Asuntorakentaminen läheiselle peltoalueelle ei vaikuta kulttuurihistoriallista eikä rahallista arvoa alentavasti olemassa oleviin asuinrakennuksiin.

As Oy Ristonsadon 17 osakasta ja asukasta kertovat mielipiteenään, että yhtiö vastustaa uusille suunnitelluille asuinrakennuksille ajateltua pohjoista ajoyhteyttä. Yhtiö vaatii meluselvityksen laatimista uudesta ajoyhteydestä. Yhtiö pelkää tulevan ajoneuvoliikenteen aiheuttaman tärinän vaurioittavan asunto-osakeyhtiön rakennuksia. Mielipiteessä epäillään, että pohjoisen reitin varrella olevan jätevesipumppaamon huoltotyöt tulisivat katkaisemaan ajatellun ajoyhteyden uusille asuinrakennuksille. Mielipiteessä esitetään, että uuden kadun rakentaminen aiheuttaisi liikennekaaoksen ja vaaratilanteita Hakunilantien ja Lähdepuistontien liittymien läheisyydessä. Uuden ajoyhteyden rakentaminen hävittäisi paikalla nyt olevan suojaavan viherrakenteen ja kevyen liikenteen yhteyden. Mielipiteessä esitetään ajoyhteyden rakentamista käyttäen eteläistä reittiä pohjoisen sijasta.

Vastine: Läheisen kehätien liikennemäärä, rakennusten ulkokuorien melusuojaus ja vaikutus ilmanlaatuun ovat määräämiä verrattuna rakennettavaan ajoyhteyteen uudelle noin 500 asukkaan alueelle. Katurakenteet suunnitellaan huomioiden paikan olosuhteet myös tärinän kannalta. Ajoyhteys ei katkea pumppaamon tulevien huoltotöiden takia. Liikennemäärä on niin pieni, että sen aiheuttama lisäys liittymien alueella ei aiheuta ruuhkautumista eikä lisää laskennallisesti merkittävästi vaaratilanteita. Eteläistä reittiä voidaan pitää

As Oy Martinsadon hallitus ilmoitti mielipiteenään vastustavansa asemakaavamuutosta.

8 Asukasta (As Oy Martinsato) ilmoittavat vastustavansa kaavamuutosta koska nykyinen ulkoilumaasto, lintujen kosteikko ja suojelualue katoaisivat.

Vastine: rakentaminen sijoittuu nykyiselle peltoalueelle, metsä, kosteikko sekä ulkoilualueet säilyvät.

Asukas haluaa korostaa Lähdepuistontieltä alkavan ulkoilureitin merkitystä lähiasukkaille. Ennen rakennetun kevyen liikenteen väylän valmistumista paikalla ollut polku oli jo suosittu kävelijöiden, koirien ulkoiluttajien ja pyöräilijöiden käytössä. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys nykyisellä kohdalla olisi myös jatkossa lyhin reitti uusille asukkaille lähikauppaan ja bussipysäkille.

Vastine: Jalankulku- ja polkupyöräyhteys suunnitellaan katuyhteyden lisäksi.

Asukas ilmoittaa mielipiteenään, että Lähdepuiston asemakaava tulee toteuttaa siten, että ainoastaan peltoalue rakennetaan ja ajoyhteys toteutetaan pohjoisen suunnasta.

Asemakaavamuutos 002239 Lähdepuisto sekä tonttijako on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.3.2017.

Asemakaavahanke esitellään ja meneillään oleva vaihe vaikutusmahdollisuuksineen kerrotaan Vantaan kaupungin internet-sivulla:
http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/hakunilan_kaavat/hakunilan_kaavat_arkisto/101/0/97835

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

MAL-tavoitteet

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.
- http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/mal-seuranta

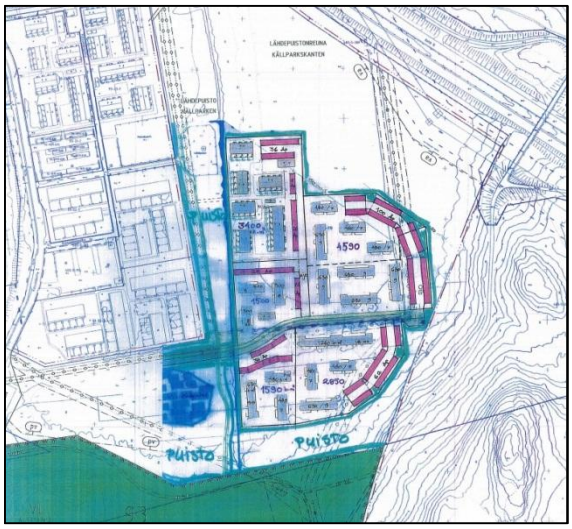
Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015
Vantaan arkkitehtuuriohjelma on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.5.2015.

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

3.3.2 Muut tavoitteet

- Alueen merkittävien luonnonarvojen säilyttäminen.
- Alueen virkistysmahdollisuuksien säilyttäminen.
- Nykyisen asumisen melusuojauksen parantaminen.
- Tehokas rakentaminen.

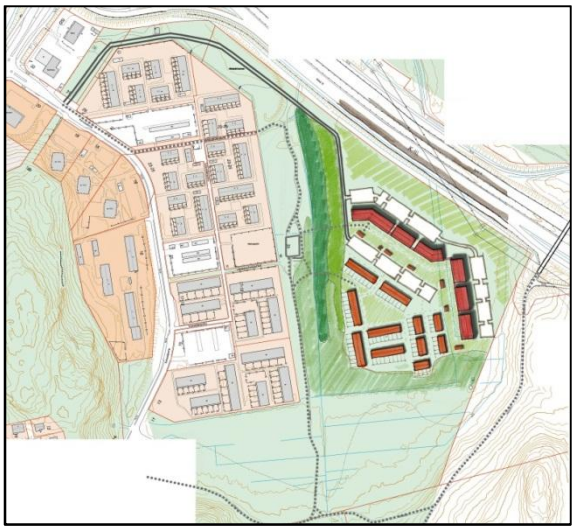
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Kesäkuu 2015 luonnos.

Rakennetun alueen ajateltiin sijoittuvan osittain eteläosan monimuotoisen metsän ja kosteikkoalueen kohdalle, jolloin ne olisivat osittain hävinneet. Eteläpuolella olevat asuinalueet olisivat yleiskaavan mukaisen rajan ulkopuolella. Uusista rakennuksista ei muodostu rakenteellista suojaa liikennemelua vastaan. Meluselvitys osoitti, että uusien alueiden yöohjearvon saavuttaminen kehältä 150 metrin etäisyydellä edellyttäisi toimenpiteitä. Uusi katuyhteys tapahtuu kosteikkoalueen läpi.

Rakennusoikeus noin 14 000 k-m^2.



Marraskuu 2015 luonnos.

Uuden version korkeampi rakentaminen suojaa liikennemelulta uutta ja olemassa olevaa asumista. Meluselvitys tehtiin tämä luonnoksen mukaan. Uuden ja vanhan asumisen väliin jää leveä viheralue ja avo-oja. Eteläosan arvokas metsä ja kosteikko säilyvät. Pienemmässä tilassa saamme enemmän tehokkuutta ja se on yleiskaavan mukainen suunnitelma. Uusi katuyhteys tapahtuu Lähdepuiston asuinalueen pohjoispuolelta, pumppaamon kohdalta.

Rakennusoikeus noin 20 000 k-m^2.



Kesäkuu 2016 luonnos.

Nousi esille pohjoisen ja eteläisen katuyhteyden vertaaminen.

Arvioitiin molemmat vaihtoehdot. Laskettiin pohjois- sekä eteläkadun toteuttamisen ja mahdollisten putkisiirtojen kustannukset. Vaihtoehtojen kustannuserot eivät olleet merkittäviä.

Pohjoiseen katuyhteyteen päädyttiin, jotta kadun aiheuttama häiriö eteläosan kosteikko- ja metsäalueella olisi mahdollisimman vähäinen. Mitään rakentamista ei haluttu virkistysalueelle.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Havainnekuva tammikuu 2017

Ratkaisua kehitettiin edelleen luonnonympäristöä säästävään ja taloudellisempaan suuntaan aluerajauksen pysyessä samana.

Rakennusoikeus 21 750 k-m^2.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan puistoksi (VP ja P) ja suojaviheralueeksi osoitettua aluetta osittain asuinkerrostaloille ja pientaloille osoitetuiksi korttelialueiksi. Tällä hetkellä alue on metsittynyttä niittyä ja auraamalla vapaana pidettyä peltoaluetta. Eteläosan luonnon- ja virkistysarvoiltaan merkittävä osa sekä uuden ja olemassa olevan asuinalueen välinen alue osoitetaan virkistysalueeksi (VL). Ajoyhteys uudelle alueelle tulee uuden rakennettavan lähdepuistonkuja-nimisen kadun kautta. Katu liittyy Lähdepuistontiehen lähellä Hakunilantietä huoltoaseman vieressä. Uudella asuinalueella lähimpänä kehätietä ja suojaamaan liikennemelulta rakennetaan viisikerroksisia kerrostaloja. Kerrostalojen pysäköinti järjestetään talojen kehätien puoleiselle alueelle. Asuinkortteleiden keskelle ja lounaaseen suuntaamaan osoitetaan kaksikerroksisten pientalojen alue. Niiden pysäköintipaikat sijoittuvat kerrostalojen pihan ja pientaloalueen väliin. Pysäköintipaikat auttavat porrastamaan kerrostalo- ja pientaloalueen korkeuseroa. Olemassa olevan rivitaloalueen keskitetty pysäköintiperiaate jatkuu uudella alueella. Uuden ja vanhan asuntoalueen välisellä virkistysalueella oleva vuosi sitten uudistettu leikkipaikka toimii kaikkien asukkaiden oleskelutilana.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 21 ha, josta virkistys- ja suojaviheraluetta on noin 16 ha. Asumisen kerrosalaa osoitetaan yhteensä 21 750k-m^2 sijoittuen AK- ja A-korttelialueille. Pientaloalueelle autopaikkoja tulee rakentaa 1/80k-m^2, kuitenkin vähintään 1,5 ap asuntoa kohti. Kerrostaloille 1/90 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto, lisäksi vieraille +10 %. Polkupyörien säilytystilaa on osoitettava yksi pyöräpaikka asuinhuonetta kohden. Uutta katualuetta kaava-alueelle syntyy noin 1,3 ha.

4.1.2. Vihertehokkuus ja ilmastovaikutusten vähentäminen

Yleistä

Vihertehokkuus tarkoittaa rakennuksien ulkopuolelle jäävän pinta-alan suhdetta tontin pinta-alaan.

Menetelmän avulla varmistetaan viihtyisät ja ilmastonkestävät tontit tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, mikä edistää sopeutumista ilmastonmuutokseen. Vihreät, läpäisevät alueet vähentävät tulvariskejä, toimivat hiilinieluina, lieventävät kaupunkien lämpösaarekeilmiötä sekä luovat lisäksi esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja positiivisia terveysvaikutuksia.

Vihertehokkuuden tonttikohtainen määrittely on otettu käyttöön Vantaan kaupunkisuunnittelussa syksyllä 2016. Laskenta tehdään Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja edelleen kehitetyllä laskurilla, joka kertoo syötettyjen lähtötietojen perusteella tontin minimi- ja tavoitetehokkuuden. Tuloksen pohjalta annetaan osa kaavan pihamääräyksistä.

Pihamääräykset

Lähdepuiston asuinrakennustonteille ja kahdelle LPA-alueelle laskettiin vihertehokkuusluku havainnekuvasta. Tonttien ja LPA-alueiden minimi- ja tavoitetehokkuus muodostui samansuuruiseksi (0,8). Tavoite saavutetaan LPA-alueilla kun alueen reunoille istutetaan pensaita ja aluetta hyödynnetään hulevesien viivytystilana. Autojen pysäköintiruudut tulee toteuttaa puoliläpäisevällä pinnoitteilla (esim. nurmikivi) jos ei rakenneta autokatosta. Pysäköinnin ajoväylät saavat olla vettä läpäisemätöntä materiaalia, esim asfalttia.

A-korttelialueella pihoja ei saa asfaltoida. Alueella tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja.

Nurmikkoa tai niittyä, pensaita ja /tai perennoja on oltava 9 000 m^2. Kulkuväylien pinnoitteista 500 m2 tulee olla puoliläpäisevää. Kutakin alkavaa 600 k-m^2 kohden tulee istuttaa 5 kpl vähintään 6-7 m korkeaksi kasvavaa puuta.

AK-korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha- alueille tulee varata korttelin yhteisiä leikki- ja oleskelualueita. Kutakin alkavaa 2 250 k-m^2 kohden tulee istuttaa 3 kpl suureksi (yli 9 m) kasvavaa puuta. Nurmikkoa, niittyä, viljelyaluetta, perennoja tai pensaita tulee olla yhtensä 6000m2. Ajoväylillä on käytettävä puoliläpäisevää pinnoitetta vähintään 1 000m^2.

Pihasuunnittelussa käytetään viheralan koulutuksen saanutta suunnittelijaa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueelle tulee järjestää hulevesien viivytys ennen vesien johtamista pois kaava-alueelta. Kaavamuutoksen mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan. Asuinkerrostalojen rakentaminen vähentää lounaaseen suuntautuvaa kehätien liikennemelua ja pienhiukkasten leviämistä. Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 mukaisesti kaupunkikuvasta luodaan kerroksellista ja tiivistä.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pinta-alaltaan suurin osa kaava-alueesta varataan virkistyskäyttöön ja suojaviheralueeksi. Asuinrakentaminen jakautuu liikennemelulta suojaaviin kerrostaloihin ja olemassa olevan asumisen mittakaavaiseen kaksikerroksisiin pientaloihin. Asumisen autopaikat osoitetaan erillisilta LPA-korttelialueilta

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asuinalueen Kehä III puoleiseen reunaan rakennetaan enintään viisikerroksisia kerrostaloja. Maantasokerroksen julkisivuväri täytyy olla erilainen kuin niitä ylempänä. Kerrostalojen porrashuoneista tulee olla mahdollisuus päästä sekä sisäpihalle että LPA-alueelle. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Sisäpihalla tulee rakentaa lasitettuja parvekkeita. Teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty. Vesikaton yläpuolisiin teknisiin tiloihin on oltava porrasyhteys. Vesikatoissa tulee ottaa huomioon aurinkopaneelien asennusmahdollisuus tulevaisuudessa.

Liikennemelulta ja pienhiukkasilta suojaamisen takia esitetään seuraavat määräykset: Kehätien puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys ΔL tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Rakennusten välinen etäisyys saa-olla enintään 8 m tonttien 2-5 välillä. Yksinomaan Kehä III puoleiselle ulkoseinälle rajoittuvia asuntoja ei sallita. Parvekkeet ja terassit on lasitettava. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylity. Parvekkeiden lasituksen tulee olla kiinteä niillä julkisivuilla, joille on osoitettu ääneneristävyysmerkintä. Jos asuinrakennukset tonteilla 7-11 otettaan käyttöön ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 2-5 on valmiina, tulee teknisin ratkaisuin huolehtia, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity ulkooleskelualueilla.

A, asuintalojen korttelialue

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten massat tulee sijoittaa siten, että niiden katoille mahdollisesti asennettavat aurinkopaneelit voidaan suunnata optimaalisesti aurinkoon nähden.

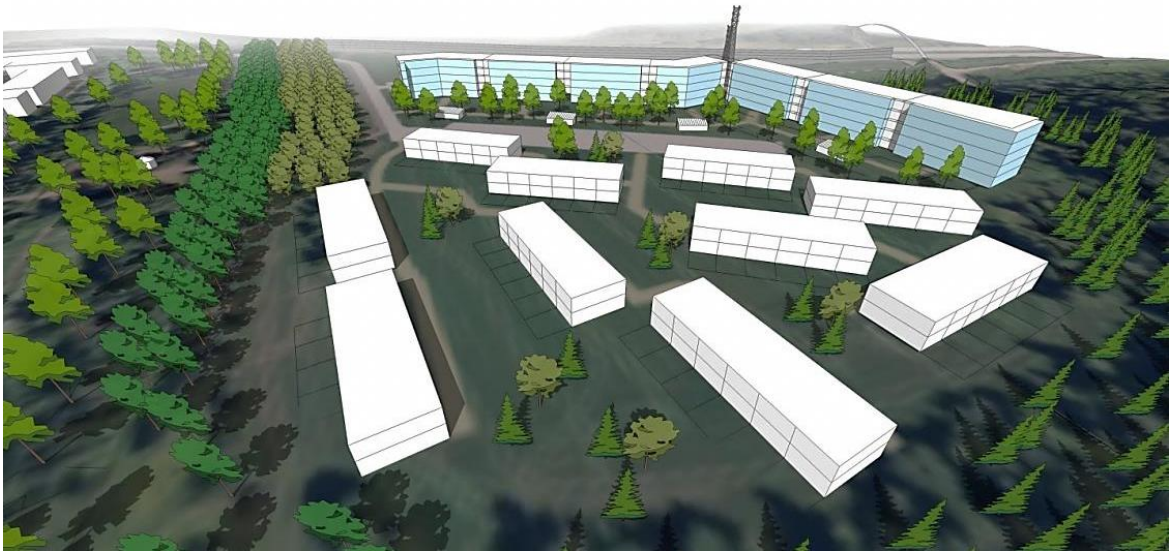
4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Asumisen pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueille, LPA. Alueelle saa rakentaa autokatoksia. Jätekatokset tulee rakentaa LPA-alueelle. Auto- ja jätekatoksissa tulee olla viherkatot.

Liikennealueet, virkistysalueet

Uusi katuyhteys rakennetaan pohjoisen suunnasta Kehä III-väylän sivua myötäillen. Lähdepuistoniminen lähivirkistysalue (VL) käsittää asuinalueiden välisen metsikön sekä eteläosan lehtomaisen metsän. Eteläosan virkistysalue kuuluu osaksi Fazerilan pohjavesialueeseen.



4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

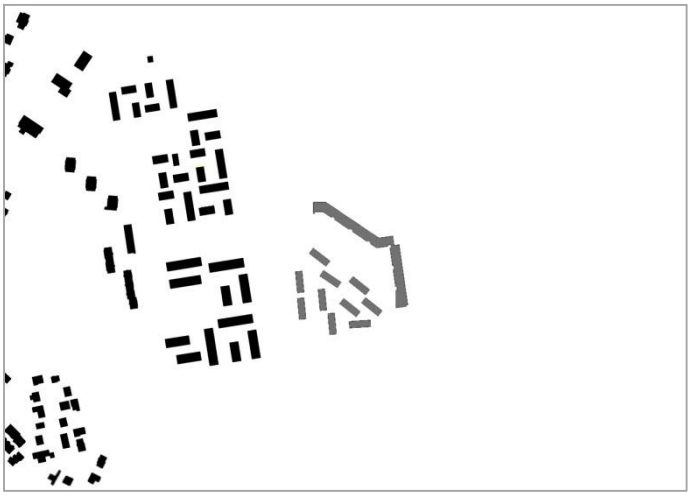
Uusi asuinalue ei tule juuri erottumaan ulkopuolisille, lukuun ottamatta aivan lähipiirin asukkaita. Alue tukeutuu Vaaralan palveluihin. Uudet asuinrakennukset jatkavat olemassa olevaa kaupunkirakennetta itäsuuntaan tukeutuen olemassa oleviin teknisiin verkkoihin.

Kaupunkikuva

Uuden asuinrakennusryhmän sijoittuminen on sellainen, että rakentaminen ei vaikuta kaupunkikuvaan merkittävästi. Kehä III varrella on meluaita, joten autoilijoiden on vaikea nähdä muutosta. nykyiseen. Uuden ja vanhan asumisen väliin jäävä olemassa oleva viheralue vaimentaa näköyhteyttä varsinkin kasvukauden aikana olemassa olevien asuinrakennusten ikkunoista. Olemassa olevien rivitalojen pihapiirit avautuvat toiseen suuntaan, minkä takia oleskelupihoilta katsoen muutos on pieni. Itäsuunnassa ei lähialueella ole rakennuksia.

Asuminen

Kaavamuutos täydentää Vantaan itäpuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 340 kappaletta arviolta noin 700 uudelle asukkaalle. Kerrostaloasuntoja rakennetaan arviolta 265 kappaletta, pientaloasuntoja tulee alueelle noin 75 kappaletta. Kerrostaloasunnot on arvioitu keskimäärin 50m^2 kokoisiksi, pientaloasuntojen keskikoko 80m^2.



Alueen rakeisuus.

Uuden asuinrakentamisen (harmaa) suhde olemassa olevaan rakentamiseen.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueelle tulee sijoittumaan yksinomaan asumista, lisäys on melko pieni kokonaisuudessa. Uusi asuminen tukee osaltaan lähialueen päivittäistavarakauppojen ja työpaikkojen kehittymistä. Joukkoliikenneyhteydet ja polkupyöräliikenne ovat sujuvia. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaava-alue on yleiskaavan mukaista täydennysrakentamisaluetta. Yleiskaavan valmistelussa on tutkittu täydentämisalueiden yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia ja vertailtu alueita keskenään. Lähdepuistontien alue sijoittuu vertailussa edullisimpien joukkoon. Kaavamuutos toteuttaa täydentämisrakentamistavoitetta, mikä on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaavamuutosalueen sijainti on yhdyskuntarakenteellisesti hyvä, koska peruspalvelut ovat lähellä. Julkisista palveluista päiväkoti on vajaan kilometrin päässä. Joukkoliikenteen runkolinjan pysäkille on matkaa noin 600 metriä, samoin lähimpään päivittäistavarakauppaan.

Kaavamuutosalue on maaperältään pehmeää savikkoa, mikä lisää rakentamisen kustannuksia, koska rakennukset tulee perustaa teräsbetonipaaluin. Suunnittelussa tehtiin vaihtoehtoja rakentamisen eri tehokkuuksilla ja kerroskorkeuksilla. Perustamiskustannuksiksi kerrosneliötä kohden laskettiin seuraavasti:

	kerrosluku	€/k-m²
Kerrostalo	III	342
	IV	265
	V	216
Rivitalo	I	1232
	II	653

Alueen toteutettavuuden kannalta on päädytty siihen, että kerrostalot voivat olla viisikerroksisia, jotta asunnot voidaan toteuttaa kohtuuhintaisesti. Matalampien rakennusten toteuttaminen voi olla haastavaa johtuen korkeista perustamiskustannuksista alueen hintatasoon nähden.

Kaavamuutos edellyttää uuden kunnallistekniikan rakentamista, koska se ei sijaitse olemassa olevan kadun varrella. Rakentamisen kustannuksia on laskettu seuraavasti:

Kadut	300 000 €
Vesihuolto	600 000 €
Kaasujohdon siirto 300 m	60 000 €
Paineviemärin siirto 25 m	40 000 €
Esirakentaminen	600 000 €
Viheralueet	100 000 €

Yhteensä kustannukset ovat noin 1 700 000 euroa. Vesihuollon kustannuksesta vastaa HSY.

Arvioidut maanmyyntitulot ovat noin 9,4 miljoonaa euroa.

Sosiaalinen ympäristö

Tavoitteena on asuinrakentaminen, joka jatkaa nykyisen alueen rakennetta. Uusi asuinalue turvaa viereisen rakennetun alueen kehittymistä. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään kerrostaloasumiseen. Hanke on MAL-tavoitteiden mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähivirkistysalueiden sekä Kehä III:n pohjoispuolella sijaitsevan Ojangon ulkoilualueen käyttöä. Liikuntapalvelujen tarjontaa lisää noin 2 km päässä etelässä sijaitseva Rajakylän liikuntapuisto.

Suunnittelualueella sen länsireunassa on olemassa oleva leikkipuisto. Kehä III pohjoispuolella Hakunilantien sivussa on koiraharrastajille aidattu koirapuisto.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Hakunilantiestä, jossa sijaitsevat joukkoliikenteen pysäkit. Kehä III:n liittymään on suunnittelualueelta etäisyyttä noin 600 metriä. Kehä III liittymän alueella on myös joukkoliikenteen pysäkit. Uusi asuinalue todennäköisesti tulee lisäämään joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa näiden palveluiden kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Hakunilantiellä. Yhteys Kehä III:lle ovat sujuva ja liikenneverkon kapasiteetti kestää hyvin rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Suunnittelualueella, rakentamisen eteläpuolella, kulkee vesijohdon runkolinja, johon alueen sisälle rakennettava verkosto voidaan liittää. Alueelle rakennetaan jätevesiverkosto.

Hulevedet johdetaan kaava-alueelta pohjoiseen johtavaan puroon.

Pohjavesialue

Tontti sijaitsee eteläosaltaan tärkeällä pohjavesialueella. Eteläosa on asemakaavassa lähivirkistysaluetta. Pohjavesialueen teoreettisesta reunasta on etäisyyttä lähimmälle korttelialueelle noin 200 metriä. Tonteilla harjoitettavasta toiminnasta, rakentamisesta, ojituksista, maankaivusta ja hulevesien hallinnasta ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa pohjavedelle. Likaisia hule- ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen. Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti hulevesien kulkua on myös viivytettävä, mikäli niitä on johdettava tontin ulkopuolelle. Uuden asuntoryhmän hulevedet ohjataan pohjoiseen poispäin pohjavesialueelta. Tontin tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä on rakennuslupaan liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana tekijänä on Kehä III:n liikennemelu ja liikenteen tuottamat pienhiukkaset. Rakentamistavalla voidaan tehokkaasti vähentää liikennemelun haittoja ja parhaimmillaan parantaa olemassa olevien asuntojen melutilannetta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu peltoalueelle. Viereinen monimuotoinen metsäalue kosteikkoineen pysyvät luonnontilaisina. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna rakennusten korjaaminen, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä. Toisaalta päästöjä voidaan minimoida sijoittamalla uudet asunnot ja työpaikat täydentämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä joukkoliikenteen kannalta suotuisiin paikkoihin, sekä lisätä hyviä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä ja mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto.

