SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 15.05.2017

Pöytäkirjan kansilehti 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP 4

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TLA 5

4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA 6

- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7

5 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TLA 8

6 § Vantaan uuden yleiskaavatyön käynnistäminen / TLA 10

- : Yleiskaava 2020 työohjelma 11

7 § Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta / TLA 24

- : Health City Finland Oy:n kilpailuehdotus / Koivukylän Verso 27

- : Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 42

- : Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / Arvostelupöytäkirja 57

- : Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta / arviointiryhmän kokouksen pöytäkirja 68

- : Koivukylän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun rakentajayhteisön kirjallinen sitoumus 72

8 § Vantaan virtavesien kehittämisperiaatteet / Purojen ja jokien Vantaa 2016 / TLA 75

- : LIITE 1) Vantaan virtavesien kehittämisperiaatteet 77

9 § Osavuosikatsaus 1 / 2017, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / TLA 122

- : Osavuosikatsaus 1 / 2017, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala 123

- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteuma 1.1.-30.4.2017 135

- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan investointien toteuma 1.1.-30.4.2017 136

- : TVO-jatkotoimenpiteiden raportointi 1 / 2017 137

- : Sitovien tavoitteiden toteutumien OVK 1/2017 140

10 § Hallintosääntömuutoksen vaikutukset vuoden 2017 käyttösuunnitelmaan ja sitovuustasoihin, kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / TLA 142

- : Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan käyttösuunnitelma vuodelle 2017 1.6.2017 alkaen 143

11 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1 / TLA 150

- : Asemakaavaselostus 19.4.2017 / Asemakaava 340700, Lavanko 1 155

- : Muistutukset ja vastineet 19.4.2017 /Asemakaava 340700, Lavanko 1 221

- : Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / Asemakaava 340700, Lavanko 1 234

12 § Asemakaavamuutos 002261 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 60 Hiekkaharju / Kulleropuisto / TLA 259

- : Asemakaavamuutosselostus 15.5.2017 / Asemakaavamuutos 002261, 60. Hiekkaharju / Kulleropuisto 262

13 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 402100 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 7 / TLA 309

- : Asemakaavaselostus 15.5.2017 / Ylästö 7 -asemakaava nro 402100 312

- : Osallistumisraportti / 402100 Ylästö 7 asemakaavatyö 357

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 15.05.2017

14 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 sekä tonttijako, 92 Ojanko / Ojangon erityisalueet / TLA 379

- : Asemakaavaselostus 15.5.2017 / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 920300 ja tonttijako, 92. Ojanko / Ojangon erityisalueet 381

- : Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue - Meluselvitys 13.4.2017, Promethor Oy. / Asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 ja tonttijako, 92 Ojanko 420

- : Ojangon bussivarikko - liikenneselvitys / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 920300 ja tonttijako, 92. Ojanko / Ojangon erityisalueet 463

- : Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelma / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 920300 ja tonttijako, 92. Ojanko / Ojangon erityisalueet 493

- : Ojangon ulkoilualueen lounaisosan metsäalueen kääpä- ja metsäarvot / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 920300 ja tonttijako, 92. Ojanko / Ojangon erityisalueet 511

15 § Taiteen konsepti, Kivistön kaupunkikeskuksen erikoiskaupat ja hypermarketit, kortteli 23196 tontit 7 ja 8, (asemakaava nro 230800), 23. Kivistö / Asia poistettiin esityslistalta 520

16 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä tehtyyn valitukseen / poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisu / Antti Nupponen / TLA 521

- : Oikaisuvaatimus Helsingin hallinto-oikeudelle/ Nupponen Antti / poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätökseen 31-83-16-PSR/18.1.2017 522

- : lausunto 528

17 § Maankäyttösopimus / Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä / Asemakaavan muutos nro 002261 / AVP 530

- : Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esiso-pimus määräalan luovutuksesta 532

- : A1 kartta sopimusalueesta 540

- : B1 kartta vaihdettavista määräaloista 541

- : C1 kartta luovutettavasta määräalasta 542

- : B2 uusi liite 543

18 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksista / Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1,2,3,4/ Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 ja tonttijako, Ylästö 7 / AVP 544

- : Liite B1 546

- : Liite B2 547

- : Maankäyttösopimus 548

- : Liite A1 555

19 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Jean Calais / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 ja tonttijako, Ylästö 7 / AVP 556

- : Liite A1 558

- : Liite B1 559

- : Liite C1 560

- : Maankäyttösopimus 561

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 15.05.2017

20 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kuolinpesä Iisakki Leskinen / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 ja tonttijako, Ylästö 7 / AVP 570

- : Liite A1 572

- : Liite B1 573

- : Liite C1 574

- : Maankäyttösopimus 575

21 § Tonttivaraus Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 tonttiin 11. / Robert Bosch Oy / AVP 584

- : Liite: Kartta varattavasta tontista 92-52-131-11 586

22 § Suunnitteluvaraus Myllykylän kaupunginosaan Vehkalan aseman länsipuolelle / Veho Oy Ab / AVP 587

- : karttaliite suunnitteluvarauksen alueesta 590

23 § Tontin 92-25-100-1 vuokraaminen ajoneuvojen renkaiden vähittäiskauppaliikettä ym. varten Vehkalassa / Rakennusliike Koivukoski Oy perustettavan yhtiön lukuun / AVP 591

- : kartta vuokra-alueesta 593

- : vuokrasopimusluonnos 594

24 § Tontin 23132/5 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / As. Oy Vantaan Teresa / Skanska Talonrakennus Oy / AVP 598

- : kartta tontista 23132/5 myynti 600

25 § Määräalan (92-407-1-79-M601; tontinosan) myyminen Koivuhaassa / Forentia Oy perustettavan yhtiön lukuun / perustetulle yhtiölle / AVP 601

- : johtokarttaote 602

- : kartta myytävästä määräalasta 603

26 § Tontin 94205/11 myyminen Hakunilasta / A-Kruunu Oy / AVP 604

- : kartta tontista 94205/11 myynti 610

27 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle tontin 75010/1 varaamista koskevaan valitukseen /AVP 611

- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle 613

- : Liite: Valitus/Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö lähte nro 12261/17 Kimmo Mäntysen valitukseen kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.2.2017 § 12 tekemästä päätöksestä / Tontin 75010/1 varaaminen Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten /Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1 616

28 § Rakentamisvelvoitteen jatkoajan myöntäminen / Malli-Metalli Oy / AVP 630

- : kauppakirjakopio Malli-Metalli - Vantaan kaupunki 3.6.2014 631

- : Malli-Metalli Oy:n anomus kaupungille 9.3.2017 637

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 638

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 639

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 641

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 642

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 645

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 646
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa 648

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 15.5.2017 klo 17.00 – 19.30
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
		Kähkönen Osmo	x
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Korkalainen Olli	x	Salin Tomi	
Kuusela Minna	-	Peltola Mervi	x
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	-	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	17.10 – 19.30	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	-	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Linnakangas Jaakko	-	Laitala Jere	

Muut osallistujat		
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	17.00 – 17.10	
Vähä-Piikkiö Armi, yrityspalvelujohtaja vs.	x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x	§:t 3 -10 akj vs.
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö	17.00 – 18.35	
Järvi Mikko, kaavoitusinsinööri	17.00 – 18.55	
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti	17.00 – 18.05	
Karisalo Vesa, aluearkkitehti	17.00 – 18.35	
Köykkä Jukka, kaavasuunnittelija	17.00 – 18.35	
Hankivuo Petteri, kiinteistökehityspäällikkö	17.00 – 18.00	
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä	x	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 18.5.2017 klo 11.00 mennessä

Olli Korkalainen Vesa Pajula

Pykälä 27, tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 19.5.2017 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Olli Korkalainen (varalla Tarja Eklund ja Timo Karén) ja Vesa Pajula (varalla Göran Härmälä ja Risto Tamminen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 18.5.2017 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Olli Korkalainen ja Vesa Pajula ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 18.5.2017 klo 11.00 mennessä.