Ilmastovaikutuksia arvioitiin määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten ja asumisen energiankulutuksen, asukkaiden henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia arvioitiin kolmella eri vaihtoehdolla: Betoni-vaihtoehdossa kerrostalojen rakennusmateriaali on betoni ja rivitalot ovat puurunkoisia. Betoni+aurinko-vaihtoehdossa 25 % alueen vuosittaisesta sähkönkulutuksesta katetaan katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla. Puu+aurinko-vaihtoehdossa myös kerrostalot ovat puurunkoisia ja 25 % vuosittaisesta sähkönkulutuksesta tuotetaan aurinkopaneeleilla.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan Betoni-vaihtoehdossa yhteensä noin 50 100 tonnia CO2-ekvivalenttia (noin 70 tonnia/asukas). Suurin päästölähde on asukkaiden henkilöliikenne (39 %), seuraavaksi suurimmat rakennusten rakentaminen ja kunnossapito (30 %) sekä rakennusten energiankulutus (27 %). Maankäytön muutos aiheuttaa noin 2 % ja infran rakentaminen ja ylläpito noin 2 % kaavan toteuttamisen päästöistä. Betoni+aurinko-vaihtoehdon kokonaispäästöt ovat noin 49 300 tonnia, ja Puu+aurinko-vaihtoehdon päästöt noin 47 400 tonnia.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti ei ole ihanteellinen, sillä heikkojen joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen sijainnin vuoksi liikkuminen tapahtuu pääosin autolla. Myös alueen maaperä lisää rakennusten ja infran rakentamisen päästöjä. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita (pienentää rakentamisen päästöjä noin 12 %) sekä tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä (pienentää energiankulutuksen päästöjä noin 6 %). Erityisesti osa kerrostalojen katoista soveltuu sijainnin ja suuntauksen puolesta hyvin aurinkopaneelien sijoittamiseen. Mikäli aluetehokkuus kasvaa, pienenevät asukaskohtaiset päästöt.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 2.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Vantaan nimistöryhmä ehdotti uuden kaava-alueen kadulle nimeksi Lähdepuistonkuja ja puistolle nimeksi Lähteensilmänpuisto

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa asemakaavamuutoksen toteuttaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupunkisuunnittelu	
Vesa Karisalo	aluearkkitehti
Mikel Aizpuru	asemakaavasuunnittelija
Eeva Sauramo	asemakaavasuunnittelija
Jari Jokivuo	asemakaavasuunnittelija
Merja Hokkanen	suunnitteluavustaja
Jyrki Nieminen	maanmittausteknikko
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus	
Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Emma Lottanen	geotekniikkainsinööri
Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
Ilari Heiska	liikenneinsinööri
Pirjo Suni	liikenneinsinööri / liikennemelu
Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri/vesihuolto
Harri Keinänen	suunnittelija / vesihuolto
Ympäristökeskus	
Maarit Rantataro	ympäristötarkastaja
Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
Vantaan kaupunginmuseo	
Susanna Paavola	rakennustutkija
Yrityspalvelut	
Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

Vantaalla, 13. päivänä maaliskuuta 2017

Mikel Aizpuru
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	22.02.2017
Kaavan nimi	002239 Lähdepuisto Vaarala 93 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	07.04.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002239
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,9611	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	20,9611

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

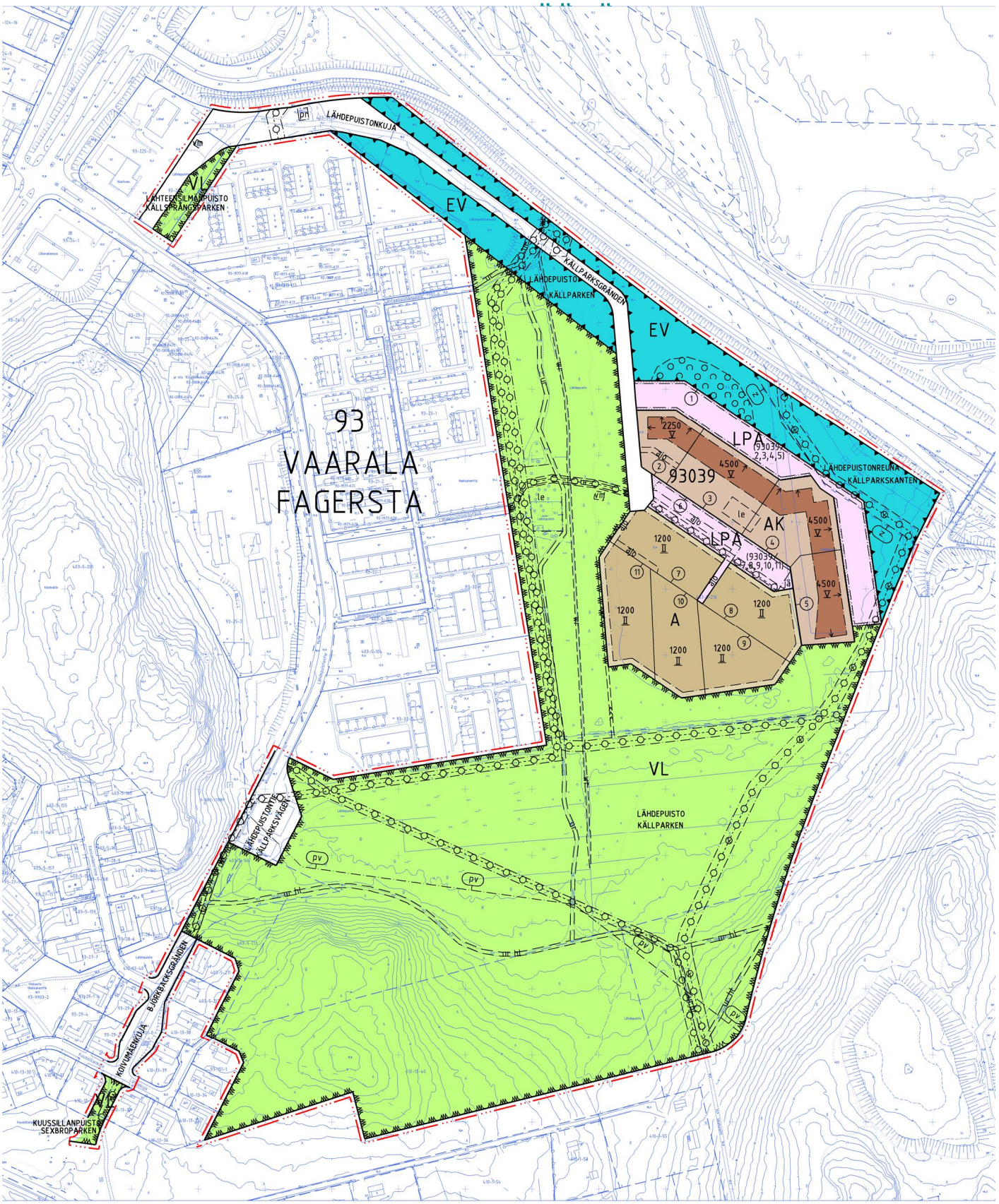
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**20,9611**	**100,0**	**21750**	**0,10**	**0,0000**	**21750**
A yhteensä	2,5634	12,2	21750	0,85	2,5634	21750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	14,1501	67,5			-4,8459	
R yhteensä						
L yhteensä	2,1888	10,4			1,6556	
E yhteensä	2,0588	9,8			0,6269	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

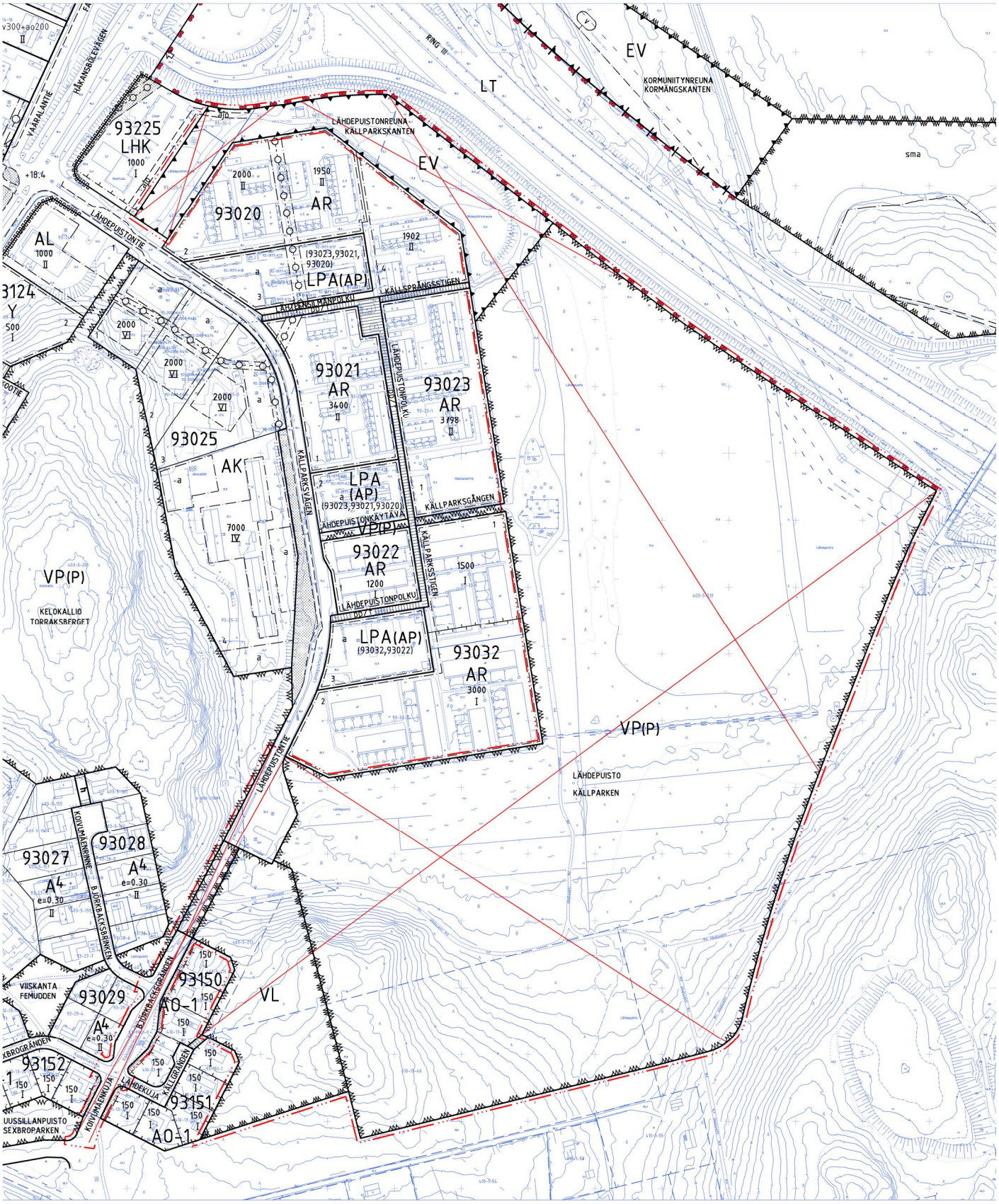
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**20,9611**	**100,0**	**21750**	**0,10**	**0,0000**	**21750**
A yhteensä	2,5634	12,2	21750	0,85	2,5634	21750
A	1,4476	56,5	6000	0,41	1,4476	6000
AK	1,1158	43,5	15750	1,41	1,1158	15750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	14,1501	67,5			-4,8459	
VP	0,0000				-17,4374	
VL	14,1501	100,0			12,5915	
R yhteensä						
L yhteensä	2,1888	10,4			1,6556	
Kadut	1,3439	61,4			0,8107	
LPA	0,8449	38,6			0,8449	
E yhteensä	2,0588	9,8			0,6269	
EV	2,0588	100,0			0,6269	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


93
VAARALA
FAGERSTA
LÄHDEPUISTONKUJA
LÄHTEENSILMÄNPUISTO
KÄLLSPRÅNGSPARKEN
EV
LÄHDEPUISTO
KÄLLPARKEN
KÄLLPARKSGRÄNDEN
LÄHDEPUISTONREUNA
KÄLLPARKSKANTEN
LP
93039
AK
LPA
A
VL
LÄHDEPUISTO
KÄLLPARKEN
LÄHDEPUISTOTONTTI
KÄLLPARKSVÄGEN
KOIVUHAENKUJA
B.BJÖRKBACKSGRÄNDEN
KUUSSILLANPUISTO
SEXBROPARKEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
100
200m



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 100 200m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
002239	13.3.2017	683505, 683506

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

LÄHDEPUISTO

Kaupunginosa 93, Vaarala
Kortteli 93039 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistys- ja erityisalueet.)

Tonttijako
Kortteli 93039.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen

LÄHDEPUISTO

Stadsdel 93, Fagersta
Kvarteret 93039 samt gatu-, rekreations- och specialområdena.
(Gatu-, rekreations- och specialområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Kvarteret 93039.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A **Asuinrakennusten korttelialue.**

Talousrakennusten tulee olla puurakenteisia ja niiden tulee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Talousrakennuksia saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi enintään 5% tontin kokonaisrakennusoikeudesta / tontti. Talousrakennusten kattojen tulee olla viherkattoja.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Rakennusten massat tulee sijoittaa siten, että niiden katoille mahdollisesti asennettavat aurinkopaneelit voidaan suunnata optimaalisesti aurinkoon nähden.

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

Nurmikkoa tai niittyä, pensaita ja / tai perennoja on oltava 9000 m². Kulkuväylien pinnoitteista 500 m² tulee olla puoliläpäisevää.

Kutakin alkavaa 600 kerrosneliömetriä kohden tulee istuttaa 5 kpl 6-7 m korkeaksi kasvavaa puuta.

Hulevedet
Tonteille 7-11 tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista pois kaava-alueelta. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Pysäköinti
Autopaikkoja tule sijoittaa LPA- tontille 6.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 80 k-m²,
kuitenkin vähintään	1,5 ap/ asunto.
Polkupyöräpaikkoja on varattava	1 pp / 30 k-m².

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Ekonomibyggnaderna ska vara konstruerade av trä och följa bostadsbyggnadernas arkitektur.

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

Trä ska användas som fasadmaterial.

Byggnadsmassorna ska placeras så att de solpaneler som eventuellt installeras på deras tak optimalt kan riktas i förhållande till solen.

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

Det ska finnas 9000 m² gräsmatta eller äng, buskar och/ eller perenner. Av passagernas ytbeläggning 500 m² vara halvgenomsläpplig.

För varje påbörjad 600 kvadratmeter våningsyta ska det planteras 5 st. träd som blir 6-7 meter höga.

Dagvatten
För tomterna 7-11 ska en separat dagvattenplan utarbetas.

Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds bort från planområdet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de hänger ihop med varandra.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Parkering
Bilplatserna ska placeras på LPA- tomten 6.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 80 m²-vy,
dock minst	1,5 bp/ bostad.
Cykelplatser ska reserveras	1cp/ 30 m²-vy.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Annetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ulkoiluväline- ja polkupyörävarastot, joiden kattojen tulee olla viherkattoja.

Parvekkeet ja terassit saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja rakennusalan rajan yli.

Jätekatoksia ei saa rakentaa sisäpihalle.

Sisäpihalla tulee rakentaa lasitettuja parvekkeita.

Maantasokerroksen julkisivuväri täytyy olla erilainen kuin niitä ylempänä.

Porrashuoneesta tulee olla mahdollisuus päästä sekä sisäpihalle että LPA- alueelle.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asuntojen varastotilat tule sijoittaa saman kerrokseen kuin asunnot.

Teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty. Vesikaton yläpuolisiin teknisiin tiloihin on oltava porrasyhteys.

Vesikatoissa tulee ottaa huomioon aurinkopaneelien asennusmahdollisuus tulevaisuudessa.

Korttelissa 93039 tonteille 2-5 täytyy järjestää yhteinen väestönsuojasuunnitelma.

Meluntorjunta
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB, ellei karttamerkinnöin muuta osoiteta.

Kehä III:n puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Yksinomaan Kehä III:n puoleiselle ulkoseinälle rajoittuvia asuntoja ei sallita.

Pihat ja kasvillisuus
Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha- alueille tulee varata korttelin yhteisiä leikki- ja oleskelualueita.

Kutakin alkavaa 2250 kerrosneliömetriä kohden tulee istuttaa 3 kpl suureksi (yli 9 m) kasvavaa puuta.

Nurmikkoa, niittyä, viljelyaluetta, perennoja tai pensaita tulee olla yhteensä 6000 m². Ajoväylillä on käytettävä puoliläpäisevää pinnoitetta vähintään 1000 m².

Muuta
Jos asuinrakennukset tonteilla 7-11 otettaan käyttöön ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 2-5 on valmiina, tulee teknisin ratkaisuin huolehtia, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity ulko-oleskelualueilla.

Rakennusten välinen etäisyys saa olla enintään 8 m tonttien 2-5 välillä.

Tonteilla 2-5 rakennukset on rakennettava toisiinsa kiinni kaikissa kerroksissa, paitsi ensimmäisessä, niin, että ne suojaavat piha-alueita Kehä III:n liikennemelulta.

Parvekkeiden lasituksen tulee olla kiinteä niillä julkisivuilla, joille on osoitettu ääneneristävyysmerkintä.

Parvekkeet ja terassit on lasitettava. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylity.

Pysäköinti
Autopaikkoja tule sijoittaa LPA- tontille 1.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 90 k-m²,
kuitenkin vähintään	1 ap/ asunto.
Vieraat	+ 10 %.
Sääsuojattua säilytystilaa polkupyörille	
tulee varata vähintään	1 kpl / asuinhuone.

Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Vähennykset: Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa voidaan toteuttaa 15% vähemmän autopaikkoja. Nimeämättömät paikat -10%, jos autopaikkoja vähintään 100 ap.

2 / 4

Kvartersområde för flervåningshus.

Utöver den angivna våningsytan får utom byggnadsytan byggas förråd för utrustning för friluftsliv och cyklar, taken på dessa ska utgöras av gröntak.

Balkonger och terrasser får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen och över byggnadsytans gränser.

Sopskjul får inte byggas på innergården.

Mot innergården ska inglasade balkonger byggas.

Fasadens färg i markplanet ska avvika från de våningsplan som ligger ovanför.

Från trapphuset ska de finnas möjlighet att komma till både innergården och LPA- området.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Bostädernas förrådslokaler ska placeras i samma våningsplan som bostäderna.

Tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet utgör något hinder. Till de tekniska utrymmen som ligger ovanför yttertaket måste en trappförbindelse finnas.

I fråga om yttertaken ska möjligheten att i framtiden installera solpaneler beaktas.

För tomterna 2-5 i kvarter 93039 ska en gemensam plan för befolkningsskyddet utarbetas.

Bullerbekämpning
Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska i bostadsrummens ytterväggar vara minst 28 dB om inte annat anges genom markeringar på kartan.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska i bostadsrummens ytterväggar mot Ring III vara minst 35 dB.

Bostäder som är placerade enbart intill den ytterväggen som är vänd mot Ring III tillåts inte.

Gårdsplaner och växtlighet
För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. På gårdsområdena ska kvarterets gemensamma lek- och vistelseområden reserveras.

För varje påbörjad 2250 kvadratmeter våningsyta ska det planteras 3 st. träd som blir stora (över 9 m).

Det ska finnas totalt 6000 m² gräsmatta, äng, odlingsområde, perenner eller buskar. På körlederna ska man använda minst 1000 m² halvgenomsläpplig ytbeläggning.

Övrigt
Om bostadshusen på tomterna 7-11 tas i användning innan bostadshusen på tomterna 2-5 är färdiga ska man genom tekniska lösningar sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på uteplatserna.

På tomterna 2-5 ska utrymmet mellan byggnaderna vara högst 8 m.

På tomterna 2-5 ska byggnaderna byggas fast i varandra i alla våningar, utom i den första, så att de skyddar gårdsområdena från trafikbullret på Ring III.

Balkongerna ska förses med permanent inglasning på de fasader där en ljudisoleringsmarkering har angivits.

Balkongerna och terrasserna ska förses med inglasning. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på balkongerna.

Parkering
Bilplatserna ska placeras på LPA- tomten 1.

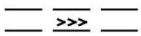
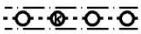
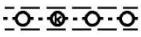
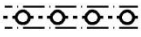
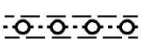
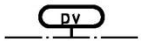
Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 90 m²-vy,
dock minst	1 bp/ bostad.
Gäster	+ 10 %.
Väderskyddad förvaringsplats för cyklar	
ska reserveras minst	1 st./ bostadsrum.

I fråga om cykelplatser som placeras utomhus ska ramen kunna låsas fast.

Minskningar: Hyresbostadsproduktion med statligt understöd kan ha 15 % färre bilplatser. Omarkerade bilplatser -10 % om antalet bilplatser är minst 100 bp.

	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	Alueelle saa rakentaa autokatoksia. Jätekatokset tulee rakentaa LPA- alueelle. Auto- ja jätekatoksissa tulee olla viherkatot.	På området får carportar byggas. Takförsedda sopskjul ska byggas på LPA-området. Carportarna och sopskjulen ska förses med gröntak.
	Aurinkopaneeleita saa asentaa viherkatoilla.	Solpaneler får installeras på gröntaken.
	Alueen reunoille istutetaan pensaita ja aluetta hyödynnetään hulevesien viivytystilana.	I områdets kanter planteras buskar och området utnyttjas som plats för fördröjning av dagvatten.
	Autojen pysäköintiruudut tulee toteuttaa puoliläpäisevällä pinnoitteilla (esim. nurmikivi), jos ei ole autokatosta. Pysäköinnin ajoväylä saa olla asfalttia.	Bilarnas parkeringsrutor ska konstrueras av halvgenomsläppliga ytbeläggningar (t.ex. gräsarmering) och det inte finns en carport. Parkeringens körbana får bestå av asfalt.
	Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	Planerins av bilplatser ska förbereda sig laddningspunkt för elbilar.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
93	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VAA	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
93039	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LÄHDEPUISTONKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
II	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pr	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen.	Byggnadsyta där pumpverk får placeras.
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
vm	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
jä	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
h	Ohjeellinen latupohja.	Riktgivande skidspårsbotten.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vr	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.	Instruktiv del av område som skall utvecklas så, att träd och buskar bildar en tät avgränsande zon.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
ajo	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys. Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Riktgivande körförbindelse inom området. Körförbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.

	Ohjeellinen avo-oja.	Riktgivande öppet dike. 4 / 4
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för naturgasledning.
	Ohjeellista maakaasujohtoa varten varattu alueen osa. Maakaasujohdon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Riktgivande del av område reserverad för naturgasledning. Naturgasledningens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning. Underjordisk ledningens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.
(93039/2,3,4,5)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Voimajohtoalue.	Kraftledningsområde.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.	Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


Katukartta
27.1.2017
IHe
100m



Peruspoikkileikkaus 10,5m

A-A



Kavennushidaste

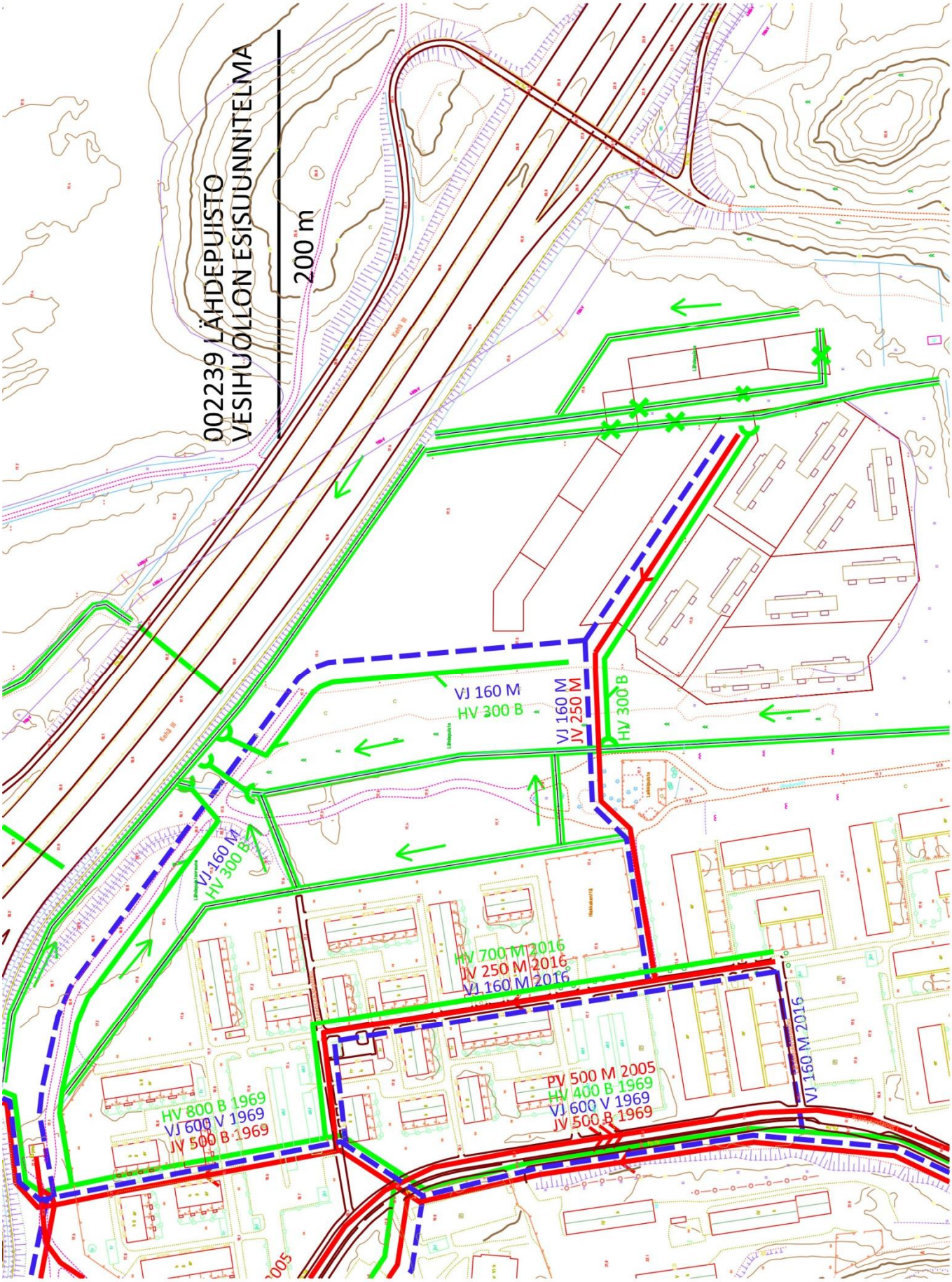
B-B



Loppupään suora osuus, pysäköinti 11,5m

C-C

streetmix.net


002239 LÄHDEPUISTO
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA
200 m
VJ 160 M
HV 300 B
VJ 160 M
JV 250 M
HV 300 B
VJ 160 M
HV 300 B
HV 700 M 2016
JV 250 M 2016
VJ 160 M 2016
VJ 160 M 2016
PV 500 M 2005
HV 400 B 1969
VJ 600 V 1969
JV 500 B 1969
HV 800 B 1969
VJ 600 V 1969
JV 500 B 1969

18 §

Oikaisuvaatimus Nupponen Antti / poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätökseen 31-83-16-PSR/18.1.2017 / TLA

VD/886/10.03.00.01/2017
TLA/ MSI / KZU/SRU/ET

Antti Nupponen on hakenut poikkeamislupaa olemassa olevan talousrakennuksen laajentamiselle ja käyttötarkoituksen muuttamiselle 140 k-m²:n suuruiseksi omakotitaloksi kiinteistöllä 92-416-3-46, kaupunginosassa 31 Luhtaanmäki.

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola teki kielteisen poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätöksen 18.1.2017. Perusteluna kielteiselle päätökselle on, että yleiskaavan sallimat oikeudet asuntojen rakentamiselle kiinteistöllä on jo käytetty.

Antti Nupponen on jättänyt oikaisuvaatimuksen 24.1.2017.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätös oikaistaan perusteluiltaan puutteellisena ja virheellisenä, ja käsitellään uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Ensimmäiseksi oikaisuvaatimuksessa huomautetaan, että Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen I-luvun 1 pykälän mukaisesti on käytettävä tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen V-luvun ”Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella” 24 pykälän mukaisesti rakennuspaikan on oltava vähintään 2000 m². Pykälän 25 mukaisesti samalle rakennuspaikalle saa sijoittaa kaksi asuntoa ja niitä palvelevia talousrakennuksia. Nämä vaatimukset hakija esittää täyttävänsä. Lisäksi hakija on hakemuksessaan selvittänyt, että nykyinen yli 4000 m²:n tontti (tila) voidaan tarvittaessa jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi, mikäli se on välttämätöntä käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamiseksi. Vantaan rakennusjärjestys tai rakennuslaki eivät näyttäsi sitä edellyttävän.

Toiseksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että hankkeessa rakennuspaikat ei lisäänny ja rakennusala säilyy entisellään. Vain olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu. Mikäli lainsäädäntö ei estä eikä todellista haittaa ole, on hallintoviranomaisen otettava huomioon hakijan oikeudet käyttää kiinteistöään. Pelkkä kaavoituksen keskeneräisyys ei ole lainsäätäjän tarkoittama este poikkeusluvan saamiselle ja hakijan oikeuksien toteutumiselle. Kaavoitus on ohjaava työkalu, joka toteutettuna säästää hallinnollisen työn määrää. Myös Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen V-luvun 24 ja 25 pykälät oikeuttavat hakemuksen mukaisen rakentamisen.

Kolmanneksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että kyseessä on kahden tonteiksi lohkotun alueen yhdistämisen seurauksena syntynyt ylisuuri yli 4000 m²:n tontti, jolla alun perin oli kaksi erillistä rakennuspaikkaa. Mikäli alkuperäinen 50-luvun lohkominen olisi toteutunut eikä tontteja olisi yhdistetty, olisi samalla paikalla asunto/omakotitalo, kuten vieressä olevilla tiloilla 3:45 ja 3:56. Syväojan tontit (tilat) ovat pääsääntöisesti kooltaan 2000-3000 m², joten käyttötarkoituksen muuttaminen ei vaaranna tasapuolista kohtelua, koska perusteluna on kahden tontin historia ja suuri koko. Asiasta löytyy dokumentit edesmenneen Sakari Nupposen arkistoista. Mahdollisuutta kahteen rakennuspaikkaan / asuntoon käytettiin kiinteistön arvoa nostavana tekijänä hänen aikanaan sitä hakijalle myydessä. Tasapuolinen kohtelu toteutuu, kun jokainen tapaus käsitellään yksilöllisesti rakennuslain ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Neljänneksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että haettu käyttötarkoituksen muutos ei ole maankäyttö- ja rakennuslain pykälien 137 ja 171 vastainen. Haettu hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden muulle järjestämiselle, koska käytännössä mikään ei ympäristössä muutu ja kiinteistölle on jo järjestetty liittyminen kunnallistekniikkaan. Myös naapureita kuulemalla on varmistettu, ettei haittaa ole. Rakennusta suunniteltaessa on kiinnitetty erityistä huomioita

ympäristöön sopimiseen ja tontin rakennusmassoitteluun. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän omaa tulevaisuutta ajatellen rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että päätöksessä lueteltuja tilalla sijaitsevia talousrakennuksia ei enää ole olemassa vaan ne on purettu.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että Syväojalle vuonna 2016 rakennetun kunnallistekniikan myötä käyttötarkoituksen muutos ei ole ristiriidassa Vantaan kaupungin kylä- ja muiden taajama-alueiden tiivistämispyrkimyksien kanssa, joilla pyritään saamaan jo rakennettuja alueita tehokkaampaan käyttöön.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että oikaisuvaatimuksen tekijälle on tarjottu ostettavaksi naapurikiinteistöstä noin 1000 m²:n määräalaa, joka yhdistämällä haettuun rakennuspaikkaan antaisi mahdollisuuden uuden noin 2000 m²:n suuruisen rakennuspaikan muodostamiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijällä ei siihen tarvetta, ellei toimenpidettä tarvita käyttötarkoituksen muutoshankeen edistämiseksi.

Yleiskaavapäällikkö toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:
Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty.

Tila 416-3-46 sijaitsee oikeusvaikutteisen Vantaan yleiskaavan kyläalueella AT. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti AT-alueella sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 – 2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2 – 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Määräyksessä on asuntojen rakentamisen määrä sidottu vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan 6.6.1983 tilojen pinta-alaan. Määräyksellä on turvattu maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Tilan 416-3-46 pinta-ala 0,47 hehtaaria. Tila on kiinteistörekisterin mukaan rekisteröity vuonna 1957, jolloin sillä on 6.6.1983 mukaisena tilana samanlaiset oikeudet asuntojen rakentamiselle, kuin muillakin AT-alueen tiloilla. Tilalla sijaitsee rakennusrekisterin mukaan jo yksi asunto, jolloin yleiskaavan mukaiset oikeudet asuntojen rakentamiselle on käytetty.

Kiinteistön omistajan vaihdoksilla tai ostettavaksi tarjotun naapurikiinteistön määräalan liittäminen haettuun rakennuspaikkaan ei lisää asuntojen rakentamisen oikeuksia. Poikkeamisia yleiskaavan määräyksestä ei ole myönnetty, koska silloin menetettäisiin yleiskaavan ohjausvaikutus ja vaarannetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Haitan kaavoitukselle arvioi kaupungin kaavoitusviranomainen. Yleiskaavassa määritellyn asuntojen rakentamismäärän ylittävä rakentaminen edellyttäisi suunnitelmallisuutta ja tuottaisi siten lain tarkoittaman suunnittelu- ja kaavoitustarpeen, jossa alueelle tulisi selvittää mm. lisäasutuksen edellyttämien palvelujen, virkistysalueiden ja katujen järjestäminen ei vain oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistön, vaan kaikkien alueen kiinteistöjen osalta. Täten poikkeamislupa haittaisi kaavoitusta ja alueiden muuta järjestämistä.

Yleiskaavapäällikkö esittää, että poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään
a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä Antti Nupposen tekemä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikkö Mari Siivolan poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätöksestä 18.1.2017 § 1,
b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

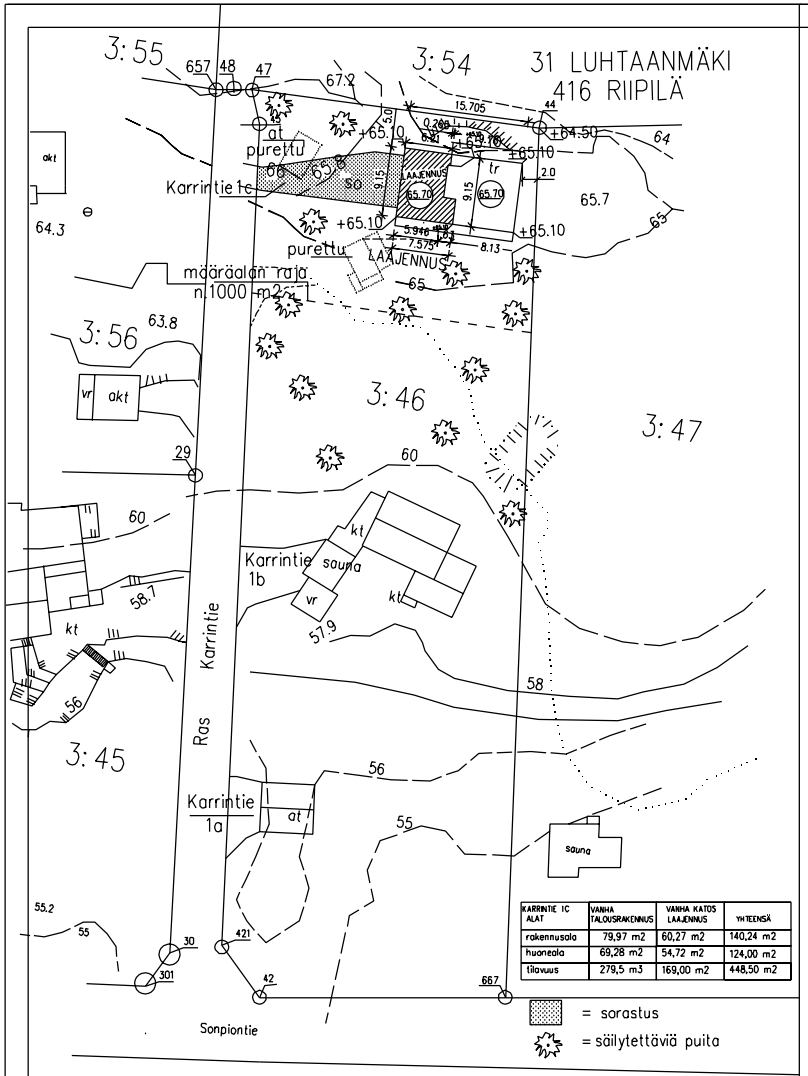
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Hakemus poikkeamislupaan / Nupponen Antti 1.4.2016
- Poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätös / 31-83-16-PSR 18.1.2017 § 1
- Asemapiirros / liite poikkeamishakemukseen
- Oikaisuvaatimus Nupponen / poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätös 31-83-16-PSR 18.1.2017 § 1

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6.

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 8392 22745
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 8392 2232
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



KARRINTIE 1C ALAT	VANHA TALOUSRAKENNUS	VANHA KATOS LAAJENNUS	YHTEENSÄ
rakennusala	79,97 m2	60,27 m2	140,24 m2
huoneala	69,28 m2	54,72 m2	124,00 m2
tilavuus	279,5 m3	169,00 m2	448,50 m2

MUUTOS	PÄIVÄYS

K.OSA/KYLÄ	KORTTELI/TILA	TONTTI/RN:O
416-RIIPILÄ	Anttila	3:46

RAKENNUSTOIMENPIDE
KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS JA LAAJENNUS

RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE
OMAKOTITALO NUPPONEN
KARRINTIE 1c
01800 KLAUKKALA

PIIRUSTUSLAJI: PÄÄPIIRUSTUS
JUOKS.N:O

PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: ASEMAPIIRUSTUS
MITTAKAAVA: 1:500

RIIHIPIIRTO
Sahratie 6, 11130 RIIHIMÄKI
puh 0503622349
18.10.2014
Hellevi Jalovaara INS AMK

SUUNNITTELUALA, TYÖN NO JA PIIRUSTUKSEN NO MUUTOS

ARK 2714-01

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 18 §

LUPAPISTE

Suunnittelutarveratkaisu

Karrintie 1c

Asiointikunta Vantaa	**Hakemuksen vaihe** Käsittelyssä
Kiinteistötunnus 92-416-3-46	**Hakemus jätetty** 01.04.2016
Asiointitunnus: LP-092-2016-01541	**Käsittelijä** Zukale Kai
Hankkeen osoite Karrintie 1c	**Hakija** Nupponen Antti
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hakemuksen tiedot

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

Olemassa oleva rakennus laajennetaan ja haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Rakennus on talousrakennus. Rakennus on puurakenteinen. Rakennuksen päädyssä on autokatos . Koko ala asumiskäyttöön. Rakennuksella on määräala, aikanaan se on ollut oma tontti.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Rakennus on ollut talousrakennuskäytössä. Ulkoiset mitat eivät muutu. Voidaan erottaa omaksi tontiksi , ja siten saadaan uusi rakennuspaikka omakotitalolle.
Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Haittaa ei tule alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei aiheuta merkittävää rakentamista, eikä aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia. Alueelle tulossa kunnallistekniikka 2016, johon on tarkoitus liittyä.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi ANTTILA	**Rekisteröintipäivä** 09.04.1957
Maapinta-ala 0.4185	**Vesipinta-ala** (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	**Kaavatilanne** Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Hakija

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala 80	**Pääasiallinen käyttötarkoitus** 941 talousrakennukset

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	**Toimenpide** Käyttötarkoituksen muutos
Huoneistoja 1	**Kerroksia** 1
Kerrosala 140	**Kokonaisala** 140

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	**Rakennuspaikalla on yleiskaava** Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	**Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus** Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Ei	**Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto** Ei

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 8	**Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun** 8
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 4	**Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin** 8
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 8	**Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun** Kyllä
Muita vaikutuksia Pyörätietä puuttuu n. 1.5 km kouluun. Viemäröinti ja vesi tulossa 2016 kesällä.	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	**Metsässä** Ei
Metsän reunassa Kyllä	**Nykyisen rakennuspaikan vieressä** Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Kyllä	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	**Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita** Ei

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta (Tyhjä)	**Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon** Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys Rakentamisen vaikutus on vähäinen

Antti Nupponen

Lähettäjä: Antti Nupponen
Lähetetty: 24. tammikuuta 2017 10:40
Vastaanottaja: maankaytto.asiakaspalvelu@vantaa.fi; Zukale Kai
Kopio: [redacted]
Aihe: Oikaisuvaatimus perusteluineen, päätöksen lupatunnus 31-0083-16-PSR
Liitteet: Päätös_31-83-16-PSR_tiedoksi.pdf; Tontin 3 47 liittämisoptio.pdf; rakennusjärjestyksen pykäliin viittaus.pdf

Tärkeys: Suuri

Vantaan kaupunki
Maankäytön asiakaspalvelu
Kielotie 13
01300 VANTAA

Vaatimus:

Vaadin oheisen päätöksen N:o 31-0083-16-PSR 18.01.2017 oikaisemista perusteluiltaan puutteellisena/virheellisenä ja uudelleenkäsittelyä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Alla vaatimuksen perusteet tiedoksi lautakunnan jäsenille.

Alla lautakunnan perusteet ja hakijan vastaperustelut kohta kohdalta.

Lautakunta:

Yleiskaavan sallimat oikeudet asuntojen rakentamiselle on jo käytetty.

Hakija:

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys 1.1.2011

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 1.1.2011, I-luvun "Yleistä" ja 1 pykälän mukaisesti on käytettävä tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä. V-luvun "Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella" 24 pykälän mukaisesti rakennuspaikan on oltava vähintään 2000 neliötä. 25 pykälän mukaisesti samalle rakennuspaikalle saa sijoittaa kaksi asuntoa ja niitä palvelevia talousrakennuksia. Nämä vaatimukset hakija täyttää.

Lisäksi hakija on hakemuksessaan selvittänyt että, nykyinen yli 4000 neliön tontti voidaan tarvittaessa jakaa kahteen rakennuspaikkaan/määräalaan, mikäli se on välttämätöntä käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamiseksi. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys tai rakennuslaki sitä eivät näyttäisi jakoa edellyttävän.

Lautakunta:

Rakennuspaikkojen lisääminen vain yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Hakija:

Tässä tapauksessa rakennuspaikat eivät lisäänny, ja rakennusala säilyy entisellään. Vain olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu.

Mikäli lainsäädäntö ei estä eikä todellista haittaa ole, on hallintoviranomaisen otettava huomioon hakijan oikeudet käyttää kiinteistöään. Pelkkä kaavoituksen keskeneräisyys ei ole lainsäätäjän tarkoittama este poikkeusluvan saamiselle ja hakijan oikeuksien toteutumiselle. Kaavoitus on ohjaava työkalu joka toteutettuna säästää hallinnollisen työn määrää. Myös Vantaan kaupungin rakennusjärjestys, V-luku, 24 ja 25 pykälä oikeuttavat hakemuksen mukaisen rakentamisen.

Lautakunta:

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset.

Hakija:

Kyseessä on kahden tonteiksi lohkotun alueen yhdistämisen seurauksena syntynyt ylisuuri yli 4000 neliön tontti, jolla alun perin oli ollut kaksi erillistä rakennuspaikkaa. Mikäli alkuperäinen 50-luvun lohkominen olisi toteutunut, eikä tontteja olisi yhdistetty olisi samalla paikalla asunto/omakotitalo. Juuri kuten vierellä olevat tontit Karrintie 2/tontti 3:45 ja Karrintie 4/tontti 3:56. Syväojan tontit ovat pääsääntöisesti kooltaan 2000-3000 neliötä, joten käyttötarkoituksen muuttaminen ei mielestä vaaranna tasapuolista kohtelua, koska perusteluna on kahden tontin historia ja suuri koko. Asiasta löytyy dokumentit edesmenneen isäni Sakari Nupposen arkistoista. Mahdollisuutta kahteen rakennuspaikkaan/asuntoon käytettiin kiinteistön arvoa nostavana tekijänä hänen aikanaan sitä hakijalle myydessä.
Tasapuolinen kohtelu toteutuu, kun jokainen tapaus käsitellään yksilöllisesti rakennuslain ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Lautakunta:

Tilalla toteutunut rakentaminen.

Hakija:

Kielteisessä päätöksessä mainitaan alaltaan määrittelemätön rakennus vuodelta 1957, joka on purettu. Sellaista ei ole. Lisäksi tontilta 2002 valmistuneen talousrakennuksen läheisyydestä on 2000-luvulla purettu 10 neliön vaja ja 15 neliön autotalli. Vuonna 2016 on tontilta siirretty pois vuonna 1975 rakennettu n. 15 neliön hirsimökki. Tilalla on vain ns. alatontilla sijaitsevat omakotitalo vm. -58 ja autotalli vm. -98. Ns. ylätontilla on vain hakemuksen mukainen talousrakennus vm. 2002. Tonttia on myös mahdollista kasvattaa liittämällä siihen tarjolla oleva osa naapuritontista. Kts. kohta: "Erityistä huomioitavaa"

Lautakunta:

Maankäyttö ja rakennuslain 137 pykälän 1 momentin vastaisuus.

137 pykälän 1 momentti: "Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle"

Hakija:

Haettu käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa, koska käytännössä mikään ei ympäristössä muutu ja kiinteistölle on jo järjestetty liittyminen kunnallistekniikkaan. Myös naapureita kuulemalla on varmistettu ettei haittaa ole. Rakennusta suunniteltaessa on kiinnitetty erityistä huomiota ympäristöön sopimiseen ja tontin rakennusmassoitteluun. Toimitan mielelläni lautakunnalle lisäselvityksen/kuvia ympäristöstä. Lisäksi omaa tulevaisuuttani silmälläpitäen rakennus on suunniteltu esteettömäksi

Lautakunta:

Maankäyttö ja rakennuslain 171 pykälän vastaisuus.

Hakija:

171 pykälän 1, 2, 3, ja 4:s momentti: Haettu käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa, koska käytännössä mikään ei ympäristössä muutu ja kiinteistölle on jo järjestetty liittyminen kunnallistekniikkaan. Myös naapureita kuulemalla on varmistettu ettei haittaa ole. Rakennusta suunniteltaessa on kiinnitetty erityistä huomiota ympäristöön sopimiseen ja tontin rakennusmassoittelun suhteen. Lisäksi omaa tulevaisuuttani silmälläpitäen rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Muuta erityistä huomioitavaa:

Nykyinen vuonna 1958 valmistunut omakotitalo on hieno esimerkki onnistuneesta 50-luvun arkkitehtisuunnittelusta, mutta on ikääntyvälle asujalle erittäin esteellinen. Sisätilat ovat kolmessa eri tasossa, saunaan kuljetaan ulkotilan kautta ja piha-alue rakennuksen ympärillä on neljässä eri tasossa. Liikuntaesteisen tarpeet on huomioitu muutoshakemuksen kohteena olevassa rakennuksessa erittäin hyvin, joten ongelmia ei ole odotettavissa.

Syväojalle 2016 rakennetun kunnallistekniikan myötä käyttötarkoituksen muutos ei ole ristiriidassa Vantaan kaupungin kylä- ja muiden taajama-alueiden tiivistämispyrkimyksien kanssa, joilla pyritään saamaan jo rakennettuja alueita tehokkaampaan käyttöön.

Optio: Naapuritontin 3:47 omistaja on tarjonnut ostettavaksi käyttämättömän, n.1000 neliön osan (alueelle ei ole kulkuyhteyttä tontin muusta osasta), joka yhdistämällä hakijan tontin 3:46 yläosaan/n. 1000 neliön määräalaan antaisi mahdollisuuden uuden n. 2000 neliön tontin/rakennuspaikan muodostamiseen. Hakijalla ei tähän ole tarvetta, ellei toimenpidettä tarvita käyttötarkoituksen muutoshankkeen edistämiseksi.

Antti Nupponen

[redacted]

Kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä. Voimassa 1.1.2011 alkaen.

VANTAAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

I LUKU

Yleistä

1 §
Rakennusjärjestyksen tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Vantaan kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä.

V LUKU

Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella

24 §
Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rakennuspaikan on oltava kooltaan yleiskaavassa
- kyläalueeksi, AT, ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, A3, A4, osoitetulla alueella vähintään 2000 m^2,
- maa- ja metsätalousalueeksi, M, ja maatalousalueeksi, MT, osoitetulla alueella vähintään yksi (1) hehtaari ja
- muiksi alueiksi osoitetuilla alueilla vähintään kaksi (2) hehtaaria.

25 §
Rakennusten koko ja käyttötarkoitus

Samalle rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa ja niitä palvelevia talousrakennuksia. Asuin- ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ellei yleiskaavasta muuta johdu.

Rakennuspaikalle saa edellä 24 §:ssä sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa tilalla harjoitettavaa maa- ja metsätaloutta, hevostaloutta tai muuta niihin verrattavaa elinkeinoa palvelevia talousrakennuksia. Ennen rakennusluvan myöntämistä pyydetään kunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselta lausunto tilalla harjoitettavasta maa- ja metsätaloudesta.

28 §
Suunnittelutarvealue
Koko Vantaan kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16§:n mukaista suunnittelutarvealuetta

29 §
Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin
Rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on
määrätty tontista.

137 §

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentin estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen. (11.6.2004/476)
3 momentti on kumottu L:lla 30.12.2008/1129.
Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasiaa muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. (11.6.2004/476)

171 § (18.3.2016/196)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

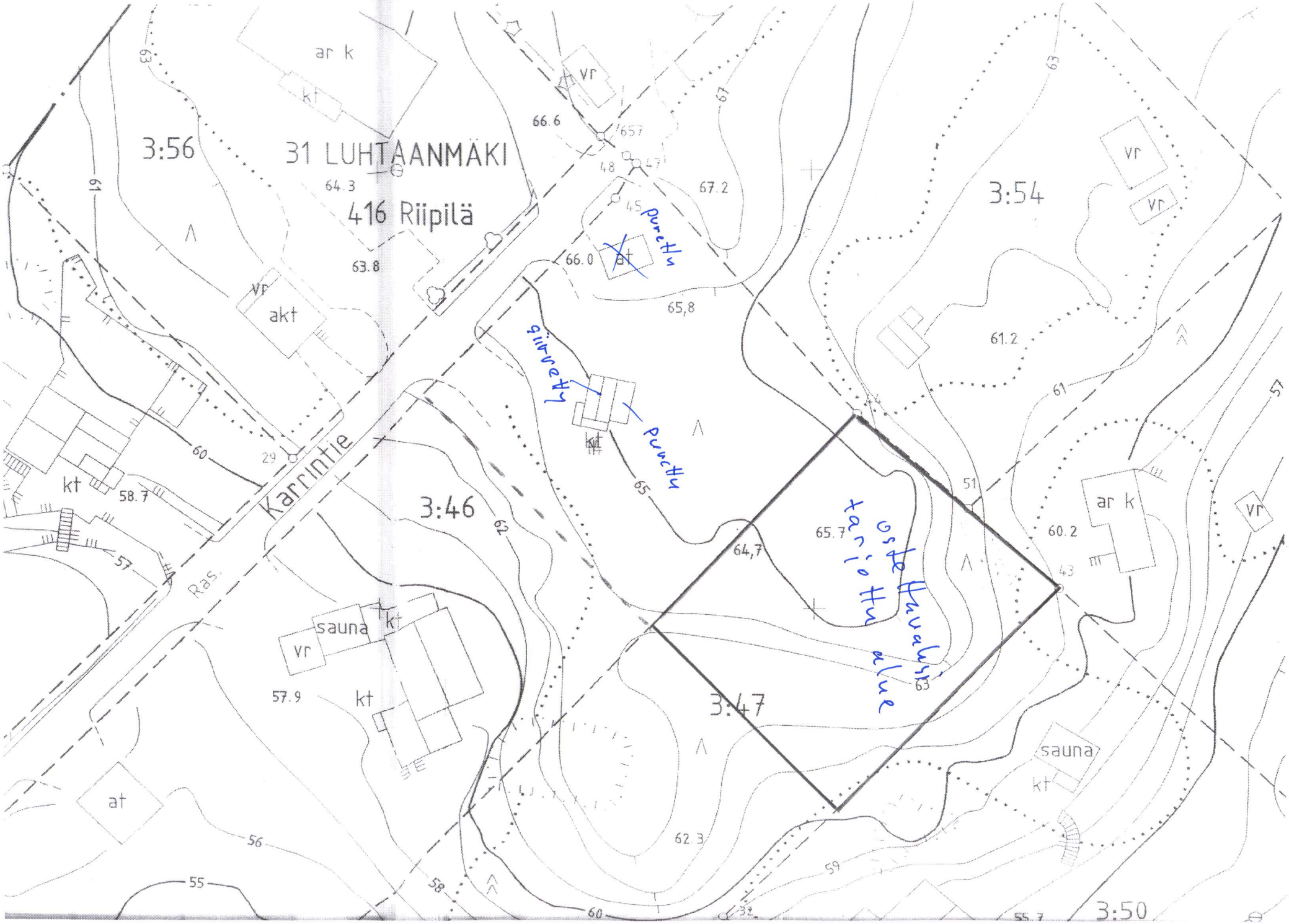
3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamista koskevasta hakemuksesta.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.03.2017 / 18 §

Rakennuspaikka Riipilä, 092-416-0003-0046
Karrintie 1, 01800 KLAUKKALA

Kiinteistön nimi ANTTILA

Hakija Nupponen Antti
[redacted]

Toimenpide Olemassa olevan talousrakennuksen laajentaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen yksikerroksiseksi 140 k-m^2:n suuruiseksi omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus

Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Kuuleminen Hakija on kuullut naapurit.

Poikkeukset Haetaan poikkeamista yleiskaavan määräyksissä alueella sallittavien asuntojen lukumäärästä.

Päätös

Vantaan kaupunki hylkää haetun luvan.

Lähtökohtatiedot

Vantaan yleiskaavassa 2007 rakennuspaikaksi haettu tila 416-3-46 on kyläaluetta AT.

Yleiskaavassa AT-alueella sallittujen asuntojen lukumäärä on sidottu vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan (6.6.1983) mukaisten tilojen pinta-alaan. Yleiskaavamääräysten mukaan AT-alueella sallitaan yhden asunnon rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla 0,2 - 2 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kahden asunnon rakentaminen 2 - 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Vuonna 1957 rekisteröidyn tilan 416-3-46 pinta-ala on 0,4185 hehtaaria. Tilalla saa yleiskaavan määräysten mukaisesti olla yksi asunto.
Tilalla sijaitsee vuonna 1958 valmistunut 90 k-m^2:n suuruinen yhden asunnon omakotitalo, vuonna 1998 valmistunut 45 k-m^2:n talousrakennus, vuonna 2002 valmistunut 80 k-m^2:n talousrakennus sekä vuonna 1957 valmistunut talousrakennus, jolla ei ole kerrosalaa.
Hakemuksessa on esitetty vuonna 2002 valmistuneen 80 k-m^2:n suuruisen talousrakennuksen laajentamista ja käyttötarkoituksen muuttamista 140 k-m^2:n suuruiseksi, yksiasuntoiseksi omakotitaloksi.

Haetun rakentamisen jälkeen tilalla olisi kaksi asuntoa. Hakemuksessa on perusteltu poikkeamista yleiskaavan määräyksistä siten, että käytössä olleen talousrakennuksen ulkoiset mitat eivät muutu, rakennuspaikka voidaan erottaa omaksi kiinteistöksi omakotitaloa varten ja poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttami-

selle, ei aiheuta merkittävää rakentamista eikä aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia. Alueelle on tulossa kunnallistekniikkaa, johon on tarkoitus liittyä.

Naapurien kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.

Päätöksen perustelut

Vantaan kaupunki hylkää hakemuksen, koska rakennuspaikaksi haetulla tilalla sijaitsee jo asunto, jolloin yleiskaavan sallimat oikeudet asuntojen rakentamiselle on käytetty. Rakennuspaikkojen lisääminen alueella on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset.
Kun otetaan huomioon tilalla jo toteutunut rakentaminen ja oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alueelle osoitetut määräykset, hankkeen toteuttaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 § 1 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, jolloin edellytyksiä myöskään poikkeamiselle ei ole.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 §.

Päätöksen antaminen Annettu julkipanon jälkeen.

Valmistelija Kai Zukale

Mari Siivola
yleiskaavapäällikkö

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELU • STADSPLANERING VANDA •

Lunastus 300 euroa

Liitteet Oikaisuvaatimusohjeet

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa 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, työntekoon 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

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) 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.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- 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

Oikaisuvaatimus 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. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimen asiakaspalvelu
Kielotie 13
01300 Vantaa

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kaupunkisuunnitteluyksikön aukioloajan päättymistä.

ASIAKASPALVELU ON AVOINNA
Ma – to 8.15 – 16.00
Pe 8.15 – 15.00

19 § Maankäyttösopimus / asemakaavan muutos 002324 / Kiinteistö Oy K3 Logistics 2 / KK

VD/2420/10.00.01.05/2017
KK/AV-P/PJä/ET

Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta 002324 siten, että Suokallionkujan katualueen itäinen osuus liitetään Suokallionkuja 2:ssa sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT) osaksi ja korvaava uusi katuosuus rakennetaan runsaan sijansa verran (n. 15 m) pohjoisemmaksi. Asemakaavamuutosalue ja asemakaavamuutosalueella sijaitseva, tämän sopimuksen kohteena oleva alue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1

Asemakaavamuutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy K 3 Logistics kaavamuutosalueen maan-omistajana ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Kunnallistek-niikan rakentamissopimuksella osapuolet sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta ja esisopimuksella määräalan vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kunnallistekniikan sopimuksella Kaupunki ja Yhtiö sopivat millä ehdoin nykyinen Suokallionkujan katu-alueen siirto voidaan toteuttaa.
Kiinteistö oy K 3 Logistics vastaa Suokallionkujan siirron aiheuttamista kustannuksista. Kadun siirto toteutetaan kaupungin ja HSY:n hyväksymien hallinnollisten katusuunnitelmien ja rakennussuunnitelmien mukaisesti ja kaupungin valvonnassa.
Esisopimuksella määräalojen vaihdolla Kaupunki luovuttaa Yhtiölle tontiksi muutettava katualue ja vastaavasti Yhtiö luovuttaa Kaupungille asemakaavamuutoksessa 002324 esitetyn Suokallionkujan uuden katualueen.
Asemakaavan muutoksessa ei nosteta tonttien rakennusoikeutta.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy K3 Logistics sopivat seuraavaa

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 3036 m2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 41. kaupunginosan (Viinikkala) kiinteistöstä 92-41-101-11.

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle n. 3005 m2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 41. kaupunginosan (Viinikkala) kiinteistön 92-41-101-11 määräalasta M502 (92-41-101-11-M502). Yhtiö luovuttaa edelleen kiinteistön 92-41-101-11 Kiinteistö Oy Vantaan Suokallionkuja 2:lle.
Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002324, Viinikkala, on tullut voimaan ja että korvaava katualue (Yhtiön luovutettava alue) on liikennöitävässä kunnossa siten, että se on rakennettu ja kaupungin puolelta hyväksytty ja vastaanotettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy K3 Logisticsin kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan sopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002324 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- A. Kunnallistekniikan sopimus ja B. Esisopimus määräalan vaihdosta
- kaksi liitekarttaa

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 050 3124852
etunimi.a.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / YIT Rakennus Oy/
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

1. SOPIJAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (Y:2325984-0)
c/o YIT Rakennus Oy
PL 36
00621 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. TAUSTAA JA TARKOITUS

Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (c/o YIT Rakennus Oy) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta 002324 siten, että Suokallionkujan katualueen itäinen osuus liitetään Suokallionkuja 2:ssa sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT) osaksi ja korvaava uusi katuosuus rakennetaan runsaan sijansa verran (n. 15 m) pohjoisemmaksi. Kadun siirto on välttämätön, jotta elintarvikkeiden logistiikkavaraston rekkojen ajopihat saadaan riittävän isoiksi ja liikennöitävyydeltään sujuviksi. Hankkeen toteuttaminen vaatii nykyisen asemakaava-alueen kadun siirtämistä, jotta nykyinen Suokallionkujan katualue voidaan liittää tonttiin.
Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiö sopivat millä ehdoin nykyinen Suokallionkujan katualueen siirto voidaan toteuttaa.

Sopimusalue on ohjeellisesti merkitty liitteeseen A1. Liite A1 pohjana on esitetty asemakaavan muutos 002324.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Yhtiö sitoutuu hakemaan asemakaavamuutosta sopimusalueelle.

Asemapiirroksessa on esitetty korvaavan ajoyhteyden rakentamista Suokallionkujalle (myöhemmin ajoyhteys). Asemapiirroksessa nykyinen Suokallionkujan katualue muutettaisiin osaksi tonttia. (Liite 1 asemapiirros)

Yhtiö voi aloittaa Suokallionkujan korvaavan ajoyhteyden rakentamisen omistamalleen tontille.

Kaupunki voi vastaanottaa uuden ajoyhteyden kunnossapitoonsa ja ajoyhteydellä voidaan korvata nykyinen Suokallionkuja seuraavin ehdoin:

- asemakaavamuutoksessa tai asemakaavan poikkeamispäätöksellä on vahvistettu Suokallionkujan uusi sijainti

- ajoyhteys on toteutettu kaupungin ja HSY:n hyväksymien hallinnollisten katusuunnitelmien ja rakennussuunnitelmien mukaisesti ja kaupungin valvonnassa
- Yhtiö on vastannut kustannuksellaan Suokallionkujalla sijaitsevien johtojen, laitteiden ja rakenteiden siirtämisestä näiden omistajien sekä kaupungin antamien ohjeiden ja ehtojen mukaisesti.
- *Ajoyhteyden suunnitelmista on suoritettu naapurien kuuleminen.*
- Suokallionkujan uuden sijainnin mukainen katualue on luovutettuna esisopimuksen B. mukaisesti kaupungin omistukseen.
- YIT vastaa kaikista Suokallionkujan suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvistä kustannuksista täysimääräisesti.

Nykyisen Suokallionkujan liikennettä ei saa katkaista, ennen kuin liikenne voidaan ohjata korvaavalle ajoyhteydelle. Ennen käyttöönottoa korvaava ajoyhteys tulee olla rakennettu vähintään ensimmäiseen asfalttikerrokseen saakka ja valaistu sekä kevyen liikenteen yhteyden on oltava kulkukelpoinen.

Luvat, katujen luovutus ja takuu

Yhtiö vastaa tarvittavien lupien hakemisesta. Kadut luovutetaan Kaupungin kuntatekniikan keskukselle erillisissä katselmustoimituksissa tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina sitä mukaa kuin työ valmistuu.

Yhtiö antaa toteuttamilleen kunnallisteknisille töille (kadut, liittymät ja vesihuoltoverkosto) YSE-98 mukaisen 24 kuukauden takuun.-sekä vastaa takuuaikana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti. Mikäli Yhtiö ei kirjallisesta pyynnöstä huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa virheitä tai puutteita, on Vantaan kaupungilla oikeus teettää työt kolmannella osapuolella ja laskuttaa kustannukset yhtiöiltä. Takuu alkaa siitä hetkestä, kun rakennetut kadut ja liittymät on luovutettu Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon, vesihuoltoverkosto HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon osaluovutusten mukaisina kokonaisuuksina.

Yhtiö vastaa takuuaikana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti.

Katualueelle myönnettävät pysyvät ja määräaikaiset sijoitusluvat (esim. operaattoreiden kaapelit, kiinteistöjen perustukset, pelastuspaikat jne) myöntää katujen kaupungille luovutukseen saakka Yhtiö, pyydettyään ennen luvan antamista kaupungilta lausuntoa ko. sijoituksesta. Katualueelle sijoitetut rakenteet tulee kartoittaa ja tiedot tulee toimittaa kaupungille katualueen luovutuksen yhteydessä.

2. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

3. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

4. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

5. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002324 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 002324 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002324, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2** (Y:2325984-0, jäljempänä Yhtiö) ja **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) tekemään kohdassa B. I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002324, Viinikkala, on tullut voimaan ja että korvaava katualue (Yhtiön luovutettava alue) on liikennöitävässä kunnossa siten, että se on rakennettu ja kaupungin puolelta hyväksytty ja vastaanotettu. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on poistaa tiealue Kaupungin Yhtiölle luovutettavalta määräalalta ja perustaa Yhtiön Kaupungille luovutettavalle määräalalle vastaava katualue (”järjestely”).

B. II VAIHTOKIRJA

Osapuolet: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 (Y:2325984-0)
c/o YIT Rakennus Oy
PL 36

00621 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen kohde:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 3036 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 41. kaupunginosan (Viinikkala) kiinteistöstä 92-41-101-11.

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle n. 3005 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 41. kaupunginosan (Viinikkala) kiinteistön 92-41-101-11 määräalasta M502 (92-41-101-11-M502). Yhtiö luovuttaa edelleen kiinteistön 92-41-101-11 Kiinteistö Oy Vantaan Suokallionkuja 2:lle. Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT:

1. Väliraha

Vaihdossa ei makseta välirahaa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupungin Yhtiölle luovuttaman määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

Yhtiön Kaupungille luovuttaman määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Osapuolet luovuttavat luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Mikäli luovutettavaan määräalaan kohdistuu kiinnityksiä, luovuttaja suostuu ja sitoutuu siihen, että kiinnitykset poistetaan luovutuksensaajalle luovutettavalta määräalalta. Luovuttaja luovuttaa luovutuksensaajalle luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa kopion vireille laittamastaan hakemuksesta luovutuksen kohteen vapauttamiselle kiinnityksistä sekä pantinhaltijan kirjallisen suostumuksen kiinnitysten vapauttamiselle.

3.3 Osapuolet vastaavat niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet luovutuksen kohteena olevat määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista

saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet saamiaan luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Osapuolet ovat myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutuksiin ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa määräalojen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajan edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä vaihtokirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002324 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli asemakaavamuutosta 002324 koskeva päätös ei tule lainvoimaiseksi viimeistään [31.8.2018 /rakennuksen valmistuessa], sitoutuu kaupunki viipymättä tekemään vuokrausta koskevan päätöksen ja vuokraamaan Yhtiölle esisopimuksen mukaisen yhtiölle luovutettavan alueen siihen saakka kunnes alueelle on tullut voimaan järjestelyn mahdollistava lainvoimainen asemakaava, maanvaihtoa koskeva sopimus on allekirjoitettu ja järjestely on pantu täytäntöön. Vuokrauksen edellytyksenä on, että korvaava katualue (Yhtiön luovutettava alue) on rakennettu ja kaupungin puolelta hyväksytty ja vastaanotettu. Vuokrauksessa noudatetaan vuokrausajankohtana olevia kaupungin vuokraehtoja, kuitenkin siten, että vuokraoikeus on aina siirtokelpoinen.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

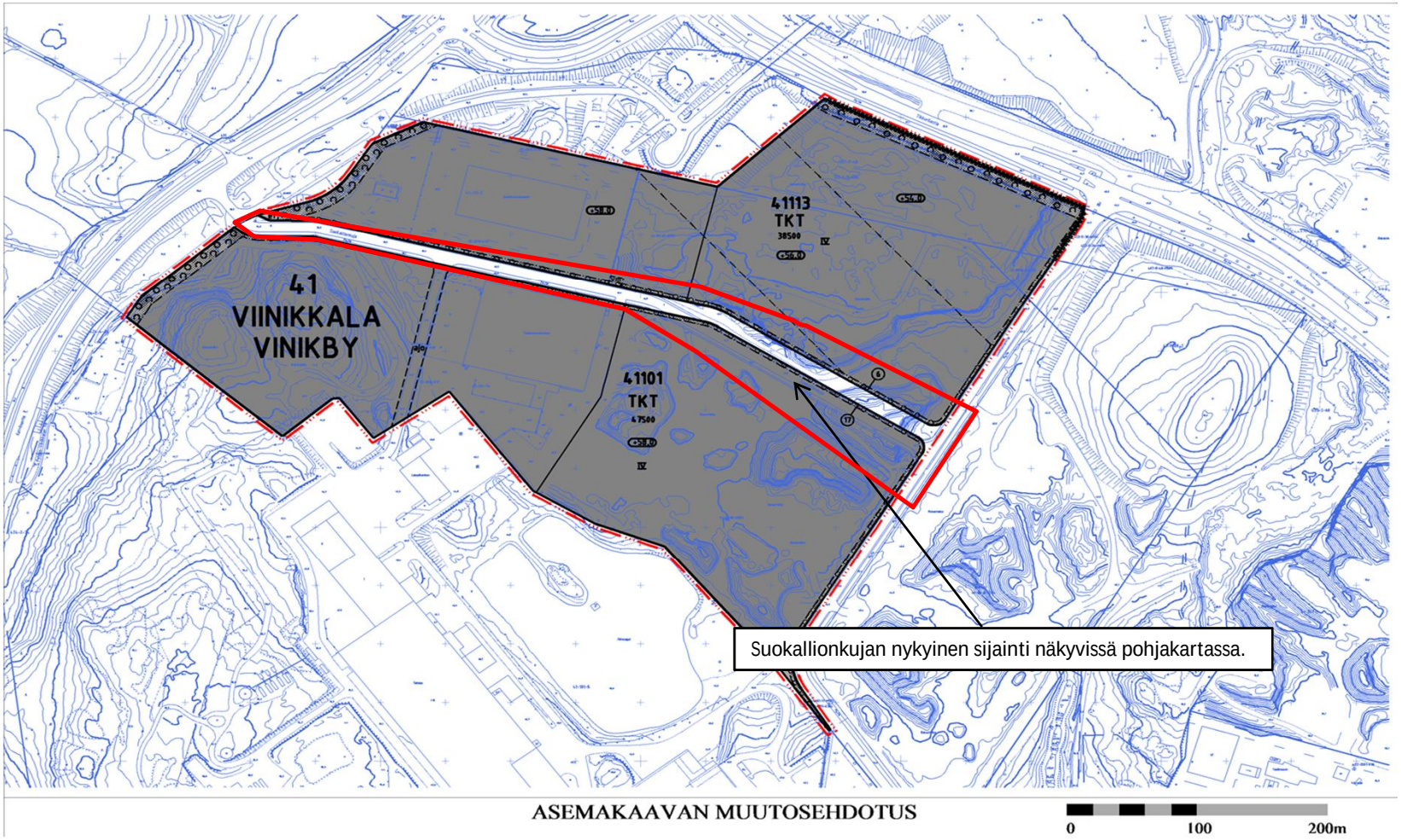
Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen vaihdosta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Yhtiölle, yksi kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle

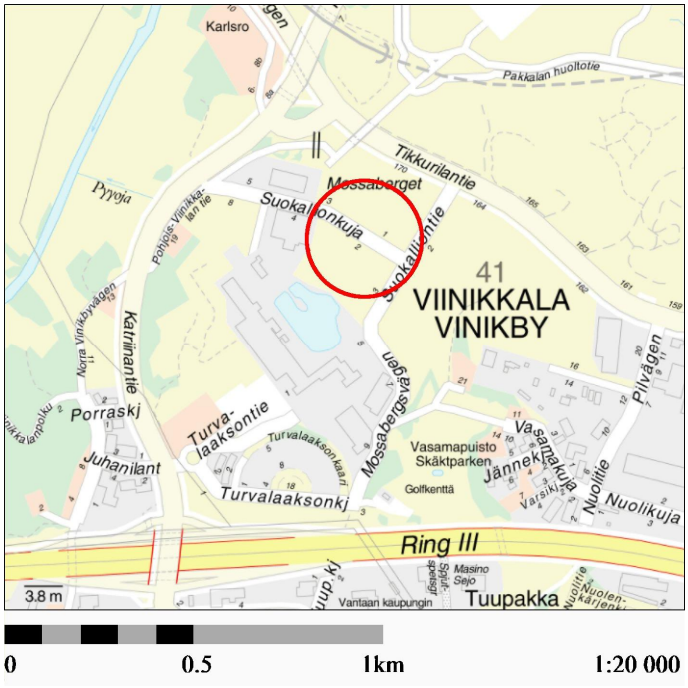
Liitteet:

A1. sopimusalue ja YIT:n hankkeesta esittämä asemapiirros. B 1. luovutettavat määräalat

Suokallionkujan siirto/ohjeellinen sopimusalue liittyen asemakaavamuutokseen 002324



KOHTEEN SIJAINTI



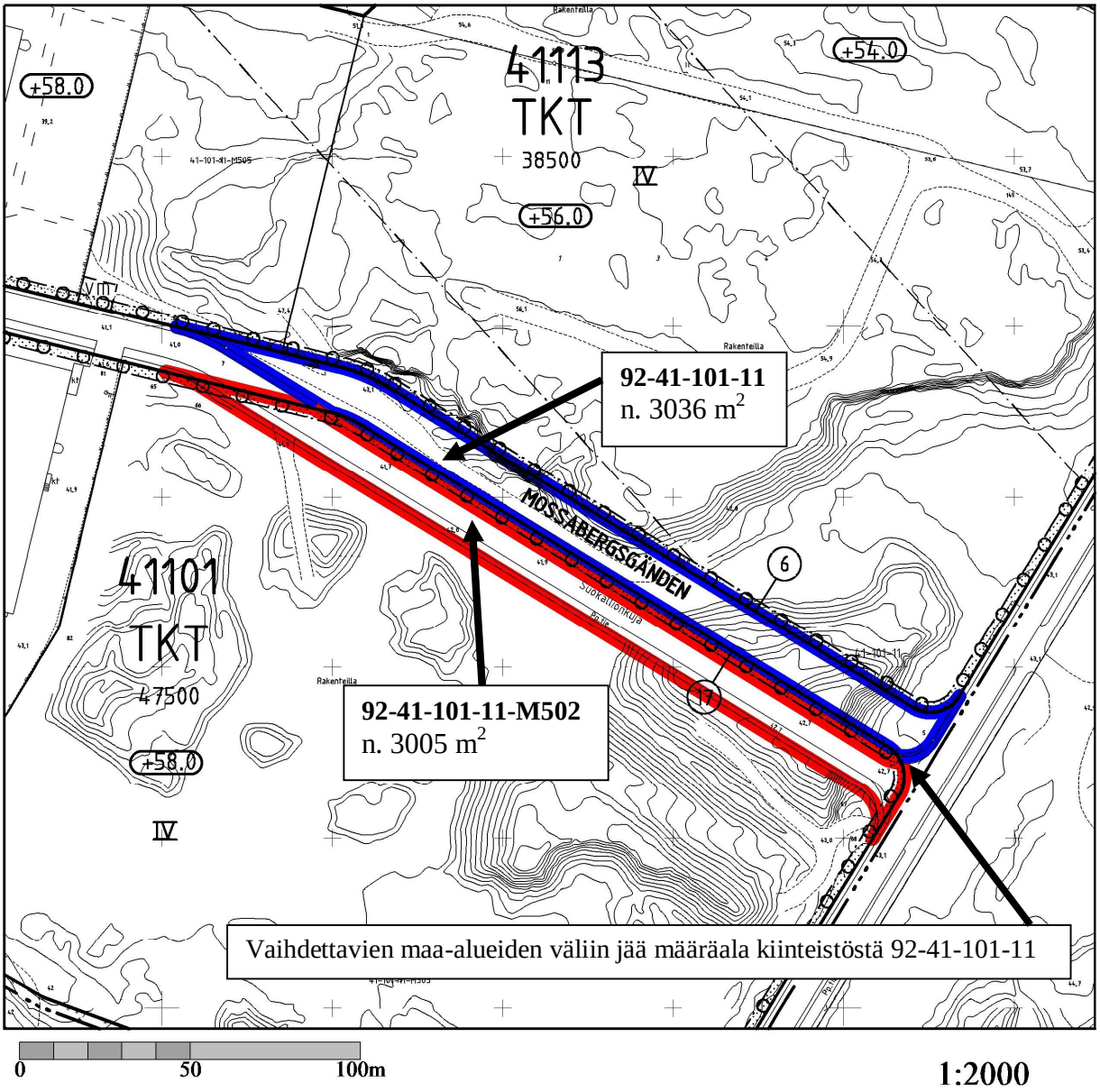
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA /

YPA/AVP

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kiinteistö Oy K 3 - Logistics 2 luovuttaa n. 3036 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä: 92-41-101-11

Vantaan kaupunki luovuttaa n. 3005 m^2:n suuruisen määräalan määräalasta: 92-41-101-11-M502



20 § **Maa-alueen vuokraaminen sähköasemaa varten Rekolan kylässä / Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy ja Liikennevirasto / KK**

VD/2414/10.00.02.04.00/2017
KK/AV-P/JK/ET

Esitetään vuokrattavaksi kaukolämpöpumppaamoa, sähköasemaa ja uuden sähköradan syöttöaseman rakentamista varten 30 vuodeksi Vantaan Energia Oy:lle, Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle ja Liikennevirastolle asemakaavan mukaista ET-aluetta kiinteistöistä 92-415-6-3 ja 92-415-3-6. Kyseiset alueet on tällä hetkellä vuokrattu Vantaan Energia Oy:lle kolmella erillisellä maanvuokrasopimuksella, jotka esitetään purettaviksi.

Vantaan kaupunki omistaa Rekolan kylässä (Matarin kaupunginosaa) kiinteistöt 92-415-6-3 Veräjämäki ja 92-415-3-6 Fågelsång. Noin 15860 m^2 suuruinen maa-alue ko. kiinteistöistä on asemakaavassa osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Alue on myös yleiskaavassa osoitettu ET -alueeksi.

Asemakaavan mukainen ET -alue on tällä hetkellä vuokrattu Vantaan Energia Oy:lle kolmella erillisellä maanvuokrasopimuksella, jotka ovat voimassa 28.5.2017, 29.5.2017 ja 1.5.2018 asti. Vuokra-alueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöpumppaamo ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n Rekolan sähköasema siihen liittyvine rakennuksineen ja laitteineen. Vuokrattavalla alueella sijaitsee lisäksi omakotitalo, rivitalo ja autotalli, jotka puretaan Vantaan Energia Oy:n toimesta. Vantaan Energia Sähköverkot Oy omistaa sähköaseman rakennukset ja kaikki muut vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset omistaa Vantaan Energia Oy.

Vantaan kaupunki on neuvotellut Vantaan Energia Oy:n, Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n ja Liikenneviraston kanssa kyseisen ET -alueen vuokraamisesta. Vantaan Energia Oy:n vuokralle tarvitseman maa-alueen tilantarve on oleellisesti pienentynyt. Varsinaisen sähköaseman alue (noin 6676 m^2 suuruinen aidattu maa-alue) on pyydetty vuokrattavaksi Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle. Liikennevirasto on ilmoittanut tarvitsevansa noin 2240 m^2 suuruisen maa-alueen vuokralle rakentaakseen sähköradan syöttöaseman, jolla turvataan pääradan ja Kehäradan energian saanti sekä parannetaan sähkörataverkon toimintavarmuutta ja samalla mahdollistetaan viereisten, pääradan varrella olevien syöttöasemien parantamistyöt. Hanke liittyy liikenneväylien korjausvelkaohjelmaan 2016 - 2018. Osapuolet ovat todenneet, että kaikki suunnitellut toiminnot mahtuvat asemakaavan mukaisen ET -rajauksen sisäpuolelle.

Edellä mainituista syistä johtuen Vantaan Energia Oy on pyytänyt, että nykyiset 28.5.2017, 29.5.2017 ja 1.5.2018 päättyvät maanvuokrasopimukset puretaan päättyviksi 30.4.2017. Tarkoituksenmukaista on, että Vantaan kaupunki solmii uudet erilliset maanvuokrasopimukset Vantaan Energia Oy:n, Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n ja Liikenneviraston kanssa. Kaikkien kolmen vuokrasopimuksen vuokra-ajaksi esitetään 30 vuotta ja alkamisajankohdaksi 1.5.2017. Vuokrattavien alueiden sijainti on osoitettu oheisessa liitekartassa.

Päättyvien maanvuokrasopimusten myötä Vantaan kaupungin hallintaan siirtyy noin 5269 m^2 suuruiset maa-alueet, jotka aiemmin olivat Vantaan Energia Oy:llä vuokralla. Vantaan Energia Oy on ilmoittanut ko. maa-alueiden olevan yhtiölle tarpeettomat. Vantaan Energia Oy on velvollinen ennallistamaan ko. maa-alueet asianmukaiseen kuntoon 3 kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä. Kulkuyhteys Vantaan kaupungin hallintaan siirtyvälle noin 3234 m^2 suuruiselle maa-alueelle järjestetään tarvittaessa Vantaan Energia Oy:lle vuokrattavan alueen kautta. Toiselle Vantaan kaupungin hallintaan siirtyvälle, noin 2035 m^2 suuruiselle maa-alueelle, on kulkuyhteys järjestettävissä Oskarintieltä.

Niiden vuokra-alueiden osalta, jotka siirtyvät Vantaan Energia Oy:n hallinnasta Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n ja Liikenneviraston hallintaan, ovat vuokralaiset velvollisia neuvottelemaan hallinnan siirtymisestä johtuvista käytännön järjestelyistä keskenään.

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun Itä-Vantaan kaavoitusyksikkö ei näe estettä ko. aluetta koskevien uusien maanvuokrasopimusten solmimiselle.

Solmittavien maanvuokrasopimusten pääehdot ovat seuraavat:

- Vantaan kaupunki vuokraa Vantaan Energia Oy:lle noin 1675 m^2 suuruisen, Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle noin 6676 m^2 suuruisen ja Liikennevirastolle noin 2240 m^2 suuruisen maa-alueen asemakaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) osoitetuista kiinteistöistä 92-415-6-3 ja 92-415-3-6.
- Vuokra-aika on 30 vuotta 1.5.2017 alkaen.
- Vuosivuokra on 5 % kohteen käyvästä maapohjan hinnasta (12 e / m^2) eli 0,60 e / m^2. Vantaan Energia Oy:ltä perittävä vuosivuokra on siten 1005,00 euroa, Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä 4005,60 euroa ja Liikennevirastolta 1344,00 euroa. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra maksetaan vuosittain kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.
- Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.
- Vuokra-alueelle perustetaan tarvittavat rasitteet. Rasitteista ei makseta korvauksia. Osapuolet ovat sopineet ET -alueen sisäisistä kulkuoikeuksista, jotka on ohjeellisesti merkitty liitekarttaan.
- Maanvuokrasopimuksiin sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä. Maanvuokrasopimukset laaditaan kaupungilla yleisesti käytetyn vuokrasopimusmallin mukaisesti.