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

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 8.5.2017 Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun järjestämisen.

———

Kaikkien luottamushenkilökoneet oheistarvikkeineen (tietokone, laukku, hiiri ja laturin johto) kerätään viimeisen kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen yhteydessä eli 5.6.2017 kokouksen jälkeen.

Mikäli joku luottamushenkilö osallistuu vielä em. päivämäärän jälkeen jonkun lautakunnan tai jaoston kokoukseen, tulee kone palauttaa tämän toimielimen viimeisessä kokouksessa.

Luottamushenkilöiden tulee siirtää koneelta pois ne materiaalit, jotka haluaa säästää. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 5.6.2017 kokouksessa on lähituki keräämässä pois luottamushenkilökoneet sekä antamassa tallennusapua.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 5.6.2017 kokouksen jälkeen on kauden päättäjäistilaisuus Kielotie 28 saunatiloissa / V-kerros.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 3

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

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

§ 6 / Vantaan uuden yleiskaavatyön käynnistäminen / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

§ 7 / Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta / kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo

§ 14 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 sekä tonttijako, 92 Ojanko / Ojangon erityisalueet / aluearkkitehti Vesa Karisalo ja kaavasuunnittelija Jukka Köykkä

§ 9 ja 10 / Osavuosikatsaus 1 / 2017, kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta ja hallintosääntömuutoksen vaikutukset vuoden 2017 käyttösuunnitelmaan ja sitovuustasoihin, kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2017

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
2263	Tikkurila/61220 ja Veturipuisto	12.1.2017	http://www.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
2295	Koivukylä/70006 tontit 3 ja 4	9.3.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/130846_kaupsu_002295_oas.pdf
2313	Jokiniemi/62031 tontti 1	13.3.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/130873_kaupsu_002313_oas.pdf
2340	Hakunila/94001 - 94003	30.3.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131327_kaupsu_002340_oas_30.3.2017.pdf
2208	Kivistö/23023/3	30.3.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131504_kaupsu_002208_oas_30032017.pdf
2320	Vantaanlaakso/osa Koukkuniitty-puistoa	5.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131574_kaupsu_002320_oas.pdf
2345	Vapaala/13001 tontti 3	6.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131564_kaupsu_002345_oas.pdf
2196	Veromies/52308 tontti 11	7.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131588_kaupsu_002196_oas2.pdf
2323	Veromies/52308 tontti 10	7.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131588_kaupsu_002196_oas2.pdf
920300	Ojanko/ Ojangon erityisalueet	12.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131658_kaupsu_920300_oas_12042017.pdf
930400	Vaarala/Vaaralan teollisuusalue 2	12.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131647_kaupsu_930400_920300_oas_12042017.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 12

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 5

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

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
§ 31 Aviapolis kasvun skenaariot: hankinnan kustannusten hyväksyminen Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahaston osalta

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti
§ 7 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan talous- ja hallintopalveluiden tulosalueen arkiston arkistokaavan vahvistaminen vuosille 2004 - 2013

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
§ 2 Vuokranantajan suostumus maanvuokraoikeuden siirtämiseen Martinlaaksossa / Laith Abu Alnegur ja Azziz Nakroufi

Tonttipäällikkö vs. Tomi Henriksson
§ 1 Maa-alueen vuokraus Vantaan kaupungille tilapäiseksi pysäköinti- ja työmaaparakki-alueeksi Kivistöstä / Kiinteistö Oy Vantaan Erikas

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila
§ 10 Tilan 92-404-2-76 määräalan (puistoa ja katua) ostaminen Korsosta / Laila Laaksonen ja Eero Laaksosen kuolinpesä
§ 11 Maa-alueiden vaihto asemakaavan toteuttamiseksi Ilolassa / Eino Jämsän kuolinpesä

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 14 Maanomistajan lupa laiturille Lapinkylässä / Koivupään kyläyhdistys
§ 15 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen ruokakioskia varten Kaivokselassa / Bran Bagtir Avoin Yhtiö

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 6 Kioskipaikan vuokraaminen Hakunilasta / Portway Oy
§ 7 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle Kivistössä / Lujatalo Oy
§ 8 Maankäyttölupa maamassojen ja rakennustarvikkeiden tilapäiseen varastointiin Kivistössä / Lujatalo Oy
§ 9 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien Kaivokselassa korttelin 16131 tontteja 6-22
§ 10 Maankäyttölupa tilapäisiä pysäköinti- ja työmaaparakkialueita varten Kivistössä / EKE Rakennus Oy

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson
§ 11 Vuokratontin 92-75-52-7 omaksi lunastaminen / Pekka ja Päivi Puura
§ 12 Pientalotontin 92-11-40-19 myyminen Hämevaarasta / jatkuva myynti vuonna 2017

Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander
§ 8 Asukasvalinnan hyväksyminen, määräaikainen vuokrasopimus / Kiinteistö Oy HUS-Asunnot, Hansinkatu 7
§ 9 Asukasvalinnan hyväksyminen, määräaikainen vuokrasopimus / Kiinteistö Oy HUS-Asunnot, Hansinkatu 7 D
§ 10 Tilapäinen käyttötarkoituksen muutos Pyykuja 1 A 1 / VAV Hoivakiinteistöt Oy

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja vs. täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
§ 33 Markkinointitapahtuman järjestäminen Aviapoliksessa 25. 26.8.2017

§ 34 Aviapoliksen aluemarkkinointi Nordic Business Forumissa 2. – 3.10.2017

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti
§ 8 Käytöstä poistettujen kalusteiden ja puhelimien myyminen

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 16 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5442 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Kuninkaalassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 17 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5441 sekä maanomistajan lupa jakokaappien ja maakaapeleiden sijoittamiseen Keimolassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 11 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien Kivistön korttelissa 23131 tonttien 3 ja 7 välistä sopimusta väestönsuojasta
§ 12 Määräalan (omakotirakennusten tai muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialueen osa) myynti tilasta RN:o 92-420-17-75 Sotungissa / Ijäs Jenni ja Joni
§ 13 Määräalan (katualue) vastikkeeton luovutus tilasta 92-403-2-90 Hakunilan kylässä / SPT Invest Oy
§ 14 Maankäyttölupa risujen ja oksien varastointiin Ojangossa / Börje Baggström Oy

Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander
§ 11 Asukasvalinnan hyväksyminen Attendo Variston hoivakotiin, Varistontie 1 / Vantaan vanhuspalvelut

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.