Liitekartta vuokrauksen kohteista on tämän esityksen liitteinä.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n 33-kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää muiden kiinteistöjen kuin asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tonttien vuokralle antamisesta enintään 30 vuodeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 20

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) Vantaan kaupunki hyväksyy Vantaan Energia Oy:lle vuokratut kiinteistöjä 92-415-3-6 ja 92-415-6-3 koskevat 29.5.1967, 10.5.1968 ja 20.11.1973 päivätyt maanvuokrasopimukset päättyviksi 30.4.2017,
b) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana kaukolämpöpumppaamoa, sähköasemaa ja uuden sähköradan syöttöaseman rakentamista varten kiinteistöistä 92-415-3-6 ja 92-415-6-3 Vantaan Energia Oy:lle noin 1675 m^2:n suuruisen, Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle noin 6676 m^2 suuruisen ja Liikennevirastolle noin 2240 m^2:n suuruisen maa-alueen 1.5.2017 alkaen 30 vuodeksi. Vuosivuokra on 0,60 € / m^2 ja se sidotaan elinkustannusindeksiin,
c) vuokrasopimukset laaditaan edellä esitetyin ehdoin ja kaupungilla yleisesti käytetyn vuokrasopimusmallin mukaisesti,
d) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavia vuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 30.6.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös,
e) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään vuokrasopimuksiin teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

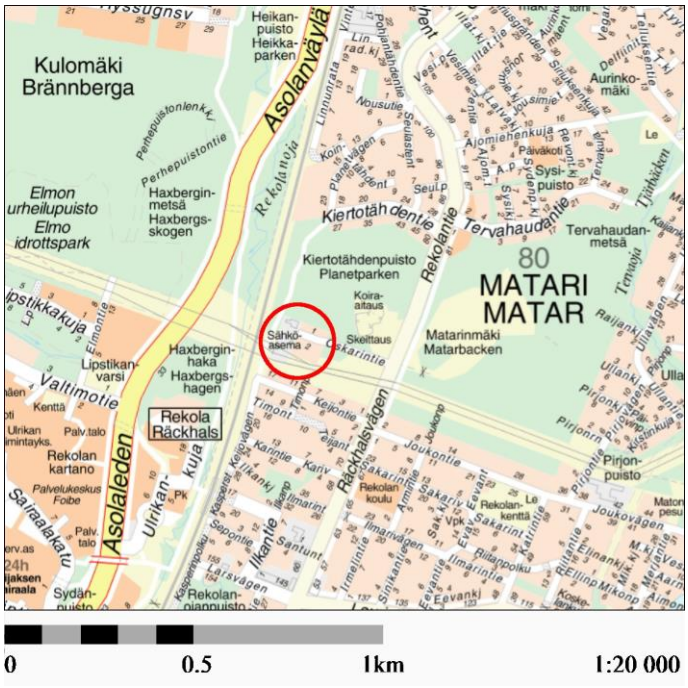
Liite:
- Kartta vuokrattavista kohteista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 09 839 20041, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

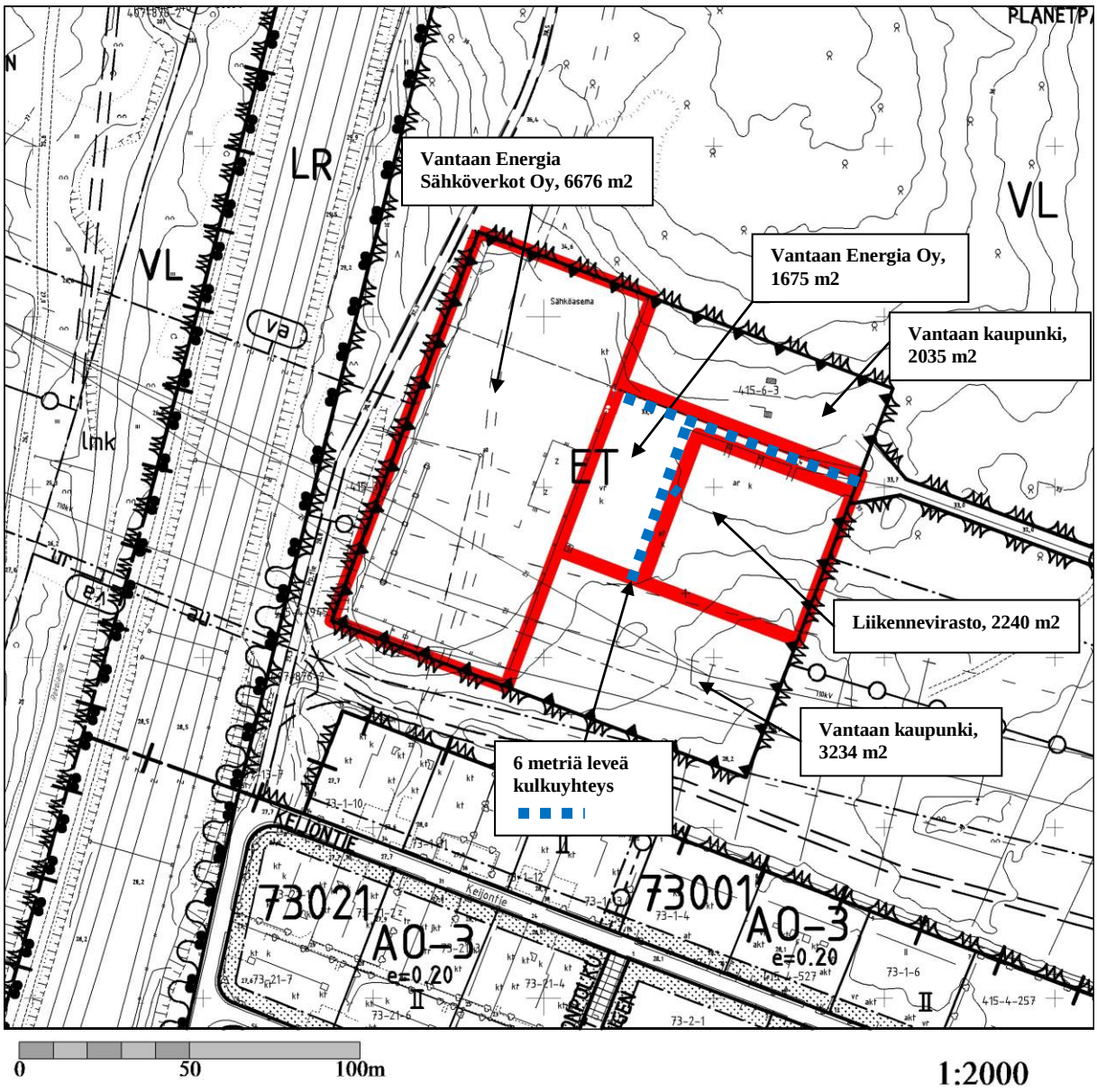


MAA-ALUEIDEN VUOKRAUS /

Vantaan Energia Sähköverkot Oy
n. 6676 m^2:n suuruinen
maa-alue tiloista: 92-415-3-6
92-415-6-3

Vantaan Energia Oy
n. 1675 m^2:n suuruinen
maa-alue tilasta: 92-415-6-3

Liikennevirasto
n. 2240 m^2:n suuruinen
maa-alue tilasta: 92-415-6-3



21 § **Maa-alueen vuokraaminen HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien toimintojen tarpeisiin Tuusulan Kuninkaanlähteessä / KK**

VD/2364/10.00.02.04.00/2017
KK/AV-P/JK/ET

Esitetään vuokrattavaksi noin 5130 m² suuruinen maa-alue Tuusulan kunnan alueella sijaitsevista Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä 858-411-2-23 ja 858-411-7-50 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle 31.12.2039 asti. HSY uudistaa vuokra-alueella sijaitsevan Kuninkaanlähteen pohjavedenottamolaitoksen. Vuokrauksessa noudatetaan 15.11.2010 päivättyjä asiantuntijaryhmän laatimia HSY:lle vuokrattavien maa-alueiden vuokrausperiaatteita.

Yleistä:
Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa ovat perustaneet pääkaupunkiseudun kuntien jätehuoltoa ja joukkoliikennettä koskevasta yhteistoiminnasta annetun lain (829/2009) 2 §:ssä tarkoitetun HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY). Kuntayhtymän toiminta käynnistyi 1.1.2010.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.12.2008 § 2 Vantaan vesilaitostoimintojen yhdistämisestä kuntayhtymään ja hyväksyi sopimuksen pääkaupunkiseudun vesi- ja viemärilaitostoimintojen yhdistämisen periaatteista ja edellytyksistä.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2009 § 10 hyväksyä että, Vantaan, Espoon, Helsingin ja Kauniaisten kaupunkien vesi- ja viemärilaitostoiminnot sekä YTV:n jätehuollon että YTV:n seutu- ja ympäristötiedon tehtävät yhdistetään perustettavaan kuntayhtymään 1.1.2010 alkaen.

Vesihuoltolaitostoimintojen siirto kuntayhtymään toteutettiin valtuustojen hyväksymän pääkaupunkiseudun vesi- ja viemärilaitostoimintojen yhdistämisen periaatteista ja edellytyksistä laaditun periaatesopimuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuustojen hyväksymässä vesilaitosten yhdistämistä koskeneessa sopimuksessa todetaan maanvuokraukseen liittyen, että puhdistamojen ja muiden rakenteiden maapohjalle maksettava vuokra ja vuokrausehdot määritellään yhtenevin periaattein kaikissa jäsenkunnissa.

HSY:n hallitus päätti 19.11.2010 § 149 hyväksyä asiantuntijaryhmän laatimat 15.11.2010 päivätyt maa-alueiden vuokrausperiaatteet, joita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti uudet maanvuokrasopimukset tullaan laatimaan.

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 14.2.2011 § 58 edellä mainitut 15.11.2010 päivätyt asiantuntijaryhmän laatimat maa-alueiden vuokrausperiaatteet.

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai ilman sitä rakennetun rakennuksen hintana käytetään 200 €/k-m² ja mikäli rakennusoikeutta eikä varsinaista rakennusta ole maan hintana käytetään 10 €/m². Elinkustannusindeksiin sidotun (1.1.2010) ja etukäteen maksettavan vuosivuokran määräksi on sovittu 5 % edellä mainituin perustein määräytyvästä kohteen hinnasta.

Maa-alueen vuokraaminen / Kuninkaanlähteen pohjavedenottamo Tuusulassa:

HSY on uudistamassa Tuusulan kunnan alueella sijaitsevan Kuninkaanlähteen pohjavedenottamoa. Uudistamisen tarkoituksena on varmistaa Korson painepiirin vedenjakelua. Kuninkaanlähteen pohjavedenottamo sijaitsee Vantaan kaupungin omistamien tilojen 858-411-2-23 Källmark ja 858-411-7-50 Kaivola alueella Tuusulan Maantiekylässä. HSY:llä ei tällä hetkellä ole vuokraoikeutta ko. tiloille. Uudistamista varten HSY:n on tarkoitus rakentaa uusi laitosrakennus ja kaksi kaivoa. Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on suunnitelma-asiakirjojen mukaan 657 kerrosneliömetriä.

Noin 5130 m² suuruinen alue tiloista 858-411-2-23 ja 858-411-7-50 on osoitettu asemakaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). HSY:lle vuokrattavan alueen rajauksena on tarkoituksenmukaista käyttää vastaavaa asemakaavan mukaista ET -alueen rajausta. Edellä mainittujen hinnoitteluperusteiden mukaisesti kohteen hinnaksi muodostuu 1.1.2010

hintatasossa 131 400 € (200 €/k-m^2 x 657 k-m^2) ja viiden prosentin mukaiseksi vuosivuokraksi 6570 euroa, joka elinkustannusindeksillä tarkistettuna vuoden 2017 tasossa on 7314,78 euroa.

Alue vuokrataan vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin 1.5.2017 alkaen. Vuokrasopimus päättyy samanaikaisesti kuin aiemmin 1.1.2010 alkaen HSY:lle samaan tarkoitukseen vuokrattujen kohteiden vuokrasopimukset eli 31.12.2039.

Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2017 kahdeksalta kuukaudelta perittävä vuokra on 4876,52 euroa.

Maanvuokrasopimusluonnos ja liitekartta vuokrattavasta kohteesta ovat tämän esityksen liitteinä.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n 33-kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää muiden kiinteistöjen kuin asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tonttien vuokralle antamisesta enintään 30 vuodeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 21

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin hyväksyttyjä maa-alueiden vuokrausperiaatteita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti noin 5130 m^2:n suuruisen maa-alueen Tuusulan Maantiekylässä sijaitsevista tiloista 858-411-2-23 ja 858-411-7-50. Kohteen vuosivuokra 1.1.2010 hintatasossa on 6570 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin. Alue vuokrataan 1.5.2017 – 31.12.2039 väliseksi ajaksi.
b) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

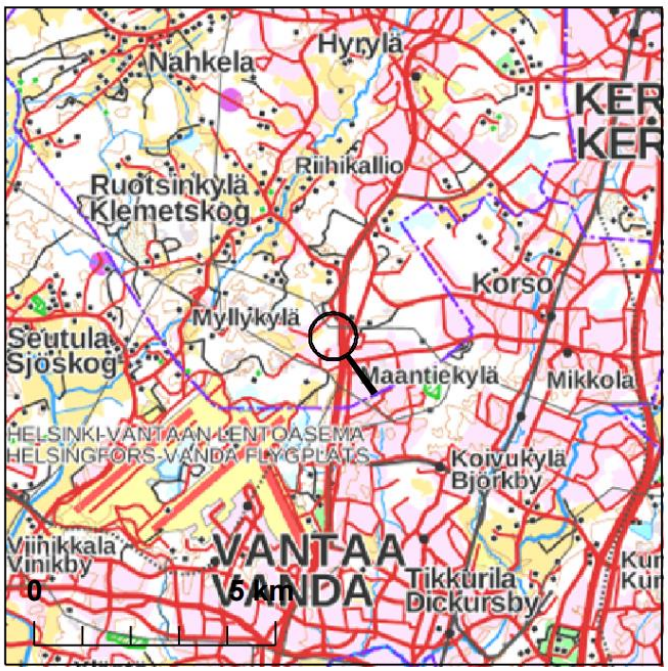
Liitteet:
- Kartta vuokrattavasta kohteesta
- Maanvuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätietoja:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 09 839 20041, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



MAANVUOKRAUS /
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

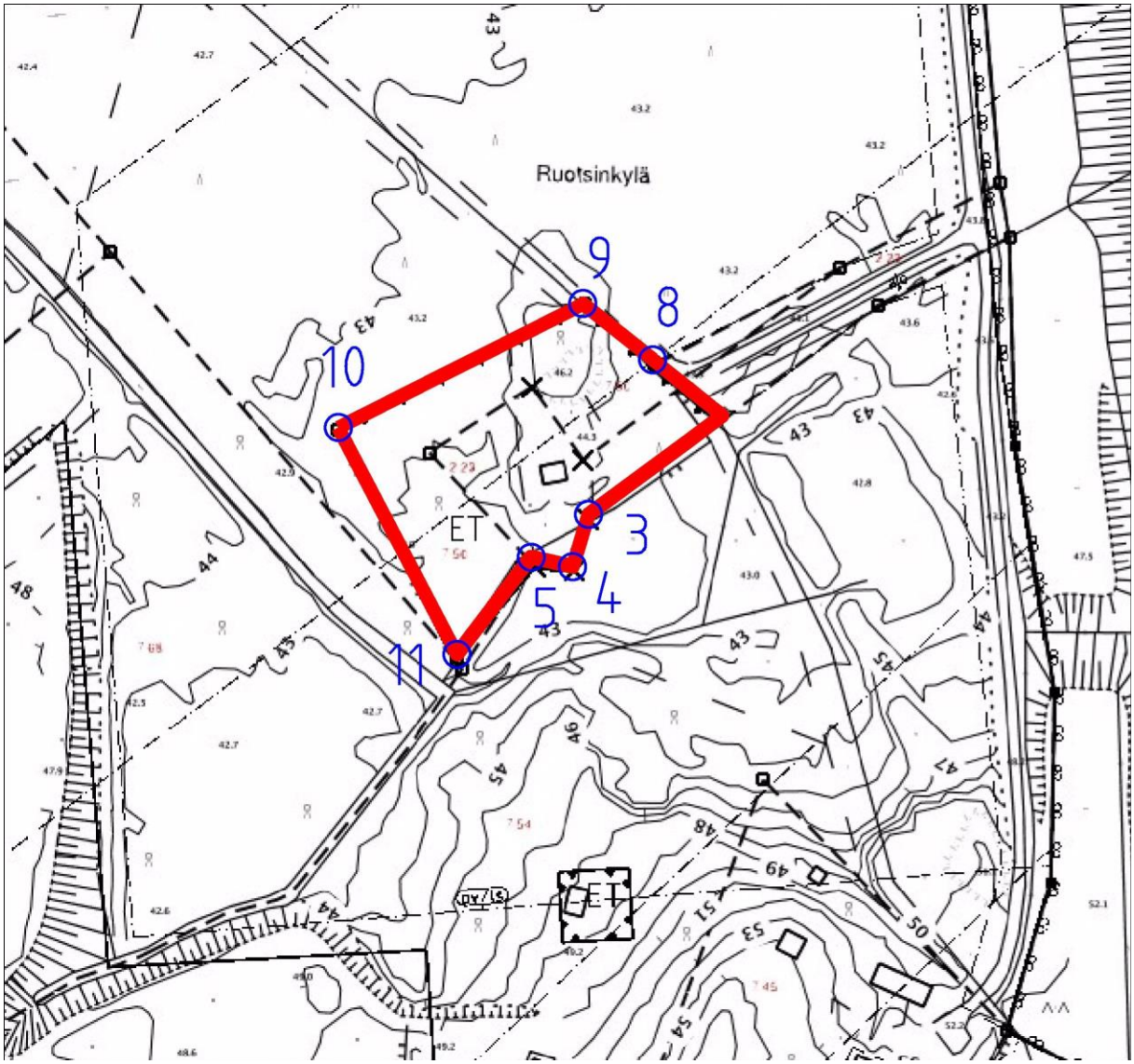
Tuusula Kuninkaanlähteen vedenottamo

YPA/JK

Kunta: TUUSULA (858)

Maa-alue tiloista: 858-411-2-23
858-411-7-50

(pinta-ala n. 5130 m$^{2)}$



MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki (Y:0124610-9)
edustajana: maankäytön ja ympäristön toimiala
yrityspalvelut
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Yhdyshenkilöt:
sopimusneuvottelut, Taina Andersson, puh. 09 839 22077
laskutus, Anne Nikola, puh. 09 839 24265
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vuokramies

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY (Y: 2274241-9)
Postiosoite: PL 100, 00066 HSY
Puhelin: 09 15 611

Yhdyshenkilö:
Tuija Räty
email: tuija.raty@hsy.fi
puhelin 050 5111 639

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin omistamista tiloista 858-411-2-23 Källmark ja 858-411-7-50 Kaivola karttaliitteen osoittama noin 5130 m^2:n suuruinen maa-alue.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) muuta maanvuokraa säätelevän 5. luvun mukaisesti vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin.

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika alkaa 1.5.2017 ja päättyy 31.12.2039.

2. Vuokran hinnoitteluperusteena on käytetty Vantaan kaupunginhallituksen 14.2.2011 § 58 hyväksymiä asiantuntijaryhmän laatimia HSY:lle vuokrattavien maa-alueiden vuokrausperiaatteita.

   Perusvuosivuokra on 1.1.2010 hintatasossa 6570 (kuusituhattaviisisataaseitsemänkymmentä) euroa vuodessa.

   Edellä mainittu vuotuinen vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on 1.1.2010 ajankohdan indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan sopimuksenalkamisvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi tai pienempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan perusvuokramaksua vastaavasti.

Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2017 kahdeksalta kuukaudelta perittävä vuokra on 4876,52 euroa.

Vuokran maksu suoritetaan vuosittain etukäteen vuokranantajan erikseen toimittamalla laskulla. Maksuaika on 30 pv laskun saapumisesta vuokramiehelle.

Jollei vuokramaksua suoriteta määräaikana, vuokramies on velvollinen maksamaan sille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästyskoron.

3. Vuokramies saa rakentaa alueelle vuokranantajan sekä rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymät rakennukset, rakennelmat ja laitteet.

Vuokramies hankkii kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavat viranomaisten luvat.

4. Vuokramies on velvollinen sallimaan yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien kunnallisteknisten laitteiden, kuten vesi-, viemäri- ja hulevesijohtojen, sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden tai muiden vastaavien rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle, milloin sijoittamista ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin.

Vuokramies on velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, porttiin tai aitaan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien kunnallisteknisten laitteiden tarpeita varten.

Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

5. Vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa.

Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Siltä osin kuin rakentamisen yhteydessä joudutaan puustoa ja pensaita tai näihin liittyviä kantoja ja juurakkoja, maa-aineksia, kiviä tms. poistamaan, tulee luvalliseen rakennustyöhön ryhtyvän oikeudenhaltijan vastata edellä mainitun taloudellista arvoa omaamattoman ylijäämämateriaalin asianmukaisesta hävittämisestä omaan lukuunsa ja kustannuksellaan.

Puista ja niiden hoidosta vastaa vuokra-aikana vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

Mullan, saven, hiekan tai muiden maalajien vieminen pois vuokra-alueelta on ilman vuokranantajan lupaa kielletty. Aluetta ei myöskään saa käyttää maa-ainesten käsittelyyn eikä varastointiin.

Maa-alueen käytössä vuokramiehen on noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita ja määräyksiä.

6. Vuokramiehen tulee pitää vuokra-alue ja sen välittömässä läheisyydessä oleva ympäristö sekä rakennukset, rakennelmat ja laitteet hyvässä ja siistissä kunnossa. Vuokramies huolehtii järjestyksen valvomisesta vuokra-alueella.

Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun kuin kaavan tai tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä vuokra-alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin häiritsee kohtuuttomasti ympäristöä.

7. Alue vuokrataan sopimuksen alkamisajankohdan mukaisessa kunnossa.

8. Vuokramiehen tulee hakea vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi erityisen oikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokramies antaa tällä sopimuksella vuokranantajalle valtuutuksen hakea puolestaan mainittua kirjaamista hakijan lukuun ja kustannuksella.

9. Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten tai rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokramiehen tulee välittömästi siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle jäljennös saannon perusteena olevasta asiakirjasta, sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti vuokranantajalle maanvuokran uusi laskutusosoite. Entinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

10. Vuokrasopimuksen päättyessä on vuokramiehen kustannuksellaan poistettava alueella olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä tasoitettava ja puhdistettava alue sopimushetken alkamisajankohtaan vastaavaan kuntoon. Mikäli, vuokramies ei ole suorittanut em. toimenpiteitä voi vuokranantaja suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

11. Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

12. Lisäksi osapuolet ovat sopineet seuraavaa:
Vuokramies on vastuussa mahdollisesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana, jolloin alue on ollut vuokramiehen tai sitä edeltäneen organisaation (Vantaan Veden) hallinnassa.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokramiehen antaa uudelle vuokramiehelle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

Vuokramies on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokramiehen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokramiehen hallinnan aikana pilaantunut, vuokramies on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle.

Vuokramies on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat sekä siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokra-alue asemakaavasta johtuen muuttuu, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa vuokra-alueen rajaus kaavan mukaiseksi.

Vuokramiehellä on oikeus luopua vuokra-alueen tai sen osan käyttöoikeudesta ennen vuokrakauden päättymistä erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti. Luopumisen vaikutuksesta vuokran suuruuteen neuvotellaan vuokramiehen ja vuokranantajan kesken erikseen.

Mikäli vuokranantaja tarvitsee osia vuokra-alueesta käyttöönsä siten, että käyttö ei vaikeuta alueen käyttöä vesihuollon tarpeisiin, niin alueen käytöstä voidaan sopia tapauskohtaisesti vuokramiehen kanssa.

Mikäli vuokra-alueella olevia rakenteita joudutaan asemakaavan muutoksesta johtuen siirtämään, vastaa kaavamuutoksen toimeenpanija siirrosta aiheutuvista kustannuksista. Vuokramies osallistuu siirtokustannuksiin saamansa hyödyn mukaisesti (ikähyvitys).

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen xxxxkuun xx. päivänä 2017 pöytäkirjan xx §:n kohdalla tekemään päätökseen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokramiehelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Vantaalla XX.X.2017

VANTAAN KAUPUNGIN PUOLESTA

_____

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö, valtakirjalla

HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ (HSY)

_____

Tommi Fred
vs. toimialajohtaja

22 § **Tontin 23131/2 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / Asunto Oy Vantaan Savukvartsi / YIT Rakennus Oy /KK**

VD/4990/10.00.02.00/2015
KK/MH/ET

Esitetään Kivistöstä tontin 23131/2 myymistä Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 890 192 eurolla. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle keväällä 2017. Kohteen toteuttajana on YIT Rakennus Oy.

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloituskorttelien suunnittelua ja toteutuksen valmistelua yhteistyössä yhteenliittymä Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy:n, Lujatalo Oy:n, Rakennustoimisto Pohjola Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus oli 11.4.2011 § 32 hyväksynyt Kivistön (Marja-Vantaan) ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 laadittiin luonnoksen pohjalta yhteistyössä kaupunginhallituksen valitsemien kumppanien Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.4.2014 Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaavan ja se kuulutettiin voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 44 ja allekirjoitettiin 31.3.2014.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan YIT toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23131 tontit 1-8. YIT Rakennus Oy:llä on rakenteilla tontit 23131/3, 4 ja 5. Tontille 23131/ 1 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karneoli (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ja Asunto Oy Vantaan Ametisti (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 95 asuntoa. Ametisti valmistui syyskuussa 2016 ja Karneoli tammikuussa 2017 Tontille 23131/ 1 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karneoli (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ja Asunto Oy Vantaan Ametisti (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 95 asuntoa. Ametisti valmistui syyskuussa 2016 ja Karneoli tammikuussa 2017. Tontille 23131/3 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Vuorikide, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa 58 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Vuorikide valmistuu arviolta helmikuussa 2018. Tontille 23131/4 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Akaatti, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa 31 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Akaatti valmistui helmikuussa 2017. Tontille 23131/5 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Safiiri, jolle YIT toteuttaa 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Safiiri valmistuu arviolta lokakuussa 2017. Tontille 23131/5 rakennetaan myös koko korttelia palveleva pysäköintitalo.

YIT Rakennus Oy on suunnitellut käynnistävänsä tontin 23131/2 rakentamisen keväällä 2017. Tontille 23131/2 on tulossa omistusasuntokohde, jossa sijoittaja omistaa tontin ja vuokraa sen tontille toteutettavalle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin halutessaan. Tontin ostajana on Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond, joka vuokraa sen YIT:n toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Savukvartsi nimiselle yhtiölle.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (385 €/k-m2) 10 %:lla, jolloin tontin yksikköhinnaksi tulee 424 €/k-m2.

Myytäväksi esitettävä tontti 23131/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 300 k-m2, mutta sille on rakennusluvassa myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 158 k-m2, joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 4 458 k-m2. Tontin kauppahinnaksi muodostuu siten 4 458 k-m2 x 424 €/k-m2= 1 890 192 €.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 23131/2 lisäkauppahintaa (424 €/k-m2), mikäli tontille 23131/2 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4 300 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 23131/2 on myönnetty.

Tontilla sijaitseva kaukolämpöjohto tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

YIT Rakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23131/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Yhteistoimintasopimuksen 10. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Tontti 23131/2 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

YIT Rakennus Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 22

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) myydä Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond -nimiselle yhtiölle Kivistön korttelin 23131 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 890 192 euron kauppahinnalla.
b) oikeuttaa Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Savukvartsille Kivistön korttelin 23131 tontti 2
c) periä YIT Rakennus Oy:ltä tontin 23131/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.
d) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:
1) Luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja.
2) Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
3) YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

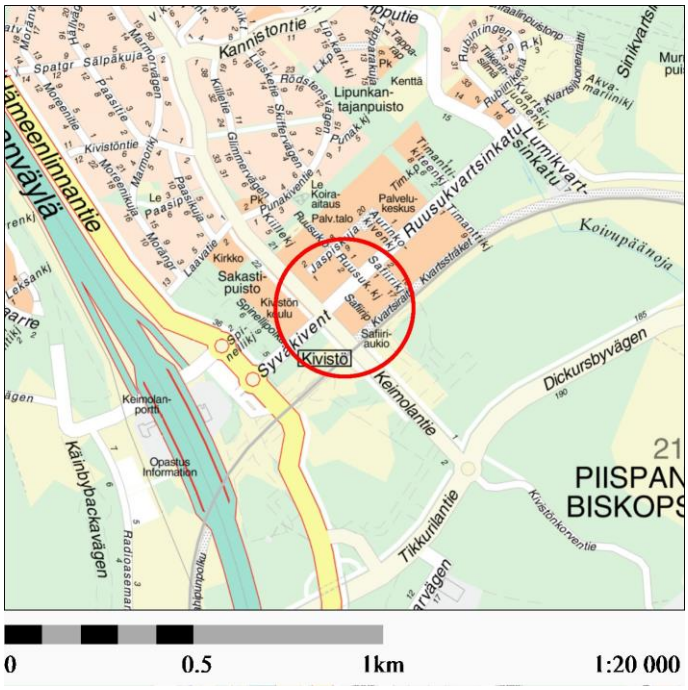
Liitteet:
- Kartta 23131/2 myynti
- Johtokartta tontista 23131/2

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

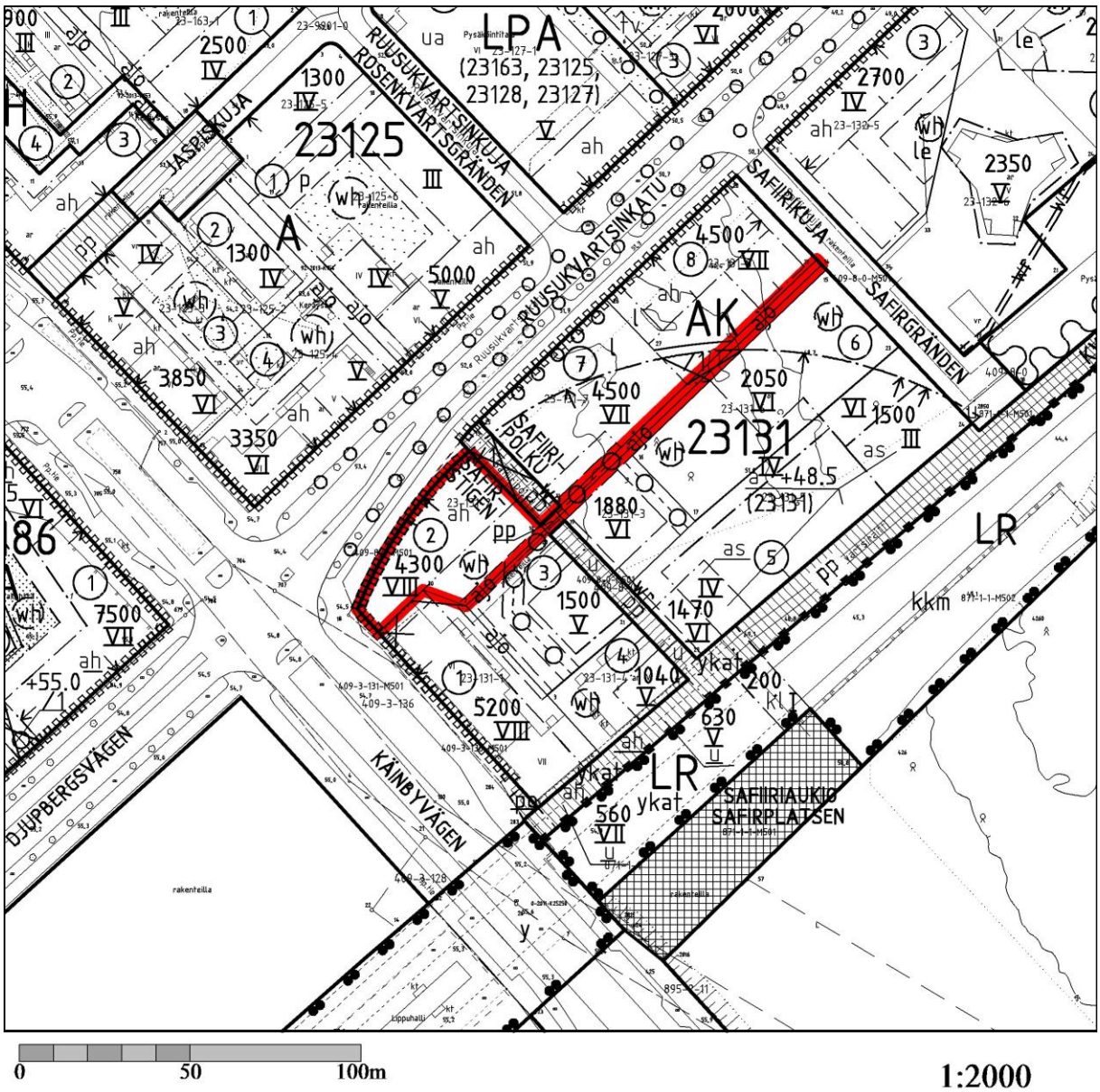


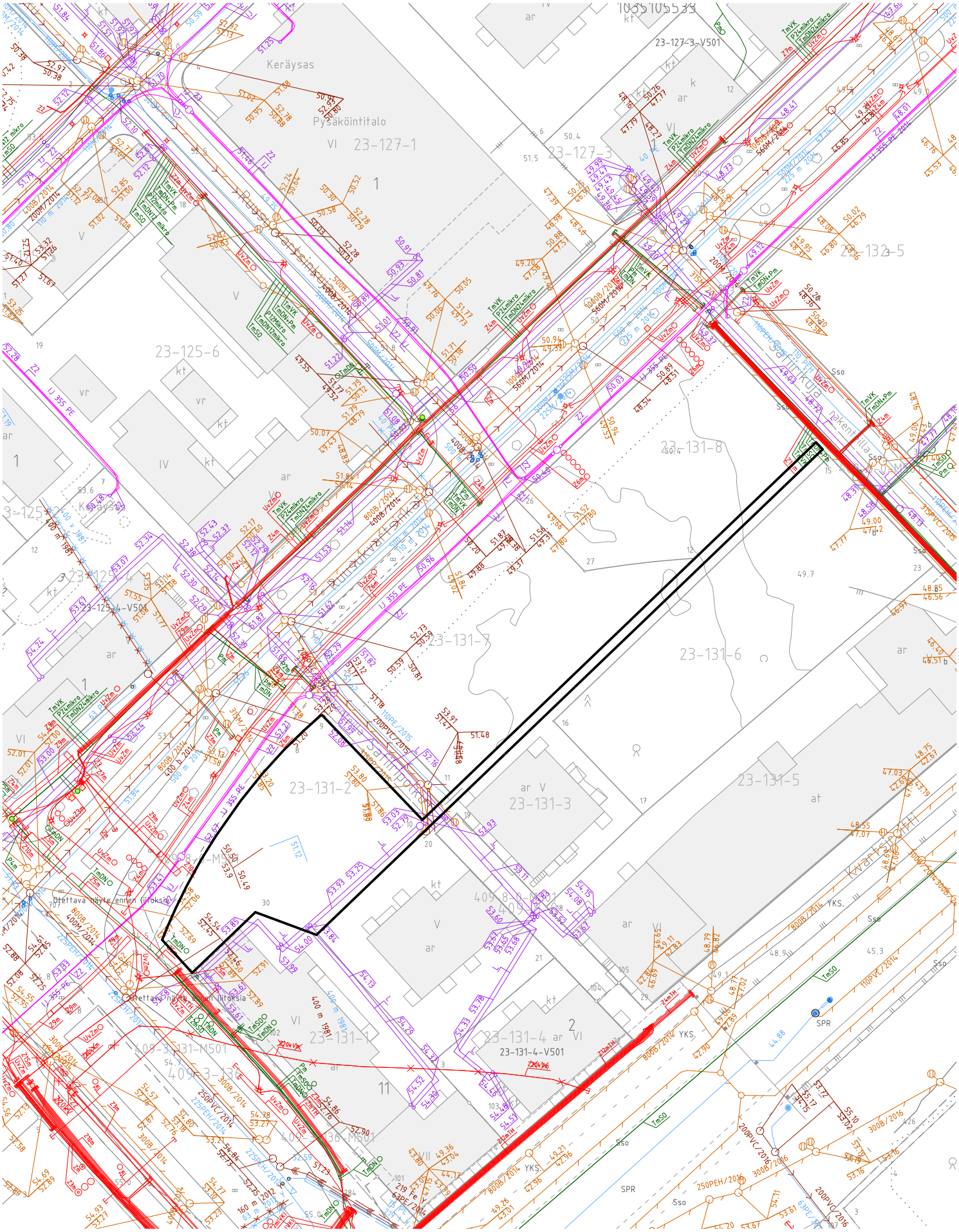
MYYNTI /
YIT Rakennus Oy/
Ålandsbanken Tomtfond
Specialplaceringsfond

YPA/MH

Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kiinteistö: 23-131-2





Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

1.3.2017
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

23 § Tontin 94205/9 myyminen Hakunilasta / As Oy Vantaan Raparperi /YIT Rakennus Oy / KK

VD/3070/10.00.02.00/2014
KK/MH/ET

Esitetään AK -tontin 94205/9 myymistä Asunto Oy Vantaan Raparperille 1 122 219 eurolla valtion tukemana kymmenen vuoden korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on järjestänyt kaupunginhallituksen 28.4.2014 § 12 päätöksen mukaisesti 26.5.–18.6.2014 yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa hintatarjouskilpailun Hakunilan entisellä varikkoalueella sijaitsevista tulevista tonteista. Vantaan kaupungin sekä Senaatti-kiinteistöjen kilpailut käynnistettiin yhtä aikaa, mutta kumpikin omistajataho julkaisi omat kilpailuohjelmansa ja valitsi voittajat tahoillaan.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 38 päätti valita Hakunilan tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittajaksi YIT Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 328 €/k-m2. Päätöksen mukaan edellä mainittujen tonttien kauppahinnat sidotaan tarjoushetken elinkustannusindeksiin (8/2014) ja kauppahinta korjataan kunkin kiinteistökaupan solmimisen yhteydessä sen hetkisen elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon. Tonttien kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittaja toteuttaa LPA -tontille 940205/2 pysäköintilaitoksen. Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonteille 94205/3, 4 ja 5 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasumista ja tontille 94205/9 on mahdollista toteuttaa vapaarahoitteista vuokra-asumista.

Korttelin 94205 tonttien käyttöönottamiseksi on toteutettava uusi katuyhteys (Kaskelantie) vesihuoltoineen. Kaskelantien rakentaminen alkaa arviolta elokuussa 2016. Kaskelantien alkuosuus vesihuoltoineen on valmis arviolta vuoden 2017 alkupuolella. Tällä hetkellä tonteille 94205/2, 5, 6 ja 9 pääsee kulkemaan Kyytitieltä olemassa olevan ajoliittymän kautta aina syyskuun 2016 loppuun saakka. Tonttien 94205/2, 5, 6 ja 9 rakennustyömaille pääsee kulkemaan myös Kaskelanrinteen kautta. Rakennustyömaiden on käytettävä olemassa olevia vesihuollon linjoja siihen saakka kunnes lopulliset vesihuollon johdot on tuotu alueelle.

Tonttien 94205/2 ja 6 alueella on asemakaavassa varattu maanalaista johtoja varten alue. Ennen tonttien myyntiä perustetaan kaupungin hyväksi rasiteoikeus kyseiselle johtoalueelle.

Tonttien 94205/2, 5 ja 9 suunnittelu on edennyt rakennuslupavaiheeseen ja rakentamisen on suunniteltu alkavan AK -tonteilla syksyllä 2016 sekä LPA -tontin osalta heinäkuussa 2016.

YIT:n suunnitelmissa on ryhtyä rakentamaan tontille 94205/9 Asunto Oy Vantaan Raparperi nimistä kohdetta vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina myöhemmin ilmoitettavan sijoittajan omistukseen. Asunto Oy Vantaan Raparperiin tulee yhteensä 69 asuntoa.

YIT on suunnitellut tontille 94205/5 toteutettavaksi yhteensä 64 vapaarahoitteista omistusasuntoa. YIT on halukas toteuttamaan tontin 94205/5 hypo -mallilla, jossa tontin ostajana olisi Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond, joka vuokraa tontin YIT Rakennus Oy:n perustamalle ja omistamalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Vadelmalle. Kohteen toteuttajana toimii YIT Rakennus Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta. Hypo -mallin käyttöön ei kaupungin puolelta ole esteitä.

Näiden lisäksi YIT:n suunnitelmissa on käynnistää elokuussa 2016 kolmikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen korttelin 94205 tontille 2, johon on asemakaavassa osoitettu korttelin 94205 asuntonttien 3-12 autopaikat. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/2 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun myytävän LPA -tontin hinta sisältyy korttelin 94205 asuntotonttien 3-12 hintoihin. Tonttien 94205/3-12 asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä.

YIT Rakennus Oy on pyytänyt kaupunkia myymään samalla AH -tontin 94205/6 YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimisen yhtiön lukuun. AH -tontti on tarkoitettu asuntotonttien 94205/3-5 ja 94205/7-14 asumista palvelevaan yhteiskäyttöön. AH -tontille on

suunniteltu muun muassa asunto-osakeyhtiöiden yhteinen leikkipaikka ja kerhotila. AH -tontin toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/6 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun myytävän AH -tontin hinta sisältyy korttelin 94205 asuntotonttien 3, 4, 5, 7, 8 ja 9 hintoihin. Tonttien 94205/3-5 ja 94205/7-14 asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimistä yhtiötä.

Myytäväksi esitettävät tontit 94205/9 ja 5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin 9 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 350 k-m2 ja tontin 5 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 950 k-m2.

YIT Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla (328 €/k-m2), jota on korjattu huhtikuun 2016 elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon (329 €/k-m2), tontin 94205/9 kauppahinnaksi tulee 329 €/k-m2 x 3 350 k-m2 = 1 102 150 € ja tontin 94205/5 kauppahinnaksi tulee 329 €/k-m2 x 2 950 k-m2 = 970 550 €. LPA -tontti 94205/2 ja AH -tontti 94205/6 luovutetaan vastikkeetta.

Myyjällä on oikeus periä tonteista 94205/9 ja 5 lisäkauppahintaa (329 €/k-m2), mikäli tonteille 94205/9 ja 5 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 350 k-m2 ja 2 950 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Tontin 94205/5 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2016 ja tontin 94205/9 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2016.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 hyväksyi yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 24
Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Asunto Oy Vantaan Raparperille Hakunilan korttelin 94205 tontti 9 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 102 150 euron kauppahinnalla. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/9 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2016 mennessä, raukeaa tontin 94205/9 myyntipäätös.
b) myydä Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Vadelmalle Hakunilan korttelin 94205 tontin 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 970 550 euron kauppahinnalla. YIT Rakennus Oy vastaa Asunto Oy Vantaan Vadelman kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/5 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2016 mennessä, raukeaa tontin 94205/5 myyntipäätös.
c) luovuttaa vastikkeetta YIT Rakennus Oy:lle perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimisen yhtiön lukuun Hakunilan korttelin 94205 LPA -tontti nro 2 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.
d) luovuttaa vastikkeetta YIT Rakennus Oy:lle perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimisen yhtiön lukuun Hakunilan korttelin 94205 AH -tontti nro 6 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Myyntiehdot ovat seuraavat:

- Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja poisti esityksen myyntiehdot -kohdasta sanan -hinnoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys yrityspalvelujohtajan tekemällä korjauksella

_____

Myyntipäätöksen jälkeen YIT Rakennus Oy on ollut Yrityspalveluihin yhteydessä. YIT on halukas toteuttamaan tontille 94205/9 valtion tukemaa kymmenen vuoden korkotuettuja vuokra-asuntoja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sijaan. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon muuttaminen kymmenen vuoden korkotuettuun vuokra-asuntotuotantoon ei kaupungin puolelta ole estettä.

Kohteen Asunto Oy Vantaan Raparperin lopullisena omistajana tulee olemaan Auratum Vuokra-asunnot Oy. YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa tonttia 94205/9 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.

Myytäväksi esitettävä tontti 94205/9 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 350 k-m2. Myytäväksi esitettävälle tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 61 k-m2, joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 3 411 k-m2.

YIT Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla (328 €/k-m2), jota on korjattu tammikuun 2017 elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon (329 €/k-m2), tontin 94205/9 kauppahinnaksi tulee 329 €/k-m2 x 3 411 k-m2 =1 122 219 €

Myyjällä on oikeus periä tontista 94205/9 lisäkauppahintaa (329 €/k-m2), mikäli tontille 94205/9 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 350 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Korttelin 94205 asuntonttien 3-12 autopaikat on asemakaavassa osoitettu saman korttelin LPA -tontille nro 2, johon rakennetaan 278 -paikkainen kolmikerroksinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/2 on luovutettu vastikkeetta. Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun luovutetun LPA -tontin hinta sisältyy kaikkien 94205 asuntonttien 3-12 asuntotonttien hintoihin.

Korttelien 94205 ja 94207 omistajien kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin 94205 tontteja 2-15 ja korttelin 94207 tontteja 1-3 palvelevien rasitteiden kuten mm. autopaikoituksen, yhteiskäyttöisten piha-alueiden, kulkuoikeuksien, yhteisten tilojen jne. sijoittamisesta, rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, kunnossapidosta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista. Kyseinen sopimus on laadittu yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kortteli 94205 on stabiloitu / esirakennettu yhtä aikaa. YIT Rakennus Oy on vastannut tontin 94205/9 stabilointi– ja esirakentamiskustannuksista.

Tontin 94205/9 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 23

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Raparperille Hakunilan korttelin 94205 tontti 9 valtion tukemana kymmenen vuoden korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 122 219 euron kauppahinnalla noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/9 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2017 mennessä, raukeaa tontin 94205/9 myyntipäätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

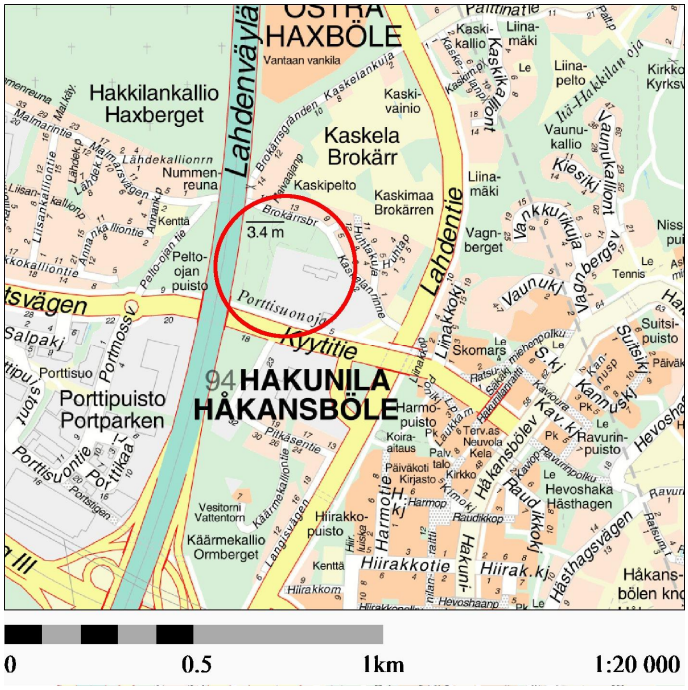
Liite:
- Kartta tontista 94205/9

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

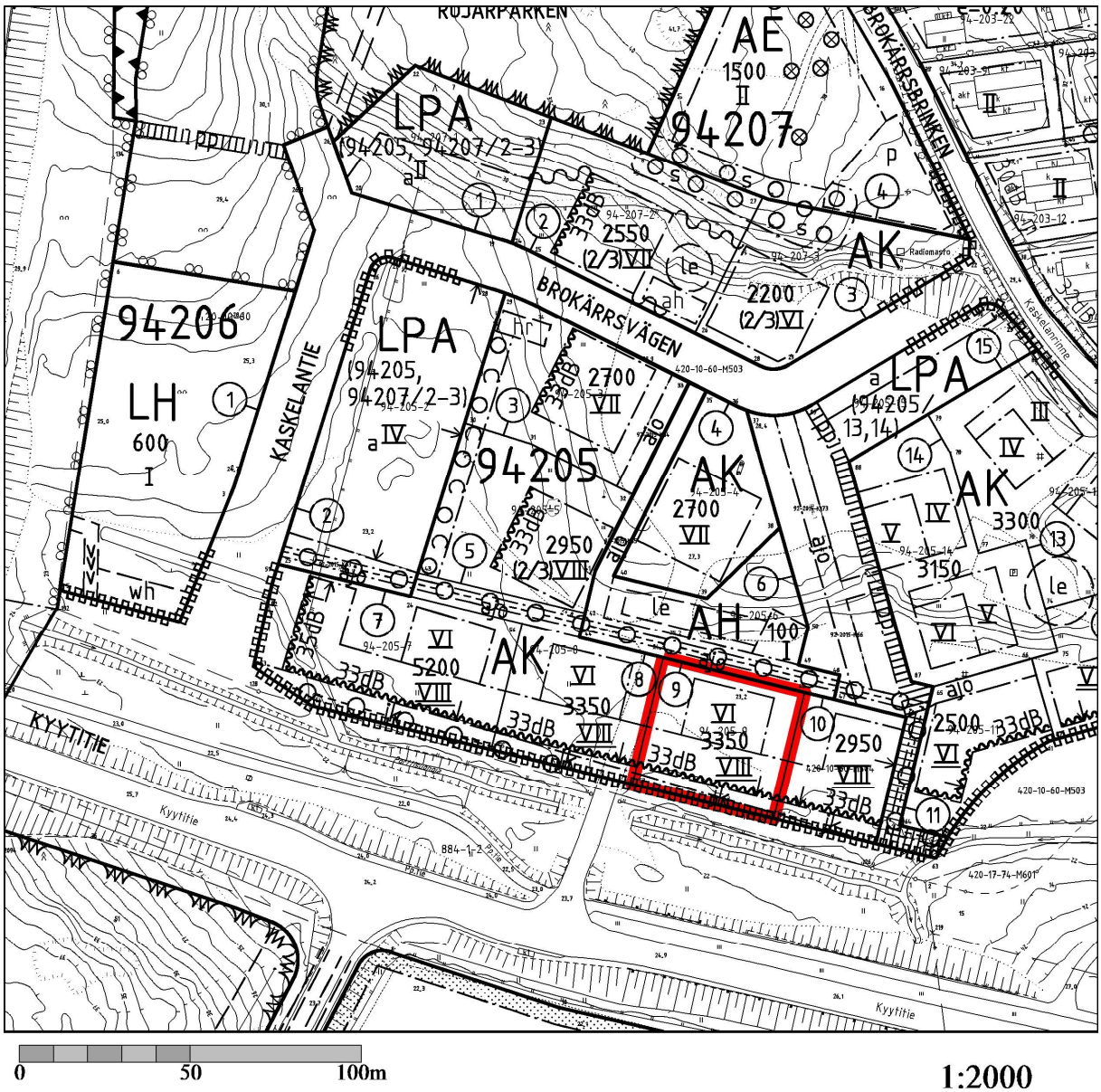


KIINTEISTÖN MYYNTI/
ASUNTO OY VANTAAN RAPARPERI

YPA/MH

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kiinteistöt: 92-94-205-9



24 § Tontin 94205/8 myyminen Hakunilasta / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / KK

VD/6922/10.00.02.00/2015
KK/MH/ET

Esitetään Hakunilan tontin 94205/8 myymistä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 1 169 150 eurolla asumisoikeustuotantoon.

Hakunilan keskustan laajennus 1 (Destian entinen varikkoalue) asemakaavan muutos nro 001987 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.12.2014 ja kuulutettu voimaan 4.2.2015. Kaupungin ja alueen toisen maanomistajan, Suomen valtion edustajanaan Senaatti-kiinteistöt, välinen sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta ja määräalojen kaupoista on hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 42 ja allekirjoitettu 12.11.2014. Kauppakirja määräalojen luovutuksista on allekirjoitettu 27.2.2015. Tällä kauppakirjalla kaupunki sai omistukseensa osan valtion alueella omistamista kiinteistöistä.

Kaupunki omistaa asemakaava-alueella korttelin 94205 AK -tontit 3, 4, 5, 7, 8, 9 ja 11 sekä LPA -tontin 2 ja AH -tontin 6. Kaupungin ja valtion välisen sopimuksen mukaan kaupunki sitoutuu varaamaan A-Kruunu Oy:lle tontin 94205/11 valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamista varten 18 kuukauden ajaksi asemakaavan voimaantulosta ja luovuttamaan tontin kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja valtion tukemassa tuotannossa noudatettavalla tontin hinnalla (ARA -hinta).

Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt järjestivät keväällä 2014 yhdessä hintatarjouskilpailun osasta kaava-alueen tontteja. Kaupungin omistuksessa olevista tonteista kilpailussa oli mukana korttelin 94205 AK -tontit 3, 4, 5 ja 9 sekä LPA-tontti 2 ja em. asuntotontteja vastaava osuus AH -tontista 6. Kilpailuohjelman mukaan kerrostalotontit on määrä toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona, joista tontille 9 saa toteuttaa myös vuokra-asuntoja. Edelleen kilpailuohjelmassa todetaan, että kaupunki tulee luovuttamaan korttelin 94205 tontit 7 ja 11 valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja tontin 8 asumisoikeustuotantoon, joten em. tontit eivät olleet mukana tarjouskilpailussa. Tarjouskilpailun voitti YIT Rakennus Oy, joka tulee toteuttamaan kilpailutontit sekä LPA -tontille 2 toteutettavan pysäköintilaitoksen. AH -tontti 6 on korttelia palveleva yhteiskäyttöinen mm. leikkipaikan käsittävä alue, joka luovutetaan määräosin asuntotonttien toteuttajille ja jonka toteuttamisesta sovitaan erikseen.

Asemakaava-alueella on uutta asuntorakennusoikeutta yhteensä 40.500 k-m2. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL -aiesopimuksen mukaan 20 % vuotuisesta asuntojen uustuotannosta tulee toteuttaa valtion tukemina ARA -vuokra-asuntoina. Tavoite ei kuitenkaan ole asemakaavakohtainen, vaan jokaista aluetta ja kohdetta on tarkasteltava sosiaalisen eheyden näkökulmasta. Tällä asemakaava-alueella ARA -velvoite tarkoittaa noin 8000 k-m2:n osoittamista ARA -vuokra-asuntotuotantoon, jonka alueen sosiaalinen rakenne kestää. Tavoitteeseen päästään osoittamalla tontit 94205/7 ja 11 ko. tuotantoon.

Yrityspalvelut on neuvotellut VAV Asunnot Oy:n kanssa tontin 94205/7 osoittamisesta yhtiön tuotantoon. VAV on kiinnostunut kohteen toteuttamisesta sen hyvän saavutettavuuden ja toimivan kaavaratkaisun vuoksi. Tosin pysäköinnin järjestäminen laitokseen tulee näkymään kohteen vuokratasossa. VAV:lle varattavaksi esitetty tontti on 94205/7 asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 5200 k-m2.

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 valitessaan Hakunilan tarjouskilpailun voittajan oikeuttaa yrityspalvelut etsimään toteuttaja neuvottelumenettelyllä asumisoikeustuotantoon osoitettavalle tontille 94205/8. Yrityspalvelut on tiedustellut kirjallisesti neljältä asumisoikeusasuntoja toteuttavalta toimijalta niiden kiinnostusta mm. korttelin 94205 tonttiin 8. Ko. tontin toteuttamisesta olivat kiinnostuneita Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja Avain Asumisoikeus Oy. Tontti 94205/8 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, koska Avain Asumisoikeus Oy:lle esitetään varattavaksi tontti Keimolanmäestä. Varattavaksi esitettävä tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 3350 k-m2.

Sopimuksen mukaan kaupunki rakentaa sopimusalueen kunnallistekniikan siten, että tontille 94205/2 (LPA) liikennöinti Kaskelantien kautta on mahdollista 18 kk kuluessa kaavan voimaantulosta ja yhteys Kaskelantieltä Kaskelanrinteelle on käytettävissä 24 kk kuluessa kaavan voimaantulosta.

Asuntoalueen melusuojauksen varmistamiseksi on asemakaavassa määrätty, että tontille 94205/2 on rakennettava pysäköintilaitos valmiiksi ennen kuin korttelin asuinrakennukset otetaan käyttöön. Korttelin rakentaminen siis alkaa pysäköintilaitoksesta, jota päästään kunnallistekniikan puolesta rakentamaan syksyllä 2016. Asuntojen rakentaminen alueelle voi käynnistyä myös vuonna 2016, joten tonttivarausten on tarkoituksenmukaista olla voimassa vuoden 2016 loppuun.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) todeta, että kaupunginhallitus on 3.3.2014 § 42 päättänyt Hakunilan korttelin 94205 tontin 11 va- raamisesta A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi,
b) varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Hakunilan korttelin 94205 tontti 7 ja
c) varata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Hakunilan kortte- lin 94205 tontti 8.

Varausehdot ovat seuraavat:
1) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
2) Varaukset ovat voimassa 31.12.2016 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

VAV Asunnot Oy on käynnistämässä valtion tukemaa vuokra-asuntokohdetta Hakunilassa tontille 94205/7. VAV Asunnot Oy on suunnitellut tontille yhteensä 124 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakentaminen alkaa vielä tämän vuoden puolella.

Tontti 94205/7 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5200 k-m2, mutta sille on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 1560 k-m2, joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 6760 k-m2.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 334 €/k-m2, joten tontin 94205/7 kauppahinnaksi tulee 6760 k-m2 x 334 €/k-m2 = 2 257 840 €.

Korttelin 94205 asuntonttien 3-12 autopaikat on asemakaavassa osoitettu saman korttelin LPA -tontille nro 2, johon rakennetaan 278 paikkainen kolmikerroksinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/2 on luovutettu vastikkeetta. Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun luovutetun LPA -tontin hinta sisältyy kaikkien 94205 asuntonttien 3-12 asuntotonttien hintoihin.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 hyväksyi yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Hakunilan kaupunginosan korttelin 94205 tontti nro 7 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 257 840 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja muutti 12.9.2016 kokouksen esittelyosan toisen ja kolmannen kappaleen sekä päätösesityksensä seuraavasti:

Tontti 94205/7 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 200 k-m2. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 334 €/k-m2, joten tontin 94205/7 kauppahinnaksi tulee 5 200 k-m2 x 334 €/k-m2 = 1 736 800 €. VAV Asunnot Oy on hakenut poikkeamislupaa rakennusoikeuden ylitykseen. Rakennusoikeuden kerrosneliömäärä pitäisi selvitä ennen tonttikauppaa. Mikäli tontille 94205/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 200 k-m2), myyjällä on oikeus periä tontista 94205/7 lisäkauppahintaa (334€/k-m2).