6 § Vantaan uuden yleiskaavatyön käynnistäminen / TLA

VD/4419/10.02.02.00/2017
TLA/MSI/SRU/ET

Vantaan yhdyskuntarakenne ja maankäyttö on kehittynyt vahvassa yleiskaavallisessa ohjauksessa vuosikymmenien ajan. Yleiskaavat ja yleiskaavalliset suunnitelmat vuodesta 1968 lähtien muodostavat selkeän jatkumon. Uusi koko kaupunkia koskeva yleiskaava on laadittu noin 10–15 vuoden välein. Tällä hetkellä Vantaalla on voimassa kolme yleiskaavaa, joista laajin on Yleiskaava 2007. Kivistön maankäyttöä Kehäradan vaikutusalueella ohjaa Marja-Vantaan osayleiskaava ja pienellä alueella Keski-Vantaalla on edelleen voimassa Yleiskaava 1992.

Vuonna 2016 laadittiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.1.2017 § 8 tiedoksi merkitty ”Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi” – selvitys, missä tarkasteltiin mm. yleiskaavojen toteutumista ja suunnitteluympäristön muutoksia. Selvitys tehtiin sillä lähtötiedolla, että uusi yleiskaavatyö tulee käynnistää lähivuosina. Siinä todettiin, että yleiskaavatasoisesta asunto- ja työpaikkarakentamisen varannosta ei ole vielä pulaa, mutta sijainti voi olla osin väärä ja mm. keskuksien odotettua voimakkaampaan kasvuun tulee ottaa kantaa. Selvitys nosti myös esiin myös muita syitä yleiskaavan käynnistämiselle. Näitä ovat mm. ilmastonmuutokseen varautuminen, seudulliset liikennejärjestelmän ratkaisut, lentomelutilanteen päivittäminen ja myös palveluverkon muutokset. Ilman uutta koko kaupungin yleiskaavaa paine yleiskaavojen aluekohtaiselle päivittämiselle kasvaa, jolloin eri suunnitelmien yhteensovittaminen käy haasteelliseksi.

Nyt on päädytty esittämään seuraavan yleiskaavan laadinnan käynnistämistä. Uusi yleiskaava on tarkoitus laatia valtuustokauden aikana 2017–2020. Työ jakaantuu neljään osittain päällekkäin kulkevaan päävaiheeseen: tavoite, luonnos, vaikutusten arvioinnit ja ehdotus. Liitteenä olevassa yleiskaavan työohjelma on tiivistetysti kuvattu jokaisen työvaiheen sisältö mm. tarvittava vuorovaikutus ja vaiheen päättävä päätöksenteko. Työohjelma on täsmällisempi ensimmäisen työvuoden osalta ja yleispiirteisempi seuraavista, koska osa työn sisällöstä määrittyy vasta laadinnan myötä. Suunnittelualueena on koko kaupunki ja yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Kaupunginhallitus nimittää yleiskaavan laadintaa ohjaamaan yleiskaavatoimikunnan, joka aloittaa työnsä syksyllä. Vuorovaikutuksen, viestinnän ja suunnitelmasta laadittavien arviointien osuutta kuvataan laajemmin yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka julkaistaan ja asetetaan nähtäville syyskuussa. Samalla julkaistaan viestintä- ja vuorovaikutussuunnitelma.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle uuden, koko kaupungin yleiskaavan laadinnan käynnistämistä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Yleiskaava 2020 työohjelma

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN

YLEISKAAVA 2020



TYÖOHJELMA

Mari Siivola | 15.5.2017

Vantaa

JOHDANTO

Vantaan yhdyskuntarakenne ja maankäyttö on kehittynyt vahvassa yleiskaavallisessa ohjauksessa vuosikymmenien ajan. Yleiskaavat ja yleiskaavalliset suunnitelmat vuodesta 1968 lähtien muodostavat selkeän jatkumon. Ensimmäinen yleiskaava-nimellä laadittu koko kaupunkia koskeva suunnitelma hyväksyttiin 1983. Tällä hetkellä Vantaalla on voimassa kolme yleiskaavaa, joista laajin on Yleiskaava 2007. Kivistön maankäyttöä Kehäradan vaikutusalueella ohjaa Marja-Vantaan osayleiskaava ja pienellä alueella Keski-Vantaalla on edelleen voimassa Yleiskaava 1992.

Vantaan seuraava koko kaupungin yleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana 2017–2020. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Työ jakaantuu neljään osittain päällekkäin kulkevaan päävaiheeseen: tavoite, luonnos, vaikutusten arvioinnit ja ehdotus. Suunnittelualueena tulee olemaan koko kaupunki.

Työ käynnistyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.5.2017 kautta kaupunginhallitukseen 22.5.2017 kulkevalla päätöksellä. Samalla hyväksytään tämä yleiskaavan työohjelma, missä on tiivistetysti kuvattu jokaisen työvaiheen sisältö mm. tarvittava vuorovaikutus ja vaiheen päättävä päätöksenteko. Työohjelma on täsmällisempi ensimmäisen työvuoden osalta ja yleispiirteisempi seuraavista, koska osa työn sisällöstä määrittyy vasta laadinnan myötä.

Vuorovaikutuksen, viestinnän ja suunnitelmasta laadittavien arviointien osuutta kuvataan laajemmin yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka julkaistaan ja asetetaan nähtäville syyskuussa. Samalla julkaistaan viestintä- ja vuorovaikutussuunnitelma.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 6 §

LÄHTÖKOHDAT

Yleiskaava 2020 tulee olemaan osa johdonmukaista Vantaan yleiskaavojen jatkumoa. Työ ei ala puhtaalta pöydältä vaan aiemmat linjaukset vaikuttavat vahvasti takana. Vuonna 2016 laadittiin ”Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi” – selvitys, missä tarkasteltiin yleiskaavojen toteutumista, suunnitteluympäristössä tapahtuneita muutoksia sekä alustavasti myös syitä yleiskaavaprosessin käynnistämiselle. Tämä selvitys sekä voimassa olevan yleiskaavan aineistot toimivat vahvana lähtökohtana tälle uudelle työlle.

Helsingin seutu kasvaa voimakkaasti ja kasvuun tulee kaupunkien varautua. Osin tästä syystä on seudullisen suunnittelun painoarvo jatkuvasti noussut. Uudenmaanliitto on käynnistänyt 2016 seuraavan kokonaismaakuntakaavan Uusimaa 2050 -kaavan laadinnan. Se laaditaan kaksitasoisena siten, että kokonaiskaavan rinnalle tulee kolme alueellista vaihekaavaa. Yksi alueista on Helsingin seutu, jolle laaditaan parhaillaan myös uutta MAL2019-suunnitelmaa aiempien liikennejärjestelmä- ja maankäyttösuunnitelmien jatkoksi. Molemmat työt kulkevat rinnakkain Vantaan yleiskaavan valmistelun kanssa, mikä antaa meille mahdollisuuden mittakaavojen väliseen vuoropuheluun ja laadittavien selvitysten hyödyntämiseen.

Lisäksi yleiskaavan laadinnan lähtökohtina huomioidaan seudullisia ohjelmia ja sopimuksia, joista mm. Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia 2030 ja Pääkaupunkiseudun ilmastonmuutokseen sopeutumisen strategia sisältävät tärkeitä yhteisiä linjauksia.