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Hakunilan kaupunginosan korttelin 94205 tontti nro 7 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 736 800 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Mikäli tontille 94205/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 200 k-m2), myyjällä on oikeus periä tontista 94205/7 lisäkauppahintaa (334 €/k-m2).

Päätös:
Hyväksyttiin yrityspalvelujohtajan muutettu esitys.

———

Myyntipäätöksen jälkeen on käynyt ilmi, että Kaskelanrinteen asuinalueen rakentumisen kannalta olisi suotuisaa, että koko kortteli 94205 stabiloitaisiin yhtä aikaa. Tarkoituksenmukaista olisi, että kaupunki vastaisi tässä vaiheessa tonttien 94205/7, 8 ja 11 esirakentamiskustannuksista (stabilointikuluista). Korttelin 94205 alueelle joudutaan myös rakentamaan väliaikaisia teitä työmaaliikennettä varten sekä yhteinen tonttitie. Tarkoituksenmukaista on myös se, että kaupunki vastaa tässä vaiheessa väliaikaisten työmaaliikenneteiden ja korttelin 94205 yhteisestä tonttitien rakentamiskustannuksista tonttien 94205/7, 8 ja 11 osuuksien suhteessa sekä niihin liittyvistä kaapeli- ja putkikustannuksista tonttien 94205/7, 8 ja 11 osuuksien suhteessa.

Kaupunki perii edellä mainitut kustannukset tonttien 94205/7, 8 ja 11 ostajilta tonttikauppojen yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä esittelyosassa tarkemmin mainitut tontin 94205/7 ja korttelin 94205 rakentamista aiheutuneet kulut VAV Asunnot Oy:ltä tonttikaupan 94205/7 yhteydessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on pyytänyt tontin 94205/8 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Asuntosäätiö on 1.12.2016 saanut ehdollinen lainavarauspäätöksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta). Kohteen urakka on nyt mahdollista kilpailuttaa, kun ARA:sta on saatu ehdollinen lainavarauspäätös. Asuntosäätiön on tarkoitus aloittaa rakentaminen ensi vuonna.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Hakunilan korttelin 94205 tontin nro 8 varausaikaa 31.12.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on käynnistämässä asumisoikeusasuntokohdetta Hakunilassa tontille 94205/8. Asuntosäätiö on suunnitellut tontille yhteensä 68 asumisoikeusasuntoa. Rakentaminen alkaa keväällä 2017.

Tontti 94205/8 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 350 k-m2.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 349 €/k-m2, joten tontin 94205/8 kauppahinnaksi tulee 3 350k-m2 x 349 €/k-m2 = 1 169 150 €.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 94205/8 lisäkauppahintaa (349 €/k-m2), mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 350 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 94205/8 on myönnetty.

Korttelin 94205 asuntonttien 3-12 autopaikat on asemakaavassa osoitettu saman korttelin LPA -tontille nro 2, johon rakennetaan 278 -paikkainen kolmikerroksinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/2 on luovutettu vastikkeetta. Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun luovutetun LPA -tontin hinta sisältyy kaikkien 94205 asuntonttien 3-12 asuntotonttien hintoihin.

Korttelien 94205 ja 94207 omistajien kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin 94205 tontteja 2-15 ja korttelin 94207 tontteja 1-3 palvelevien rasitteiden kuten mm. autopaikoituksen, yhteiskäyttöisten piha-alueiden, kulkuoikeuksien, yhteisten tilojen jne. sijoittamisesta, rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, kunnossapidosta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista. Kyseinen sopimus on laadittu yhteistyössä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n kanssa.

Kortteli 94205 on stabiloitu / esirakennettu yhtä aikaa. Kaupunki on vastannut tonttien 94205/7, 8 ja 11 stabilointi- ja esirakentamiskustannuksista. Kaupunki perii edellä mainitut kustannukset tonttien 94205/7, 8 ja 11 ostajilta tonttikauppojen yhteydessä tonttien rakennusoikeuksien suhteessa.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 24

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) myydä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Hakunilan kaupunginosan korttelin 94205 tontti nro 8 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 169 150 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
b) periä esittelyosassa mainitut tontin 94205/8 ja korttelin 94205 rakentamista aiheutuneet kulut Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:ltä tonttikaupan 94205/8 yhteydessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

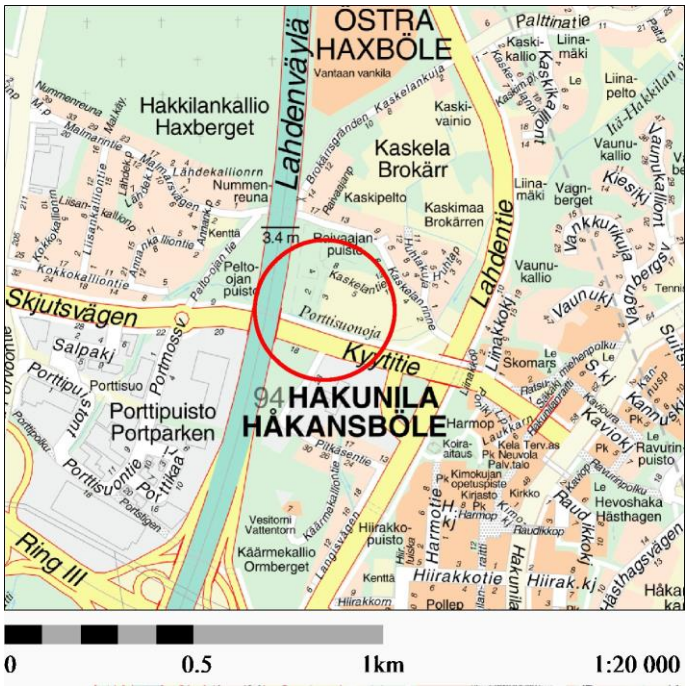
Liite:
- Kartta tontista 94205/8 myynti

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. (09) 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

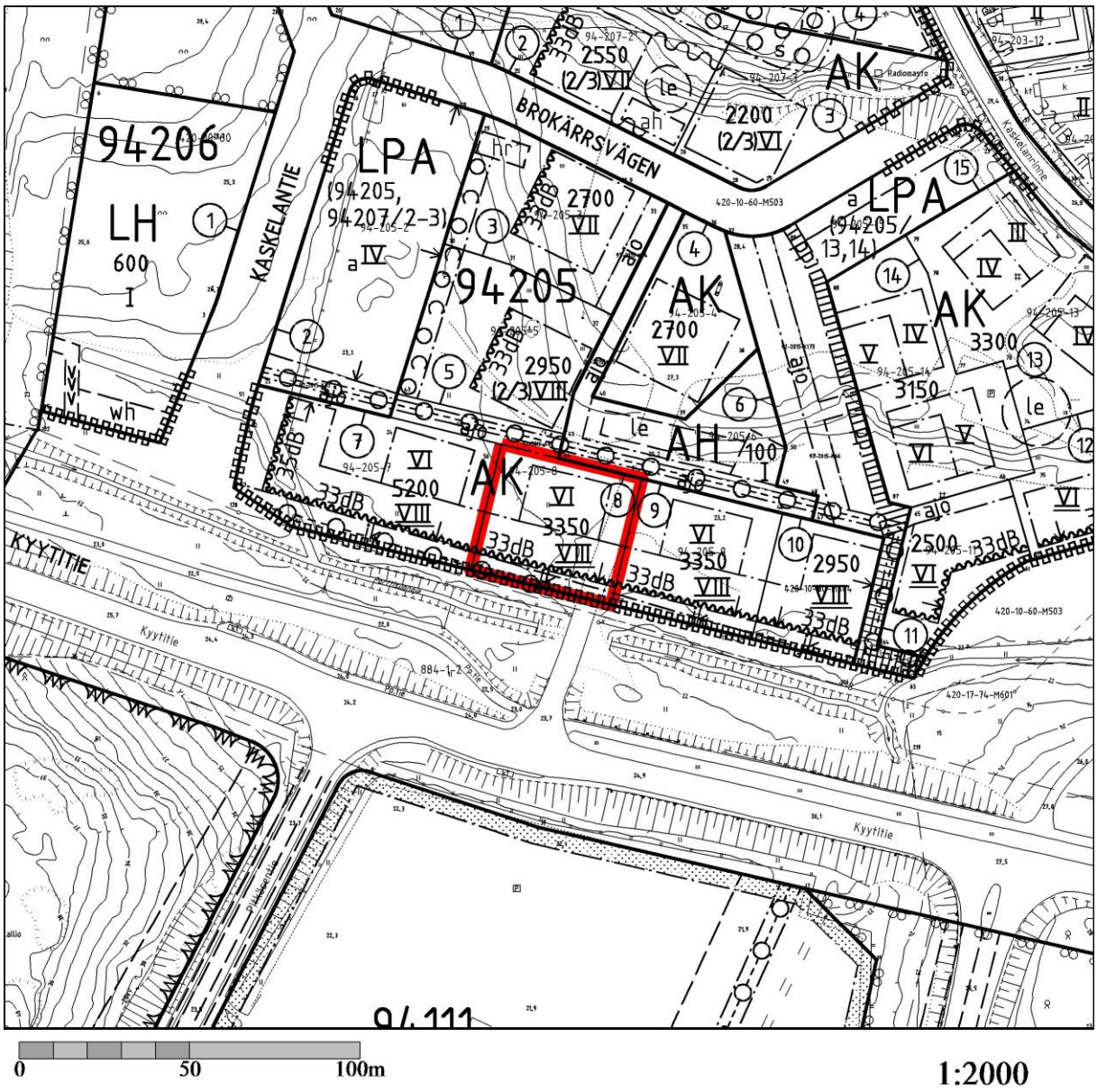


TONTIN MYYNTI
/ Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

YPA/MH

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kiinteistö: 94-205-8



25 § **Tonttivaraukset Myyrmäen keskustan kortteleihin 15403, 15406 ja 15422 / Asemakaavan muutos nro 001925 / Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Asoasunnot Uusimaa Oy / KK**

VD/8515/10.00.02.00/2014
KK/HV/ET

Kaupunki varaa Asoasunnot Uusimaa Oy:lle sekä Myyrmäen keskustakilpailun voittajille Rakennusosakeyhtiö Hartelalle, VVO-yhtymä Oyj:lle, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle kahdeksan kerrostalotonttia 450 asunnon ja 150 opiskelija-asunnon rakentamista varten. Esitetyillä tonttivarauksilla on asuntorakennusoikeutta yhteensä 33.400 k-m2 ja liikerakennusoikeutta 2.600 k-m2. Varattavien tonttien kauppahinta tulee olemaan noin 16,9 M€. Rakentaminen alkaa kesällä 2018.

Kaupunki järjesti Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 26.11.2014 – 31.3.2015. Kaupunginhallitus valitsi 14.12.2015 § 31 kilpailun voittajaksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön yhdessä tekemät kaksi kilpailuehdotusta sekä ostotarjoukset.

Voittajaryhmä tarjosi asuntorakennusoikeuden yksikköhinnaksi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon kaavoitettavista asuinkerrostalotonteista 530 €/k-m2 ja vapaarahoitteisista vuokra-asuntotonteista 500 e/k-m2. Kilpailuohjelman mukaan tarjotut rakennusoikeuden yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen 1.4.2015 lähtien. Valtion tukemassa asuntotuotannossa noudatetaan tontin myyntihetken ARA -tonttihintaa. Vuonna 2017 ARA -tonttihinta on 450 €/k-m2. Liiketilojen rakennusoikeuden hinta sisältyi tarjouksessa asuntorakennusoikeuden hintaan. Kilpailuohjelmassa kaupunki pidätti oikeuden osoittaa 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon, joka toteutetaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Asoasunnot Uusimaa Oy:lle varattaville tonteille.

Kaupunki antaa tonttivaraukset päätösesityksen mukaan seuraavasti. Arvioidut kauppahinnat ovat ilman indeksikorjausta.

Rakennusosakeyhtiö Hartelalle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon neljä AK -tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä 18.250 k-m2 ja liikerakennusoikeus 1.450 k-m2. Kauppahinnaksi muodostuu noin 9,7 M€.

VVO-yhtymä Oyj:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon kaksi AK-tonttia, joiden asuntorakennusoikeus on 8.150 k-m2 ja liikerakennusoikeus 950 k-m2. Kauppahinnaksi muodostuu noin 4,1 M€.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle valtion tukemaan asuntotuotantoon yhden AK -tontin, jonka asuntorakennusoikeus on 5.000 k-m2 ja liikerakennusoikeus 100 k-m2. Vuoden 2017 ARA -tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostuu noin 2,2 M€.

Asoasunnot Uusimaa Oy:lle yhden AK -tontin, jonka asuinrakennusoikeus on 2.000 k-m2 ja liikerakennusoikeus 100 k-m2. Vuoden 2017 ARA -tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostuu noin 0,9 M€. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi 22.8.2016 § 19 Asoasunnot Uusimaalle tonttivarauksen em. tonttiin siten, että varaus on voimassa 12 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta lukien. Nyt annettava tonttivaraus korvaa aiemmin annetun tonttivarauksen.

Lisäksi kaupunki tulee luovuttamaan kortteleiden 15403 ja 15406 sisällä olevat AH -tontit (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) kortteleiden rakentajille vastikkeetta. AH -tontit ovat kerrostalojen piha-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Tonttivaraukselle asetetaan tontinvarausehtoja Myyrmäen keskustan hallitun rakentamisen varmistamiseksi. Ehdot tullaan soveltuvin osin sisällyttämään myös myöhemmin tehtäviin kiinteistön kauppakirjoihin. Tonttivarauksen ehdot ovat seuraavat:

- Myyrmäen keskustan rakentamisen koordinointia, yhteistyötä ja tiedotusta varten perustetaan seurantaryhmä, johon kaupunki nimeää puheenjohtajan. Seurantaryhmään

kuuluvat kaupungin edustajien lisäksi tonttivarauksen saajat sekä muut rakentamiseen liittyvät tahot.
- Seurantaryhmän tehtävänä on koordinoida alueen järkevä rakentamisjärjestys, eri toimijoiden yhteistyö, tiedonkulku ja aikataulujen yhteensovittaminen. Lisäksi seurantaryhmän tehtävänä on huolehtia ja valvoa rakentamisen aikaisen työmaaliikenteen, muun ajoneuvoliikenteen, kevyen liikenteen ja työmaapysäköinnin ohjauksesta sekä opastuksesta.
- Tonttivarauksen saaneiden on palkattava kustannuksellaan seurantaryhmän avuksi koordinaattorikonsultti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Konsultin tulee olla käytettävissä koko rakentamisen keston ajan. Palkattava konsultti tulee hyväksyttää kaupungilla. Tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan konsultin kanssa yhteistyössä laadittuja suunnitelmia ja aikatauluja alueen työmaiden suunnittelussa ja yhteensovittamisessa.
- Rakennusluvan hakemisen yhteydessä varauksen saaneiden on esitettävä rakennuskortteleista yhtenäinen kokonaissuunnitelma, josta ilmenevät mm. julkisivujen pääperiaatteet ja rakennusten korkeusasemat.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 25

Yrityspalvelujohtaja vs.:n esitys:
Päätetään
a) varata Rakennusosakeyhtiö Hartelalle korttelista 15406 kolme ohjeellisen tonttijaon mukaista tonttia sekä korttelin 15422 tontti 1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 530 €/k-m2 yksikköhinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka.
b) varata VVO-yhtymä Oyj:lle korttelista 15403 kaksi ohjeellisen tonttijaon mukaista tonttia vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon 500 €/k-m2:n yksikköhinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka.
c) varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle korttelista 15403 yksi ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti valtion tukemaan opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoon kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla.
d) varata Asoasunnot Uusimaa Oy:lle korttelista 15403 yksi ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla.
e) luovuttaa tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
f) että tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan esittelyosassa esitettyjä tontinvarausehtoja.
g) että tonttivaraus on voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta lukien.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

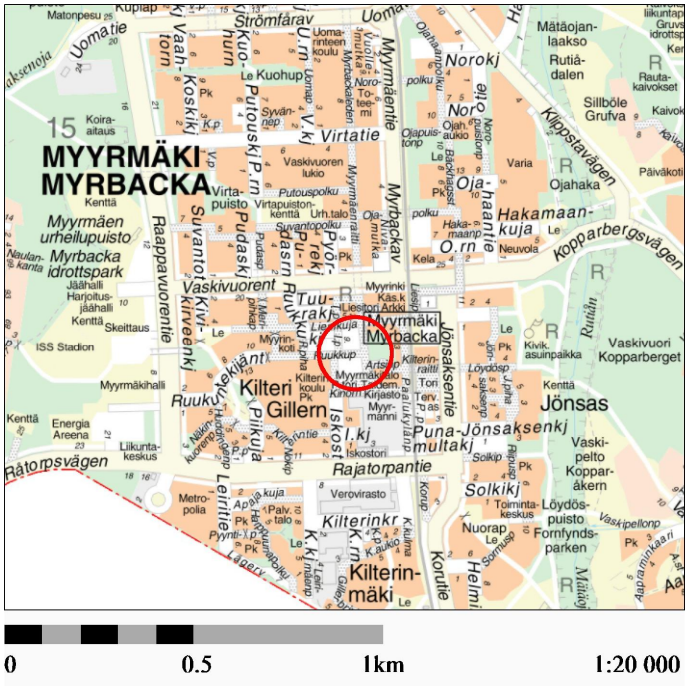
Liite:
- Kartta varattavista tonteista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh.09 8392 2241
asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

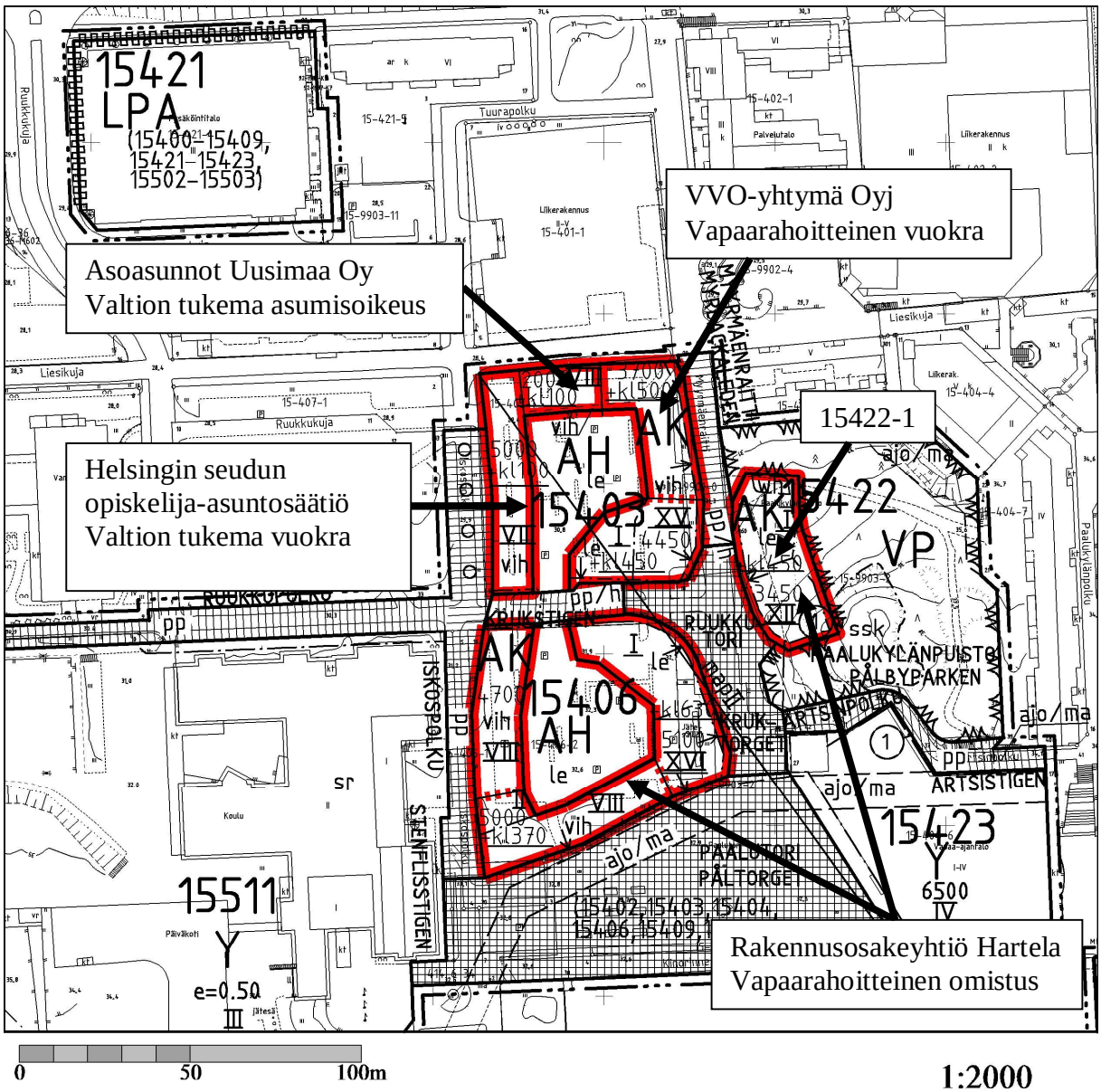
KOHTEEN SIJAINTI



TONTTIVARAUKSET
Myyrmäen keskustan kortteleihin 15403, 15406 ja 15422 / Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Asoasunnot Uusimaa Oy

YPA/ HV

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)



26 § Tontin 23176/4 varaaminen Kivistöstä/ T2H Rakennus Oy / KK

VD/286/10.00.02.00/2015
KK/MH/ET

Esitetään Kivistöstä asuinrakennustontin 23176/4 varaamista T2H Rakennus Oy:lle.

Yrityspalvelut ja asuntomessuprojekti käynnistivät syksyllä 2012 neuvottelut Kivistön asuntomessualueen tuottajamuotoisten asuntotonttien toteuttamisesta useiden eri toimijoiden kanssa. Tontille 23176/4 ei löytynyt toteuttajaa neuvotteluista huolimatta.

Tontti 23176/4 kilpailutettiin kesällä 2015, mutta siitä ei jätetty tarjouksia eikä sille siten löytynyt toteuttajaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 36 oikeutti yrityspalvelut jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Yrityspalvelut esittää, että tontti 23176/4 varataan T2H Rakennus Oy:lle. Tontille tulee tehdä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Tontin 23176/4 yksikköhinnaksi esitetään 20 % yli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän kerrostalotonttihinnan.

Varattavan tontin 23176/4 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23171 LPA -tontille nro 4 rakennettuun pysäköintilaitokseen, jonka omistaa ja jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki -niminen pysäköintiyhtiö. Autopaikoista on tehty rasitesopimus. Rasitesopimuksen mukaan tontilla 23176/4 on yhteensä 36 autopaikkaa. Autopaikkojen rakentamisen kustannuksista on vastannut Kivistön Pysäköinti Oy.

Kivistön Pysäköinti Oy on sitoutunut luovuttamaan ostajalle asemakaavan edellyttämät 36 autopaikkaa rakennetusta pysäköintilaitoksesta. Kivistön Pysäköinti Oy tulee luovuttamaan autopaikat ja niitä koskevat osakkeet samassa yhteydessä kuin Vantaan kaupunki myy tontin 23176/4 ostajalle.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23176/4 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus erääntyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tontin ostaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 26

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään varata T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23176 tontti 4.

Varausehdot ovat seuraavat:
1) Tontin varaus on voimassa 30.6.2018 saakka.
2) Tontti luovutetaan 20 % yli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän kerrostalotonttihinnan.

3) Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

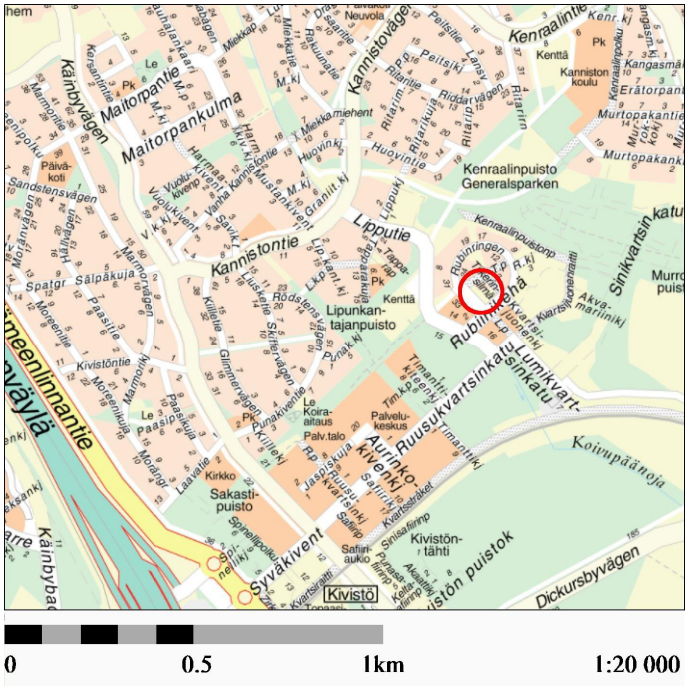
Liite:
- Kartta tontista 23176/4 varaus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



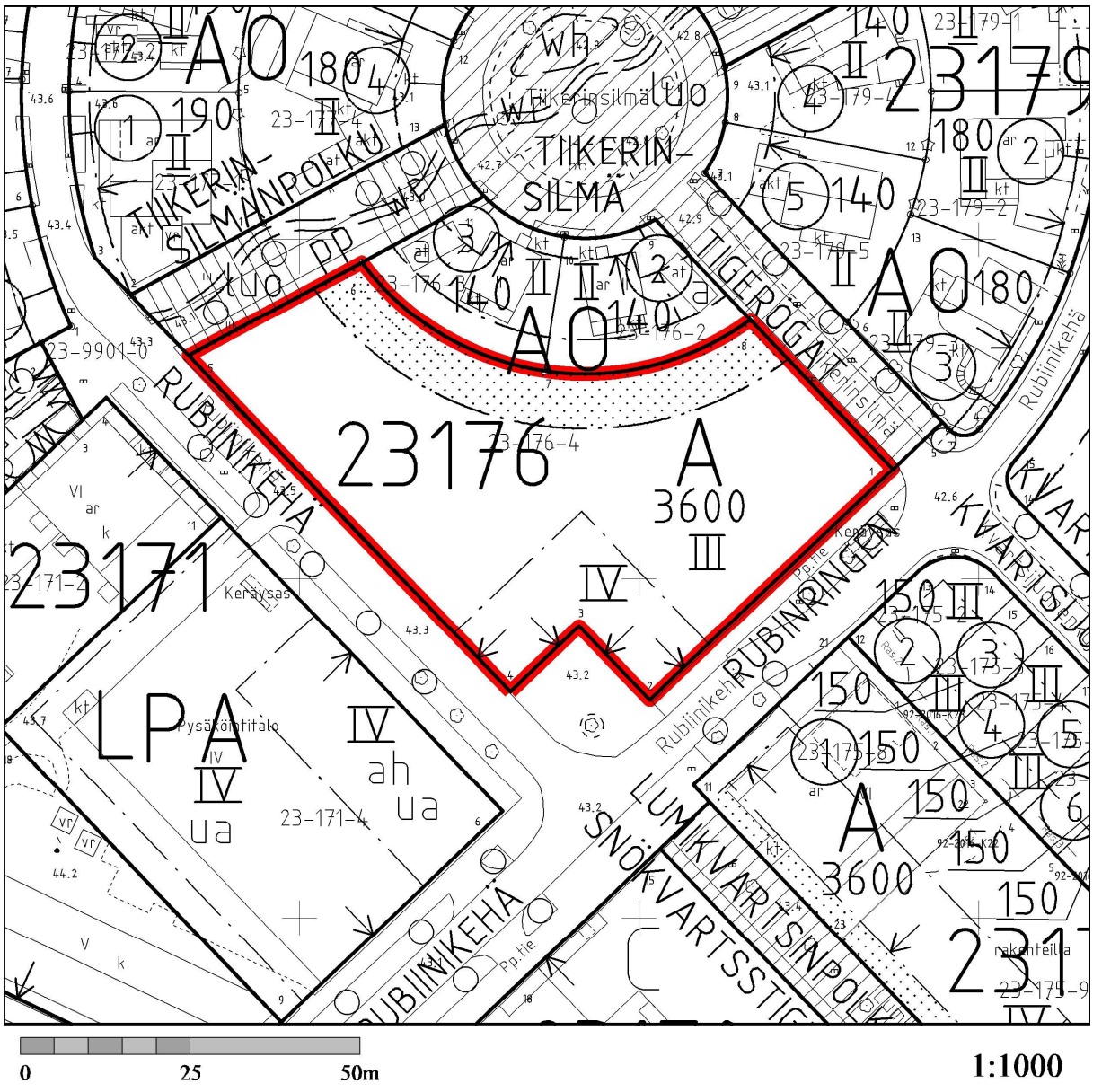
TONTIN VARAAMINEN /
T2H Rakennus Oy

YPA/MH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23176

Tontti: 4



27 § **LPA -tontin 23134/1 luovuttaminen Kivistöstä / Asunto Oy Kivistön Mekano, Vantaa, Asunto Oy Kivistön Koneisto, Vantaa, Asunto Oy Vantaan Ullastiina, Asunto Oy Vantaan Josefiina ja Asunto Oy Vantaan Sanna-Liisa / KK**

VD/1890/10.00.02.00/2014
KK/MH/ET

Esitetään Kivistöstä LPA -tontin 23134/1 luovuttamista Asunto Oy Kivistön Mekano, Vantaa -nimiselle yhtiölle, Asunto Oy Kivistön Koneisto, Vantaa -nimiselle yhtiölle, Asunto Oy Vantaan Ullastiinalle, Asunto Oy Vantaan Josefiinalle ja Asunto Oy Vantaan Sanna-Liisalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2013 § 35 on päättänyt varata EKE-Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena EKE uusloftkonseptin mukaisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi asemakaavaehdotuksen nro 231500 mukaiset Kivistön korttelit 23129 ja 23130 (A) sekä korttelin 23134 (LPA). Korttelin 23129 tontille 2 toteutetut rakennukset olivat asuntomessujen oheiskohteena vuonna 2015.