Yleiskaava 2007 jälkeen on Vantaalla laadittu useita kaupungin toimintaa ohjaavia strategioita ja ohjelmia, joiden vaikutukset yleiskaavatyöhön ovat merkittäviä. Näitä ovat mm. Vantaan maapoliittiset linjaukset, Vantaan liikennepoliittinen ohjelma, Vantaan tulvaohjelma ja hulevesiohjelma, Vantaan viheralueohjelma sekä Vantaan arkkitehtuuriohjelma. Näiden lisäksi on laadittu useita selvityksiä mm. joukkoliikennekaupungista liito-oraviin ja kauppaan, jotka antavat hyvän taustatiedon työlle.

Voimassa olevassa yleiskaavassa linjataan, että ratkaisujen täsmentämiseksi keskuksiin tullaan laatimaan kaavarunkoja ja näin on menetelty. Niistä valmiina on Tikkurilan, Aviapoliksen ja Hakunilan kaavarungot. Lisäksi Martinlaaksoon on laadittu kehityskuva. Työn alla on kaavarungot Kivistöön ja Myyrmäkeen. Kaavarunkojen ja muiden ajankohtaisen maankäyttösuunnitelmien linjaukset tullaan koostamaan yleiskaavatyön pohjaksi.

Kattava kooste yleiskaavan lähtökohta- ja tausta-aineistosta tullaan sisällyttämään suunnitelma-aineistoon.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 6 §

NELJÄN VUODEN PROSESSI



TYÖVAIHE 1: TAVOITTEET

Yleiskaavatyössä ensimmäinen työ on tavoitteiden määrittely, joka tehdään kahdessa vaiheessa ensin luonnokseksi asiantuntijavalmistelussa ja valmiiksi syksyllä 2017 yleiskaavatoimikunnan kanssa yhteistyössä. Yleiskaavan tavoiteaineisto tulee koostumaan raportista ja vähintään yhdestä kehityskuvakartasta. Tavoitteet hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

Tavoitteiden valmistelu on aloitettu jo ennen käynnistämispäätöstä, koska aikataulu koko työlle on hyvin tiukka ja työohjelman pohjaksi on tarvittu ymmärrystä laadintaprosessin isoista linjoista. Tavoitteiden taustaksi on jo laadittu hyvin luonnosmaisia skenaarioita mm. Uudenmaanliiton Uusimaa 2050 – kaavan skenaarioiden pohjalta. Muuttujiksi koottiin myös tutkimushankkeista arvioita tulevaisuudesta esimerkiksi ilmastonmuutokseen liittyen. Skenaarioiden pohdinnalla haluttiin rikkoa ajattelun rutiineja, hahmottaa kaupungin ja erityisesti maankäytön suunnittelun vaikutusmahdollisuuksia sekä kuvata myös vähemmän haluttuja kehityskulkuja. Työskentelyä jatkettiin kaupunkisuunnittelun eri yksiköiden yhteisessä pajassa, missä määriteltiin alustava yhteinen visio yleiskaavatyölle. Tämä tausta-aineisto toimii perustana yleiskaavan tavoitteiden pohdinnalle: mikä on haluttu tavoitetila, miten siihen voidaan päästä ja miten uhkakuvia voitaisiin estää.

Tavoitteista laaditaan kesän 2017 aikana alustava luonnos, jonka työstämistä jatketaan syksyllä eri tahojen kanssa. Tarkoitus on hyödyntää valmistelussa mahdollisimman paljon valmiita työryhmiä sekä seudun ja kaupungin asiantuntijoita. Tavoitevaiheessa keskustellaan ajankohtaisista asioista laajasti ylitse maankäytön vastuualueen, koska yleiskaavassa muodostetaan kokonaiskuvaa tulevaisuuden Vantaasta. Keskustelu on tärkeä osa yleiskaavaratkaisuihin sitoutumista, mutta myös vastuunjakoa eri tahoille yhteisten päämäärien saavuttamisesta. Kaikki linjaukset eivät tule näkymään yleiskaavakartassa, mutta se ei mitenkään vähennä niiden painoarvoa.

Vantaalaisten asukkaiden näkökulmia tavoiteaineistoon kootaan käynnissä olevasta vuorovaikutteisesta Vantaan Tulevaisuuskuvat -työstä. Gallup- ja kyselyaineistojen, lasten ja nuorten Vaikuttaja-päivän tulevaisuustuotosten sekä työpajojen pohjalta asukkailta saadaan tietoa siitä, millainen on heidän mielestään tulevaisuuden hyvä kotikaupunki sekä vaihtoehtoisia kuvia siitä, mihin suuntaan asukkaat toivovat kaupungin kehittyvän.

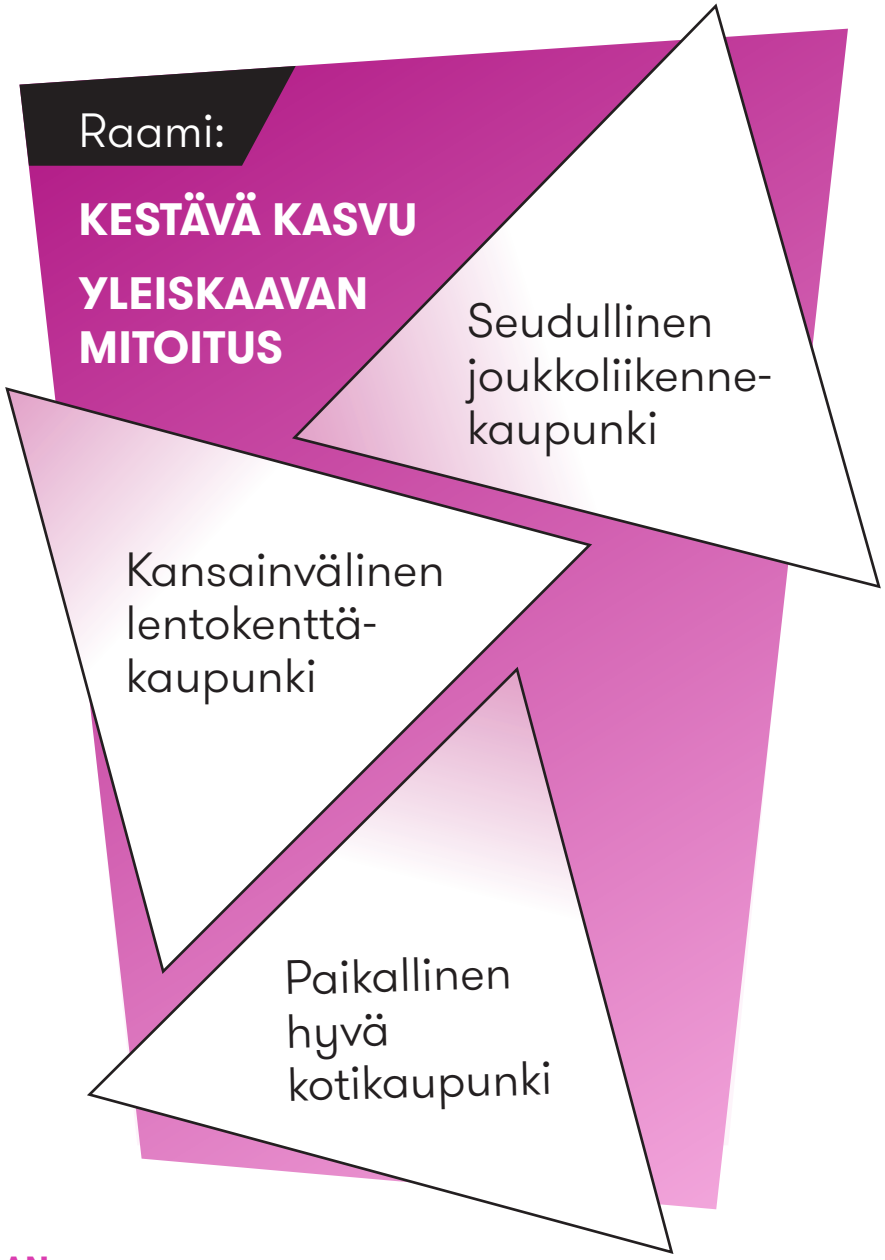
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 6 §