Kaupunki on luovuttanut tontit 23129/1 ja 23129/2 EKE-Rakennus Oy:n perustamille asunto-osakeyhtiöille ja Asunto Oy Vantaan Ullastiinan, Asunto Oy Vantaan Josefiinan ja Asunto Oy Vantaan Sanna-Liisan osakekannat on myyty EKE-Rakennus Oy:lle.

Tontin 23129/1 omistaa Vantaa Asunto Oy Kivistön Mekano, Vantaa, tontin 23129/2 omistaa Asunto Oy Kivistön Koneisto, Vantaa, tontin 23130/1 Asunto Oy Vantaan Ullastiina, tontin 23130/2 omistaa Asunto Oy Vantaan Josefiina ja tontin 23130/3 omistaa Asunto Oy Vantaan Sanna-Liisa.

Korttelin 23129 asuntotonttien 1-2 ja **korttelin 23130** asuntotonttien 1-3 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 22134 LPA -tontille nro 1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. LPA -tontin 23134/1 hinta on sisältynyt myytyjen korttelien 23129 ja 23130 asuntotonttien hintoihin. Tästä syystä LPA -tontti 23134/1 luovutetaan vastikkeetta korttelin 23129 asuntotonttien 1-2 ja korttelin 23130 asuntotonttien 1-3 omistajille määräosin rakennusoikeuksien suhteessa. Pysäköintilaitoksen rakentaminen alkaa keväällä 2017.

Korttelin 23128 (Aurinkokiven) autopaikkoja saa sijoittaa asemakaavan (nro 231500) mukaan myös LPA -tontille 23134/1. Aurinkokiven asemakaavan mukainen autopaikkatarve on 1 ap. / 200 k-m2. Koska Aurinkokiven rakennusoikeus on 15 000 k-m2, sen autopaikkatarve on yhteensä 75 autopaikkaa. Aurinkokivelle on varattu Ruusuparkista (LPA -tontilta 23127/1) 40 autopaikkaa ja omalta tontilta (23128/10) 35 autopaikkaa. Tästä syystä Aurinkokivelle ei tarvitse varata / rakentaa autopaikkoja LPA -tontille 23134/1.

Tontilla sijaitsevat kaapelit (sähköjohdot) tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 27

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Kivistön Mekano, Vantaa -nimiselle yhtiölle 2000/10500 suuruinen määräosa LPA -tontista 92-23-134-1.
b) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Kivistön Koneisto, Vantaa -nimiselle yhtiölle 2500/10500 suuruinen määräosa LPA -tontista 92-23-134-1.
c) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Ullastiinalle 2000/10500 suuruinen määräosa LPA -tontista 92-23-134-1.
d) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Josefiinalle 2000/10500 suuruinen määräosa LPA -tontista 92-23-134-1

e) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Sanna-Liisalle 2000/10500 suuruinen määräosa LPA -tontista 92-23-134-1.

Määräosien luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

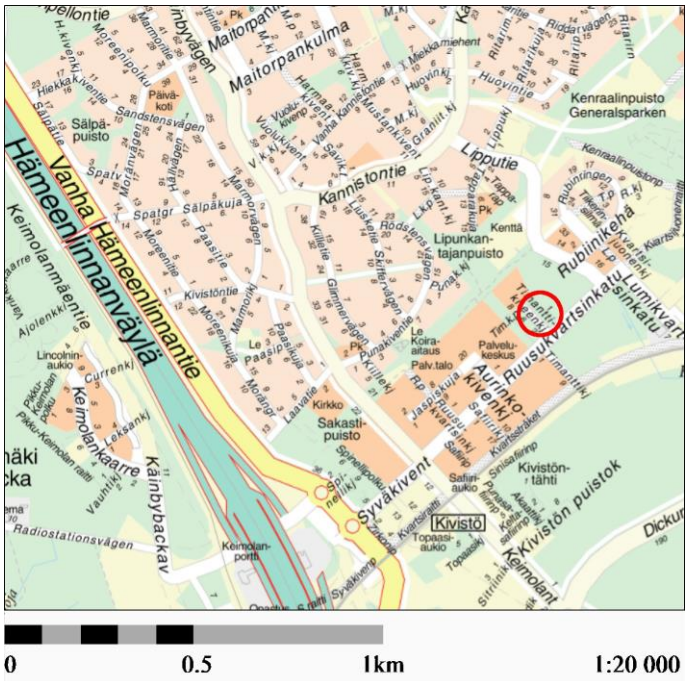
Liitteet:
- Kartta tontista 23134/1 luovutus
- Johtokartta tontista 23134/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

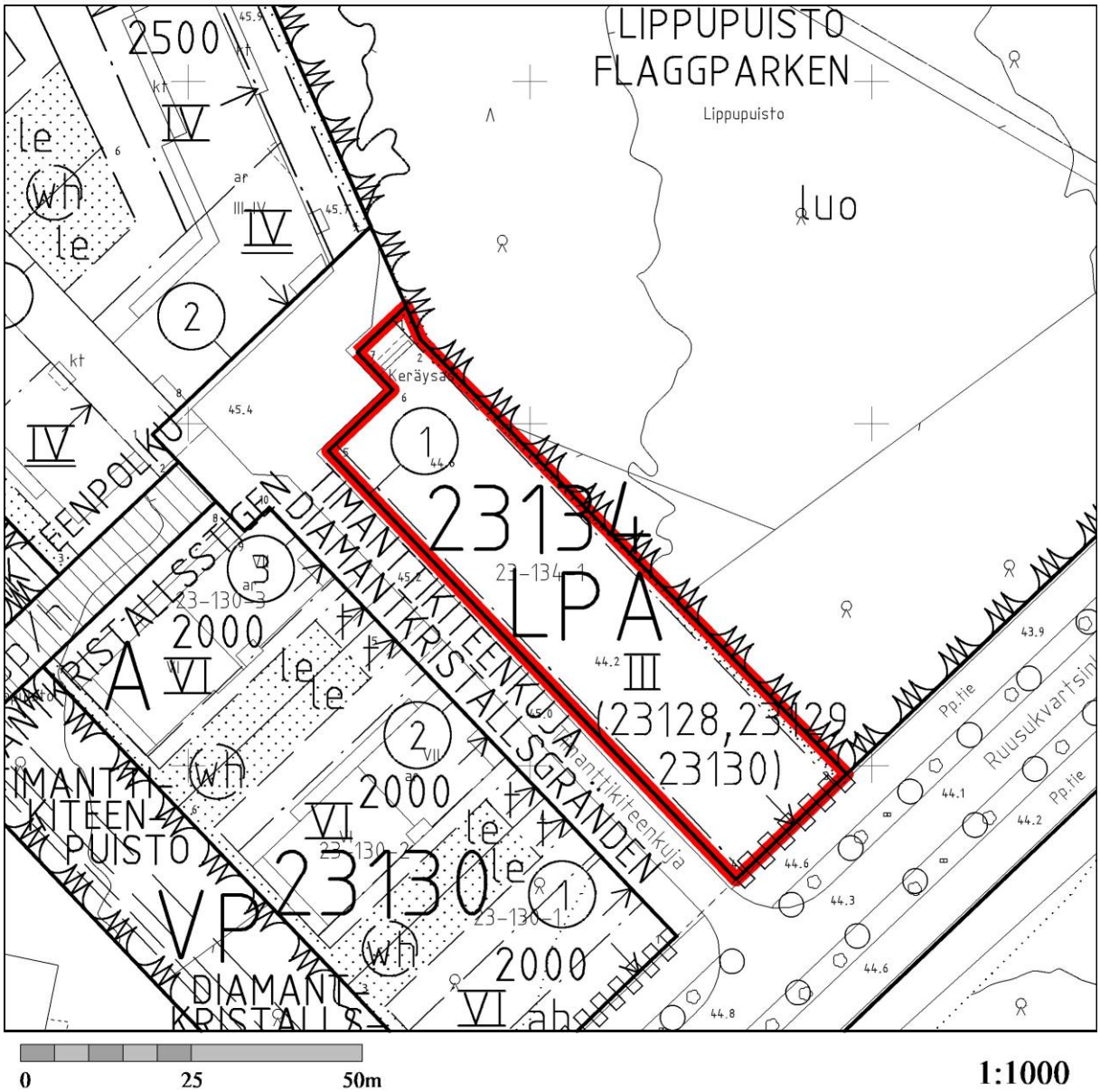
KOHTEEN SIJAINTI

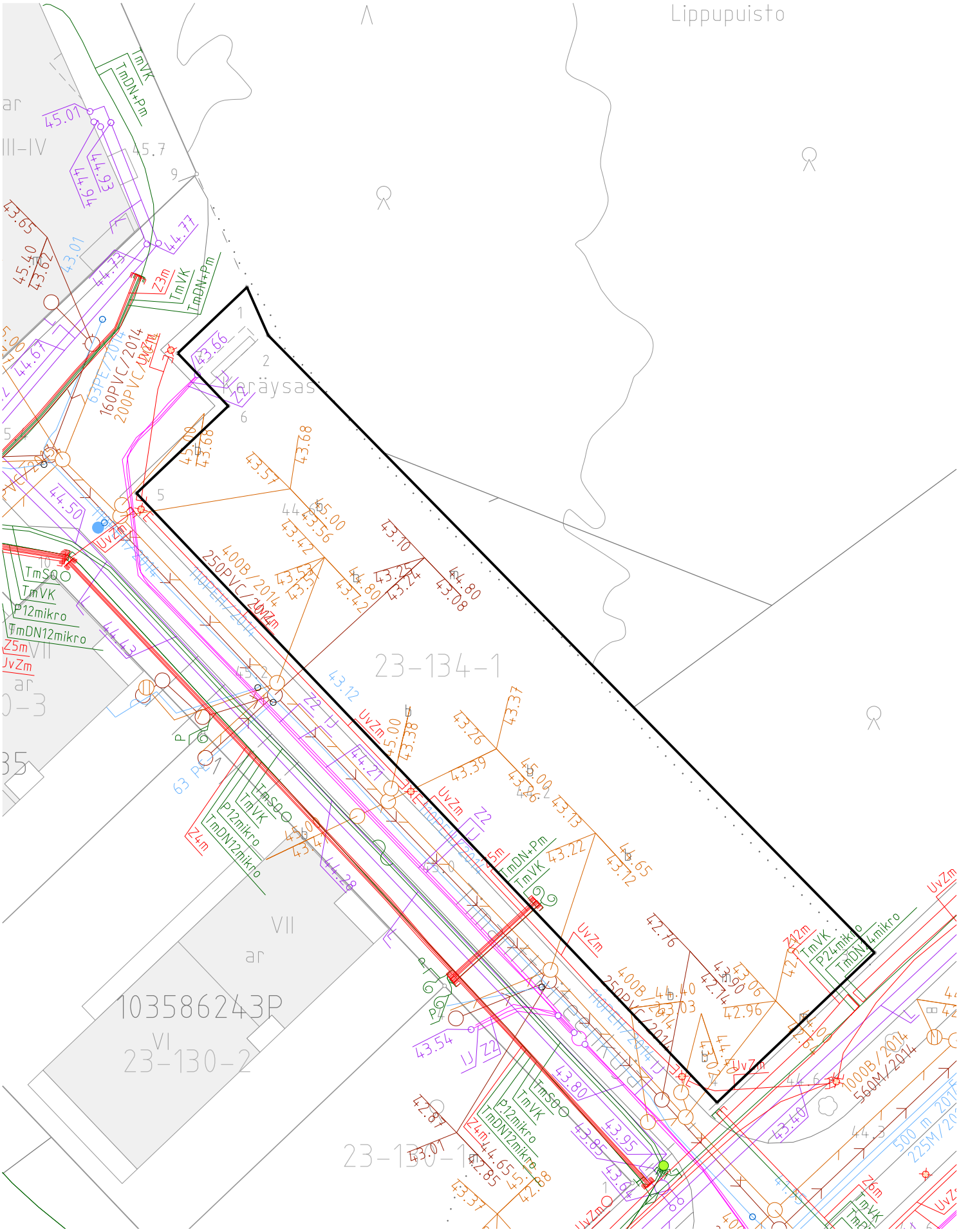


Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

YPA/MH

TONTIN VASTIKKEETON LUOVUTUS /
Asunto Oy Kivistön Mekano, Vantaa –nimiselle yhtiölle 2000/10500 suuruinen määräosa,
Asunto Oy Kivistön Koneisto, Vantaa –nimiselle yhtiölle 2500/10500 suuruinen määräosa,
Asunto Oy Vantaan Ullastiinalle 2000/10500 suuruinen määräosa,
Asunto Oy Vantaan Josefiinalle 2000/10500 suuruinen määräosa ja
Asunto Oy Vantaan Sanna-Liisalle 2000/10500 suuruinen määräosa
LPA –tontista 92-23-134-1





Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

3.3.2017
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava

28 § Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä / Lentopysäköinti P24 Oy / KK

VD/3918/10.00.02.04.00/2014
KK/ET

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.1.2017 § 14, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi karttaliitteen osoittaman noin 36 760 m2:n suuruisen alueen 4 vuodeksi ajalle 1.1.2017 – 31.12.2020 seuraavin ehdoin:

Vuokraajalla on optio vuokrata ko. alue vuosiksi 2021 – 2023, mikäli vuokraaja on hoitanut kaikki velvoitteet
kaupungille nykyisellä vuokra-ajalla ja kaupungilla ei ole tarvetta vuokra-alueella muuhun käyttöön. Vuosivuokra on 30 000 euroa. Aiemmasta poiketen, vuokraa peritään ensimmäiseltä vuodelta 8 000 euroa/vuosi ja toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi. Vuokra-alueen toteuttaminen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kahden vuoden osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 2. kesäkuuta 2014 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Lentopysäköinti P24 Oy on tehnyt lautakunnan päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa
vaaditaan ensisijaisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan muuttavan päätöksensä 7 vuoden vuokrasopimukseksi 1.3.2017 - 28.2.2024. Toissijaisesti vaaditaan, mikäli vuokrasopimuksessa on optiolauseke, että se kirjattaisiin muotoon ”mikäli kaupunki ei tarvitse aluetta kaavan mukaiseen käyttöön huoltoaseman rakentamista varten”. Mikäli vuokrasopimus muutettaisiin optiomuotoon, olisi option keston oltava ehdottomasti pidempi kuin alun perin sovittu oikea vuokrasopimus 7 vuodeksi. Lentopysäköinti P24 Oy katsoo, että optio tulisi ulottua vuoden 2025 loppuun. Oikaisuvaatimuksen liitemateriaali on nähtävänä kokouksessa.

Yrityspalvelujohtaja vs toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi lautakunnan päätöstä tulisi muuttaa. Päätöstä ei ole tehty virheellisessä järjestyksessä, lautakunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Päätöksessä option yhteydessä mainitulla kaupungin tarpeella muuhun käyttöön on tarkoitettu tulevan asemakaavan mukaista huoltoasemakäyttöä (LHK, huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 28

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä Lentopysäköinti P24 Oy:n oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 16.1.2017 § 14.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 2.

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 839 23816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 6.2.2017
Dn:o VD/3918/10.00.02.04.00/2014

OIKAISUVAATIMUS 6.2.2017

Vantaa kaupunkisuunnittelulautakunta
kirjaamo@vantaa.fi

Lentopysäköinti P24 Oy
P. 020 144 1959 Jarno Kangas

VIITE: VD/3918/10.00.02.04.00/2014

OIKAISUVAATIMUS MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN PYSÄKÖINTIALUEEN TOTEUTTAMINEN KIILASSA / LENTOPYSÄKÖINTI P24 OY / KK

1.ASIA
Suoralainaus pöytäkirjasta
Käsittely 16.1.2017 Varapuheenjohtaja Karen esitti lisättäväksi seuraavan lauseen päätös esitykseen: Vuokraajalla on optio vuokrata ko. Alue vuosiksi 2021-2023, mikäli vuokraaja on hoitanut kaikki velvoitteet kaupungille nykyisellä vuokra-ajalla ja kaupungilla ei ole tarvetta alueella muuhun käyttöön.
Päätös 16.1.2017: Päätettiin, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle alueen 4 vuodeksi ajalle 1.1.2017-31.12.2020 vuokraajalla on optio vuokrata ko. alue vuosiksi 2021- 2023, mikäli vuokraaja on hoitanut kaikki velvoitteet kaupungille nykyisellä vuokra-ajalla **ja kaupungilla ei ole tarvetta alueella muuhun käyttöön.**
Optiolauseella nyt kirjatussa muodossaan ”mikäli kaupungilla ei ole tarvetta vuokra-alueen muuhun käyttöön” ei ole minkäänlaista merkitystä vuokrasopimuksessa. Kaupunki voisi ilman minkäänlaisia perusteluja olla jatkamatta vuokrasopimusta halutessaan ilman perusteluja. Huomioitavaa lisäksi on, että missään vaiheessa tässä vuokrausasiassamme ei ole keskusteltu tai sovittu optio asiasta vaan ainoastaan 7 vuoden oikeasta vuokrasopimuksesta.

2. VAATIMUKSET

Lentopysäköinti vaatii ensisijaisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan muuttavan päätöksensä 7 vuoden vuokrasopimukseksi 1.3.2017-28.2.2024.
Lentopysäköinti vaatii toissijaisesti mikäli vuokrasopimuksessa on optiolauseke on se kirjattava sellaisessa muodossa, että sillä on todellista merkitystä ja arvoa. Muotoon ”mikäli kaupunki ei tarvitse aluetta kaavan mukaiseen käyttöön huoltoaseman rakentamista varten”. Mikäli vuokrasopimus nyt kuitenkin muutettaisiin optiomuotoon olisi option keston oltava ehdottomasti pidempi kuin alun perin sovittu oikea vuokrasopimus 7 vuodeksi. Jolloin optiota vaaditaan 2025

vuoden loppuun. Vasta edellä mainituin tavoin Lentopysäköinnillä olisi jonkinlainen todellinen sopimusoptio joka korvaisi sovitun 7 vuoden vuokrasopimuksen. Siten tälle täysin keksitylle huoltoasema-asialle turvattaisiin mahdollisuus. Sehän, kun on muutamien jäsenten ainoa syy miksi mahdollisesti ei voisi pitkää vuokrasopimusaikaa salliakaan, vaikkei asiaan ole perehdytty aikaisemmin toimitetuista selvityksistä huolimatta.

3. PERUSTELUT

- Yrityspalveluiden kanssa sovitut alueen rakentamistyöt ja mittavat investoinnit kaupungin omistamaan tonttiin on tehty 2014 ja 2015. 7 vuoden vuokrasopimuksen mukaisesti ja siihen luottaen.

- Investointien takaisin maksuajat ovat sidottu 7 vuoden vuokrasopimukseen sen varmalla kestolla. Lentopysäköinnillä on myös selkeä työllistävä vaikutus toiminnan kasvun edelleen jatkuessa.

- Sopimuksessa esitetyt vuokranalennus summat jäivät esitettyjä huomattavasti pienemmiksi ja oli ehdoton edellytys niistä johtuen jatkaa vain tällä pidemmällä 7 vuoden vuokrasopimuksella investointeja. Mitä alueen valmiiksi rakentaminen vaati vielä 2015 keväällä-kesällä. Aluehan oli jätetty koko takaosaltaan käyttökelvottomaan kuntoon nimenomaisesti Moottorirata Oy:n toimesta. Mistä kaupunki oli Moottorirata Oy:tä huomauttanutkin.

- Lentopysäköinti purki välittömästi vuokrasopimuksensa 2015 keväällä KWH:n kanssa vuokraamastaan 1000 m2 lisäalueesta jotta kaupunki pääsi heti ostamaan kyseisen tontin KWH: lta. Tämä oli myös yksi vuokrasopimukseen olennaisesti liittyvä asia ja Lentopysäköinti toimi asiassa sovitusti. Lentopysäköinnille oli siten luvattu uuteen vuokrasopimukseen liittää tämä 1000 m2 alue. Nyt tähän kyseiseen 1000m2 alueen poistamiseen sopimuksesta viimeisemmästä sopimus esityksestä mitä käsiteltiin 16.1. suostuimme Vantaan Moottorirata Oy:n esittämien väittämien takia jotta 7 vuoden sopimus saataisiin viimein maaliin. Edellä mainittua asiaa ei ole edes huomioitu vuokranmäärässä vaikka alue poistettiinkin viime käsittelyyn sopimuksestamme.

- Tapio Päivisen yksityishenkilönä eteenpäin ajama huoltoasemahanke on näytetty kaikilta osin täysin perusteettomaksi. Sillä ei ole öljy-yhtiöille pienintäkään todellista liiketaloudellista edellytystä kyseessä olevalla sijainnilla ennen kuin Kehä 4 on valmis. (arvioitu 2030-2035) Öljy-yhtiöiden liikepaikkavastaavien lausunnot asiasta on toimitettu useampaan otteeseen KALA: lle. Tästä johtuen optio muodolle sopimuksessa ei ole olemassa minkäänlaista selkeää perustelua.

- Kyseessä on useampaan kertaan kirjoitetusta Tapio Päivisen kostosta Jarno Kankaan toimiessa syyttäjän nimeämänä todistajana Päivisen törkeä lahjuksen ottaminen syyte käsittelyssä käräjäoikeudessa.

- 16.1.2017 KALA:n käsittelyssä kuten pöytäkirjassakin päätös tämä vuokrasopimuksen optio esitys on Timo Karenin esittämä. Kangas on neuvotellut useiden lautakunnan jäsenten kanssa ennen 16.1. kokousta asioista ja suunta oli ollut hyvin positiivinen 7 vuoden sopimuksen syntymiseen viimein. Helsingin Sanomat 15.12.2016 (juttu liitteenä) ”Lautakunnan varapuheenjohtaja Timo Karen on tuonut esiin useita perusteita, miksi aluetta ei kannattaisi enää vuokrata Kankaalle.

Perustelut ovat osoittautuneet aiheettomiksi. Lopulta Karen myöntää keskustelleensa vuokrasopimusasiasta Päivisen kanssa.”
Kyseisessä HS:n 15.12. jutussa on myös Karenin tekstiviestejä illalla 8.12. Kankaalle. Kyseisten tekstiviestien sisältö ei voi olla kuin Päivisen sanelemia asioita Karenille.
On siis varmasti näytetty kaikilta osin toteen, että Timo Karen on myöntänyt kolmannen ulkopuolisen osapuolen vaikuttaneen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen tekoon. Lisäksi Karenilla ei ole ollut alun perin esittäessään asioita KALA:ssa minkäänlaisia faktoja. Esimerkkinä mainittakoon Neliöx Oy:n vuokra-asia, huoltoaseman rakentaminen, maksuvaikeudet jne. Tässä 16.1. kokoukseen ilmaantuneesta Karenin vuokrasopimuksen optio esityksessäkin on varmasti takana kyseinen kolmas osapuoli. Optio lauseke saatiin siten muotoiltua sopimusteknisesti muotoon missä kyseisellä optiolla ei olisi merkitystä Lentopysäköinnille.

- Asia mikä myös on huomion arvoinen tässä vaiheessa kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenille: Tapio Päivinen ei olisi saanut edustaa millään tavalla Vantaan Moottorirata Oy:tä tai esittää asioita sen nimissä 2015 syksyn jälkeen. Apulaiskaupunginjohtaja Martti Lipposen sähköpostista ote Jarno Kankaalle 25.10.2016 :

”Tapio Päivinen ei ole Vantaan Moottorirata Oy:n toiminnassa millään tavalla tai tasolla mukana. Hänen toimitusjohtajatoimensa yhtiössä **päättyi vuoden 2015 syksyllä** hänen omaan irtisanoutumiseensa. Yhtiöllä ei ole hänen kanssaan myöskään minkäänlaista sopimuksellista eikä muutakaan toimeksiantosuhdetta.”

- Lisäksi puheenjohtaja Kähärä on myöntänyt useampaan otteeseen Päivisen olleen henkilö asioiden takana. HS 17.1. : ”Muun muassa **Kähärä**, lautakunnan varapuheenjohtaja **Timo Karén**, apulaiskaupunginjohtaja **Hannu Penttilä** ja Seutulan kyläyhdistyksen puheenjohtaja **Kaj Bäckström** ovat vahvistaneet, että Päivinen on ollut heihin yhteydessä Lentoparkin vuokrasopimusasiassa.” (juttu liitteenä)

Nämä edellä mainitut asiat huomioiden onkin kovin erikoista, että Tapio Päivisen on täysin ulkopuolisena henkilönä annettu vaikuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenten toimitaan ja siten koko KALA :n päätöksen tekoon. Kyseessä on koko ajan ollut kaupungin ja Lentopysäköinnin välisistä vuokrasopimusasioista eikä kolmannen osapuolen perusteettomien väittämien olisi saanut antaa aiheuttaa mittavia vahinkoja Lentopysäköinnin liiketoiminalle.
On myöskin otettava huomioon, että vastaavia tapauksia ei tunneta KALA: ssa missä lähdetään kyseenalaistamaan yrityspalvelujohtajan ja tonttipäällikön selkeät esitykset ja valmistelut varsinkin, kun kyseiset valmistelijat ovat olleet erittäin perillä yksityiskohdista ja asioista toiminnan ja neuvotteluiden alusta asti alkukeväästä 2014 lähtien.

6.2.2017

Jarno Kangas
Lentopysäköinti P24 Oy

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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon 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 tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:
asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä
valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- 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, **hankintaoikaisua 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, työntekoon 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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15