Tavoitteet kootaan neljän toisiinsa lomittuvan teeman alle. Ensimmäinen ”kestävä kasvu ja yleiskaavan mitoitus” toimii raamina kolmelle muulle teemalle, jotka ovat ”kansainvälinen lentokenttäkaupunki elinkeinoelämän moottorina”, ”seudullinen toimiva joukkoliikennekaupunki” ja ”paikallinen hyvä kotikaupunki”. Tavoiteaineistoon liittyvään kehityskuvakarttaan määritellään alustavasti isot linjaukset ja kehittämisen painopistealueet.

Tavoiteaineisto valmistuu vaiheittain syksyn 2017 aikana siten, että sitä käsitellään teemoittain yleiskaavatoimikunnan syksyn kokouksissa. Toimikunnalle on alustavasti ajoitettu neljä kuukausittaista kokousta, joista ensimmäisessä hyväksytään yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja syksyn viimeisessä käsitellään valmis tavoiteraportti.

Tavoitevaiheessa viestinnän ja vuorovaikutuksen tehtävänä on tavoittaa ja haastaa mukaan suunnitteluun osalliset. Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa samoin kuin viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Työn käynnistymisestä on kerrottu kaupunkisuunnittelun työohjelmassa ja Asukaslehdessä julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuu syksyllä, jolloin siitä tiedotetaan Vantaan Sanomissa. OAS tulee nähtäville syys-lokakuun vaihteessa, jolloin osallisten on mahdollista jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 6 §

TAVOITEVAIHEEN RINNAKKAISET PROSESSIT

Vantaan kaupungin seuraavan **valtuustokauden strategia vuosille 2018 - 2021** valmistellaan vuoden 2017 aikana. Strategiatyössä päivitetään kaupungin visio ja arvot sekä asetetaan painopistealueittain kaupunkitasoiset strategiakauden tavoitteet uuden kuntalain mukaisesti. Strategian valmistelussa huomioidaan kattavasti mm. henkilöstön, kuntalaisten ja vantaalaisten yritysten näkemykset kaupungin tulevasta kehittämisestä. Uusi kaupunginvaltuusto päättää valtuustokauden strategiasta kokouksessaan 11.12.2017.

Vantaan kaupungin nykyisen asunto-ohjelman, Elämänmakuista asumista Vantaalla 2009–2017, ohjelmakausi on päättymässä ja **Vantaan asunto-ohjelma** tullaan uudistamaan vuoden 2017 aikana. Asunto-ohjelman tarkoituksena on määrittää kaupungin asuntopolitiikan linjaukset ja tavoitteet sekä löytää toimenpiteitä, joilla nämä tavoitteet saavutetaan. Uudistettavan asunto-ohjelman työtä ohjaa maankäytön johtoryhmä kokouksissaan ja käytännön työstä vastaa kaupunginjohtajan nimeämä työryhmä, jossa on edustajat kaupungin eri hallinnonaloilta. Asunto-ohjelma kytketään osaksi kaupungin uudistuvaa strategiaa sekä muita kaupungin ohjelmia. Uuden asunto-ohjelman aikatähtäimenä ovat vuodet 2018–2025.

2017 Vantaalla laaditaan **resurssiviisauden tiekartta**, jossa asetetaan uudet ympäristö- ja ilmastotavoitteet. Resurssiviisaus tähtää hiilineutraaliin toimintatapaan ja kiertotalouteen. Resurssiviisas toimintatapa edistää ihmisten hyvinvointia samalla, kun ympäristölle ja ihmisille haitallisia vaikutuksia vähennetään. Tiekarttatyön kolme päätavoitetta ovat: ei ilmastopäästöjä, ei jätettä ja ei ylikulutusta. Tavoitteet ulottuvat vuoteen 2050, ja tavoitteisiin tähtäävät käytännön toimenpiteet esitetään valtuustokausittain vuoteen 2029. Tavoitteet ja toimenpiteet kootaan tiekartassa kuuden teeman alle; energian tuotanto ja -kulutus, liikkuminen ja yhdyskuntarakenne, kulutus ja materiaalit, ruoan tuotanto ja kulutus, luontopääoman kestävä käyttö sekä vastuullinen kuntalainen.

Tiekartta laaditaan vuoden 2017 aikana. Luonnos valmistuu kevään aikana ja se viedään hyväksyttäväksi luottamusmieselimiin syksyllä 2017. Toimialoittain laaditaan toteutussuunnitelmat valtuustokausittain ja kauden 2018 - 2021 toteutussuunnitelmat laaditaan syksyn 2017 aikana. Tiekarttatyöskentely tehdään asiantuntijatyöpajoissa. Tavoite- ja toimenpide-ehdotuksia kootaan myös asukkailta ja laajalti eri sidosryhmiltä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 6 §

Osana Suomen itsenäisyyden satavuotisjuhlavuoden ohjelmaa 2017 kootaan **Vantaan tulevaisuuskuvia**. Kaupunkisuunnittelu valmistelee vuorovaikutteisesti kuntalaisten kanssa tulevaisuuskuvia vuosille 2027, 2067 ja 2117. Tulevaisuuskuvat rakentuvat seuraavien teemojen ympärille: asuminen, työ ja toiminta, liikenne ja liikkuminen, luonto ja ympäristö, palvelut, vapaa-aika sekä ihminen ja yhteiskunta. Gallup- ja kyselyaineistojen, lasten ja nuorten Vaikuttaja-päivän tulevaisuustuotosten sekä työpajojen pohjalta asukkailta saadaan tietoa siitä, millainen on heidän mielestään tulevaisuuden hyvä kotikaupunki sekä vaihtoehtoisia kuvia siitä, mihin suuntaan asukkaat toivovat kaupungin kehittyvän.

Yleiskaavan laadinta kytketään näihin osittain samanaikaisesti tehtäviin töihin, joissa määritellään myös sisällöllisesti yleiskaavan tavoitteita. Kaikki neljä prosessia päättyvät vuoden 2017 lopussa, mikä sopii ajallisesti hyvin yhteen yleiskaavan tavoitteiden laadinnan kanssa.



TYÖVAIHE 2: YLEISKAAVA-LUONNOS

Maankäyttö- ja rakennuslain 40 § mukaisesti yleiskaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnät ja -määräykset sekä selostus. Uuden yleiskaavatyön peruslinjauksena on, että hyvin toimivasta nykyisestä aluevarauskaavamenetelmästä ei ole tarkoitus luopua. Merkintöjen määrää saatetaan aiemmasta karsia.

Luonnoksen laadintaan on varattu kokonaan vuosi 2018, koska se on yleiskaavan työvaiheista laajin ja merkittävin. Luonnoksen valmistelu käynnistyy limittäin tavoitetyön kanssa, koska monella tavoitteellisella kysymyksellä on sijaintinsa. Myös tavoitteista käytävissä asiantuntijakeskusteluissa tulee nousemaan useita maankäyttöratkaisuja koskevia ehdotuksia.

Yleiskaavasuunnitelmaa tullaan työstämään osa-alueittain kokonaiskarttaa tarkemmassa mittakaavassa siten, että alueellisia vaihtoehtoisia suunnitelmaratkaisuja peilataan kokonaisuuteen ja seudullisiin linjauksiin. Pohjana suunnittelutyölle toimivat voimassa olevat ja parhaillaan laadittavat maakuntakaavat sekä aiemmat yleiskaavat.

Luonnosta varten tullaan laatimaan useita erillisiä selvityksiä, joiden sisältö määrittyy tarkemmin vuoden 2017 aikana. Alustavasti on pohdittu muutamia aiheita, joista alueellisia ratkaisuja koskevia lisäselvityksiä tarvitaan. Näitä ovat ainakin lentomeluun ja lentoreitteihin liittyvät selvitykset sekä ekosysteemipalveluita koskeva selvitys, jota ennakoi jo 2017 valmistuva viherrakenneselvitys. Se päivittää ajan tasalle edellisen yleiskaavatyön yhteydessä laaditun viheralueselvityksen, joka toimii tärkeänä vastaparina kaupungin kasvumahdollisuuksia pohdittaessa. Myös luontoselvityksien osalta tarvitaan ajantasaistamista ja puuttuvien selvitysten laatimista.

Tavoitevaiheen rinnakkaisten kaupungin strategisten prosessien yksi toteuttamisen kanava on yleiskaava, jossa määritellään konkreettisia ratkaisuja kaupungin strategian, asunto-ohjelman ja resurssiviisauden tiekartan tavoitteiden saavuttamiseksi. Näistä asioista muodostuu kokonaiskäsitys vuoden 2017 loppuun mennessä, joten niiden ratkaisujen määrittely osaksi yleiskaavaluonnosta voidaan tehdä vuoden 2018 aikana.

Yleiskaavaluonnoksen pohjaksi laaditaan Vantaan uusi liikennejärjestelmäsuunnitelma, jonka ratkaisut tulevat sisältymään yleiskaavaan. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa linjataan mm. joukkoliikennekaupungin toimivuutta sekä logistiikan tarpeita. Lisäksi on tarpeen laatia erillisiä selvityksiä voimassa olevan yleiskaavan pikaratikkaratkaisun ja siihen kytkeytyvän maankäytön päivittämiseksi nykytilanteeseen.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 6 §

Pyöräilyn laatukäytävistä tehdään myös tarkentava selvitys jotta reitit voidaan merkitä yleiskaavaan. Uuden liikennejärjestelmäsuunnitelman ja sen perusteella tehtävän liikenne-ennusteen kautta päästään tarkastelemaan myös liikenteen haittoja, kuten melua ja ilmanlaatua, joista molemmista tulee laatia selvitykset.

Liikenteen lisäksi toimiva kaupunki edellyttää yhdyskuntateknisiä verkostoja, joiden kehittämistarpeet tullaan käymään läpi.

Yleiskaavatoimikunta tulee käsittelemään luonnosaineistoa sekä alueittain että aiheittain. Lisäksi joistain suunnittelukysymyksistä tullaan laatimaan useita vaihtoehtoja sopivan ratkaisun löytämiseksi. Luonnokseen esitettävien suunnitteluratkaisujen kaavataloudellisia vaikutuksia tullaan arvioimaan.

Tavoitteena on, että toimikunta voisi hyväksyä luonnoksen osaltaan joulukuussa 2018. Näin kaupunginhallitus voisi asettaa luonnoksen nähtäville ja lausunnoille heti alkuvuodesta 2019.

Luonnosvaiheessa viestinnän ja vuorovaikutuksen tavoitteena on nostaa julkiseen keskusteluun konkreettisia aiheita ja alueiden maankäyttöön liittyviä kysymyksiä sekä ratkaisumahdollisuuksia. Luonnoksen ollessa nähtävillä, siitä tiedotetaan laajasti ja vuorovaikutetaan aktiivisesti eri osallisten, kuten kuntalaisten kanssa. Kaikki luonnokseen liittyvä aineisto ja päätöstiedottaminen on luettavissa nettisivuilta. Vuorovaikutuksen toimintatapoja kuvataan tarkemmin yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka valmistuu syksyllä 2017.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 6 §

TYÖVAIHE 3: VAIKUTUSTEN ARVIOINNIT

Luonnoksen pohjalta tullaan laatimaan yleiskaavan vaikutusten arvioinnit, joita täydennetään vielä ehdotusvaiheessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ linjaa vaikutuksien arvioimisesta näin: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Vaikutusten arviointien sisältö ja tarkkuustaso määrittyy vasta suunnittelutyön edetessä, mutta ainakin seuraavat näkökulmat tullaan arvioimaan:

- Vaikutukset luontoon ja kulttuuriympäristöön
- Ilmastovaikutusten arviointi ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen
- Sosiaalisten vaikutusten arviointi
- Vaikutukset liikenteeseen
- Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen
- Taloudellisten vaikutusten arviointi sekä vaikutuksen toimivaan kilpailuun ja elinkeinoelämään

Yleiskaavan tavoitteita on tarkoitus määritellä siten, että niiden toteutumismahdollisuuksia voidaan pohtia osana vaikutusten arviointia. Vaikutusten arviointia ja niiden kytkeytymistä yleiskaavaluonnoksen muutostarpeisiin tullaan käsittelemään yleiskaavatoimikunnassa keväällä 2019.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 6 §

TYÖVAIHE 4: YLEISKAAVA-EHDOTUS

Yleiskaavaluonnos valmistellaan yleiskaavaehdotukseksi mm. siitä saatujen lausuntojen, mielipiteiden sekä vaikutusten arviointien pohjalta. Näitä linjauksia käydään läpi yleiskaavatoimikunnan kanssa. Mikäli suuria muutostarpeita ei tässä vaiheessa ilmene, niin ehdotus kootaan kevääseen 2020 mennessä. Tarvittaessa voidaan jostain erityiskysymyksestä tehdä vielä lisäselvityksiä.

Yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä päättää kaupunginhallitus. Lausuntojen lisäksi nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää yleiskaavaehdotuksesta muistutuksen. Virallisten ilmoitusten ja päätöstiedottamisen lisäksi ehdotuksesta viestitään aktiivisesti. Viestinnän ja vuorovaikutuksen tavoitteena on selventää ehdotuksessa esitettyjä ratkaisuja ja vaikutuksia sekä avata perustelut ja toimia päätöksenteon tukena. Asiakirjat ja havainnollistava materiaali ovat kaikkien luettavissa netissä.

Tämän vuorovaikutteisen vaiheen myötä yleiskaavaehdotus viimeistellään hyväksyttäväksi, elleivät muutokset yleiskaavaan ole niin merkittäviä, että se on tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Vaikutusten arvioinnit päivitetään vastaamaan muutettua suunnitelmaa.

Tavoiteaikatauluna on, että yleiskaava voidaan hyväksyä vuoden 2020 aikana. Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Yleiskaavasta on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa valtuuston päätöksestä hallinto-oikeuteen. Ellei yleiskaavasta ole valitettu, se saa lainvoiman valitusajan päätyttyä. Kunta kuuluttaa kaavapäätöksestä, jolloin yleiskaava tulee voimaan.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 6 §

VANTAAN YLEISKAAVA 2020

yleiskaavapäällikkö **Mari Siivola**

yleiskaava-arkkitehti **Virpi Mamia**

yleiskaavasuunnittelijat **Sakari Jäppinen** ja **Joni Heikkola**

maisema-arkkitehti **Laura Muukka**

suunnittelijat **Paula Kankkunen** ja **Anna-Mari Kangas**

liikenneinsinööri **Tiina Hulkko**

kaavoitusinsinööri **Anna-Karin Kyrönviita**

suunnitteluavustaja **Helene Vierimaa**

viestintäsuunnittelija **Ritva-Leena Kujala**

vuorovaikutusasiantuntija **Pia Tasanko**

7 § Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta / TLA

VD/9092/00.01.04.02/2016
TLA/PH/LTO/ET

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin 15.8. – 30.11.2016. Kaupungin-hallitus päätti kilpailun järjestämisestä 20.6.2016 § 19. Kilpailuohjelman mukaan kaupunginhallitus päättää vähintään kaksi kilpailun voittajaa. Kilpailun voittajaksi voidaan vaihtoehtoisesti valita vain yksi kilpailuehdotus, jonka on laatinut usea toimija ja toteuttajaa yhdessä. Kilpailuun saatiin kaikkiaan neljä ehdotusta eri puolilta Suomea.

Kilpailu liittyy Koivukylän keskustan asemakaavoitukseen. Kilpailuehdotukset olivat esillä näyttelyssä 16.- 27.1.2017 Koivukylän kirjastossa. Lisäksi järjestettiin yleisötilaisuus 17.1.2017 Koivukylän auditoriossa. Palautteita kilpailuehdotuksista on saatu runsaat 310 kappaletta. Kaikki palautteet ovat kokonaisuudessaan nähtävissä Vantaan kaupungin verkkosivuilla. Havukosken nuorisotalolla järjestetyssä tilaisuudessa pyydettiin nuorisotalon käyttäjien kommentteja Koivukylän parannusehdotuksista 8.12.2017. Saaduissa palautteissa painottui Koivukylän nykyisen kaupunkikuvan ja alueen ilmeen parantamisen tärkeys. Varsinaisen kaupungin omistaman kilpailualueen lisäksi kilpailuun sisältyi Koivukylän ostokeskuksen ideasuunnitelma.

Tavoitteet
Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka. Suunnitelmassa piti löytää ratkaisu kirjaston nykyisiin tilaongelmiin. Kilpailun voittajan oli sitouduttava ostamaan kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetut tontit ja vuokraamaan kirjaston tilat tekemällä pitkäaikainen vuokrasopimus kaupungin kanssa. Kilpailuun osallistujan on laadittava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma Koivukylän keskustasta. Voittajiksi valittujen yhteistyökumppaneiden kanssa kaupunki jatkaa kaavasuunnittelua. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, jota tullaan muuttamaan kilpailun perusteella. Kilpailulta toivotaan mielenkiintoisia ja toteutuskelpoisia ideoita myös ulko-tilojen kokonaisuudesta, joihin kuuluvat, aukiot, puisto, pihat sekä jalankulku- ja pyöräilyalueet. Kilpailu on laatukilpailu.

Kilpailuun osallistuivat seuraavat tahot:
Kilpailuun saatiin neljä ehdotusta määräaikaan 30.11.2016 klo 14.00 mennessä:
1. Asuntosäätiö Asumisoikeus Oy ja T2H yhtiöt Oy (”Punos”)
2. Avain Yhtiöt Oy ja Jatke Uusimaa Oy (”Koivukylän sydän”)
3. Health City Finland Oy:n konsortio (Koivukylän verso”)
4. Rakennusteho Oy (”Koivukallio”)

Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet olivat kilpailuohjelman mukaan seuraavat:
Kilpailu ratkaistaan ehdotusten kokonaisuuden, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella.

Lisäksi suunnitelmien arviointi on keskittynyt seuraaviin osatekijöihin:
- Rakentamisen määrä ja laatu
- Kuinka hyvin suunnitelma täyttää kilpailuohjelman yleiset tavoitteet Koivukylän suunnittelusta ja toteutuksesta sekä kilpailuohjelman erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet
- Julkisten ulkotilojen ilme ja kokonaisuus
- Koivukylän ostoskeskuksen ideasuunnitelma mielenkiintoisesta, innovatiivisesta, laadukkaasta ja toteuttamiskelpoisesta ratkaisusta
- Pysäköintiratkaisut ja liikennejärjestelyt
- Liiketilojen määrät
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille

Kaikki kilpailuehdotukset olivat kilpailuohjelman mukaisia ja täyttivät kilpailun tavoitteet hyvästä ja toimivasta kaupunkikeskustasta. Suurimmat erot olivat kokonaisrakennusoikeuksien määrissä, rakennusten sijoitteluissa ja korkeuksissa sekä tilan käytössä. Arvostelupöytäkirjassa on kaikista kilpailuehdotuksista arviointi.

Kilpailuehdotusten kokonaisrakennusoikeus vaihtelee välillä 17 800 - 34 850 k-m2. Asumisen rakennusoikeus on 17 000 - 33 150 k-m2 ja liiketilojen 100 - 500 k-m2. Asuinrakennusten korkeus vaihtelee V - XVII kerroksen välillä. Lisäksi ehdotuksissa on I – II – kerroksisia osia esim. kirjastoa ja erityisasumista varten.

Pysäköinti sijoittuu yhdessä ehdotuksessa alueen itäreunalle pysäköintitaloon. Muissa pysäköinti on sijoitettu alueen länsireunalle radan varteen. Yhdessä se on yksikerroksisena kokonaan pihakannen alla. Kahdessa muussa pysäköinti on osittain kattamaton ja II – IV kerroksessa.

Kilpailualueen julkisten ulkotilojen toteuttaminen kuuluu kaupungille. Kustannukset vaihtelevat alustavien laskelmien mukaan miljoonan euron molemmin puolin. Ehdotusten välillä ei rakentamiskustannuksissa ollut merkittäviä eroja.

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi arviointiryhmä esittää
Health City Finland Oy:n konsortiota. Heidän kilpailuehdotuksensa katsottiin soveliaimmaksi Koivukylän keskustan jatkosuunnitteluun ja toteutukseen.

Ehdotuksen kaupunkirakenne, rakennusten sijoittelu, pysäköintijärjestelyt, torialue ja alueen kokonaisuuden kehittämisen laaja-alaisuus muodostavat kilpailussa tavoitellun korkeatasoisen ja toimivan kaupunkikeskuksen. Health City-konsepti on innovatiivinen palvelukorttelialue, missä yhdistyy kolmen sukupolven yhteisöllinen asuminen kattavien hyvinvointi- ja terveyspalvelujen äärellä.

Arkkitehtuuriltaan omaperäinen tornikeskus jatkaa Havukosken korkeaa rakentamista. Tornien suuntien kääntely tuo kuitenkin uuden ja mielenkiintoisen ilmeen kokonaisuudelle. Vaaleus ja tornien mittasuhteet liittävät uuden alueen vanhaan Havukoskeen. Ehdotus sisältää runsaasti rakennusoikeutta, kerrosluvut vaihtelevat VII:stä XVI:een. Pysäköintilaitos on sijoitettu alueen itäreunalle. Kevyt liikenne on toimiva.

Kirjasto sijoittuu Koivutorin kulmaan. Sijainti on hyvä, mutta kaksitasoisuus ja pohjapiirroksen muoto ovat epäkäytännöllisiä. Jatkosuunnittelussa niitä on kehitettävä.

Pysäköintipaikkojen sijoittaminen laitokseen antaa tilaa maanvaraisille ulkotiloille. Rakennusten väliin muodostuu pieniä suojaisia ulkotiloja ja lisää vehreyttä tuovat kattopihojen istutukset. Myös hulevesien hallinta onnistuu hyvin näillä maanvaraisilla ja kattopihoilla.

Kilpailuehdotuksen asuntorakentamisen määrä on 33 050 k-m2 (sisältää palveluasumisen). Kirjaston, liiketilojen ja päiväkodin rakennusoikeus on 1 500 k-m2.

Health City Finlandin kumppaneina ovat Lapti Oy, Fira Oy, TA yhtymä ja A-Insinöörit Oy.

Kilpailualueen asemakaavamuutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajien kanssa. Tonttien luovutuksesta tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Kilpailuohjelmassa pyydettiin lisäksi **Koivutorin ostoskeskuksen** ideasuunnitelma.
Kilpailuehdotuksissa esitettiin erilaisia ratkaisumalleja. Kahdessa ehdotuksessa vanha ostoskeskus oli kokonaan purettu ja kahdessa muussa taas osittain säilytetty. Mitään kilpailuehdotusta ei kuitenkaan pidetty niin hyvänä, että Koivuhaan palkintotonttia luovutettaisiin millekään kilpailijalle. Suunnittelua pyritään jatkamaan Koivutorin ostoskeskuksen omistajan, Hakopolun liikekiinteistö Oy:n kanssa yhteistyössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 7

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi valitaan ”Koivukylän verso”, Health City Finland Oy:n konsortio.

b) Kilpailuohjelmassa pyydettiin lisäksi Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelma. Arviointiryhmän yksimielisenä esityksenä on, että yksikään neljästä kilpailutyöstä ei täytä ostoskeskuksen osalta kaikkia asetettuja vaatimuksia. Näin ollen ostoskeskuksen osalta voittajaa ei valita.
c) Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle 31.12.2018 asti. Kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen. Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajalle saattavat aiheutua siitä,

- että varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta
- että kaupunki ja voittaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi tehtävistä kiinteistökaupan esisopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset
- että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt suunnitteluvarauksen.

d) Kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu
- Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / arvostelupöytäkirja
- Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta / arviointiryhmän kokouksen pöytäkirja
- Koivukylän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun rakentajayhteisön kirjallinen sitoumus
- Health City Finland Oy:n kilpailuehdotus Koivukylän Verso
  Muut kilpailuehdotukset ovat nähtävissä netissä:
  http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/suuralueet_ja_kaupunginosat/koivukyla/suunnittelu-_ja_tontinluovutuskilpailu

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 09 8392 2675
kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo, puh. 09 8392 2357
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh.09 8392 2678
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOIVUKYLÄN VERSO

KOIVUKYLÄN KESKUSTAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

KOIVUKYLÄN VERSO

Koivukylän uudet kasvot

Koivukylän Verso on Vantaan Koivukylän uusi vetovoimainen keskusta, jossa yhdistyvät kaupunkiasuminen, hyvinvointipalvelut ja yritysten toimitilat yhdeksi kokonaisuudeksi. Suunnitelma muokkaa alueelle täysin uuden, merkittävän ja monipuolisen kaupunkikeskuksen, jolla on vahva, omaleimainen ja tunnistettava ilme.
Radan varteen sijoittuvasta, helposti saavutettavasta keskuksesta rakennetaan maamerkki ja toiminnoiltaan monipuolinen vetovoimatekijä. Health City -konseptiin perustuva kilpailuehdotus luo Koivukylään toiminnoiltaan monipuolisen ytimen, joka tarjoaa asukkaille laadukasta elämää ja luo ympäristöön yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia.

Kaupunkikuva

Koivukylän Verson tornitalojen rivistö luo radan varteen uuden voimakashahmoisen, tunnistettavan ja persoonallisen kaupunkisilhuetin. Kerroksittaisen, rytmikkäästi taittelehtivan silhuetin tornitalot kurkottavat kohti taivaita koivunrunkojen lailla. Rakennusten ryppäittäin aukotetut valkobetonijulkisivut tukevat koivikkomaista kokonaisvaikutelmaa ja suurmaisemaa. Näkymät asuintornitaloista taittuvat toistensa lomitse. Rakennukset minimoivat toisensa varjostamisen ja maksimoivat pitkät näkymät asunnoista.
Tornitalot liittyvät suurmaisemassa Havukosken pistetalojen mittakaavaan. Niiden vapaa, kerroksellinen ja tiivis asemointi korostaa uuden keskustakorttelin erityistä roolia.

Rakennukset rajaavat alueelle erityyppisten pienimittakaavaisten aukiotilojen sarjan. Alueen sydämenä toimii etelässä selkeärajainen ja luonteeltaan urbaani Koivutori, joka kokoaa alueen halki kulkevat reitit.

Toiminnot

Suunnitelman keskeisenä ajatuksena on asuin- ja liikerakentamisen sekä palveluasumisen, yksityisen varhaiskasvatuksen ja julkisten kulttuuripalvelujen yhdistäminen. Health City -konseptin mukaisesti uusi Koivukylän keskusta suunnitellaan siten, että sen arkkitehtuuri, toiminnot ja palvelut mahdollistavat asukkaiden luonnolliset päivittäiset kohtaamiset ja yhteiset hetket.

Alueen keskeisiä teemoja ovat elinkaariasuminen, yhteisöllisyys: sekä liikunnallisen ja ympäristötietoisen elämäntavan tukeminen, mikä huomioidaan järjestämällä liikenneyhteydet jalankulkupainotteisiksi. Aktiivisuus ja sosiaalisuus ovat tärkeitä hyvinvoinnin elementtejä, joille ehdotuksessa on luotu hyvät puitteet ja mahdollisuudet.

Alueen sydämenä toimivaa Koivutoria on siirretty länteen lähemmäksi asemaa. Toria rajaavat uusi kirjasto, kahvila-ravintola ja monitoimiset kaupunkiportaat. Tori toimii tapahtumien näyttämönä sekä kohtaamisen paikkana ja se saa hyvin päivä- ja ilta-aurinkoa.





Liikenne

Koivukylän Verso edustaa tiivistä ja korkeaa, lähipalveluja sisältävää ja ympäristöllisesti kestävää kaupunkirakentamista. Aseman vieressä sijaitsevaan Versoon on helppo tulla kaikilla kulkumuodoilla ja alue on liikenteellisesti suunniteltu jalankulkijoiden ehdoilla. Esteettömyys on huomioitu kaikessa suunnittelussa.
Koivukylä kuuluu ns. kestävän liikkumisen vyöhykkeeseen, jossa kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat todellisia vaihtoehtoja oman auton käytölle. Keskustan alueelle suunnitellut liikennejärjestelyt auttavat asukkaita tekemään arjessaan kestävää kehitystä ja elämäntapaa tukevia valintoja.

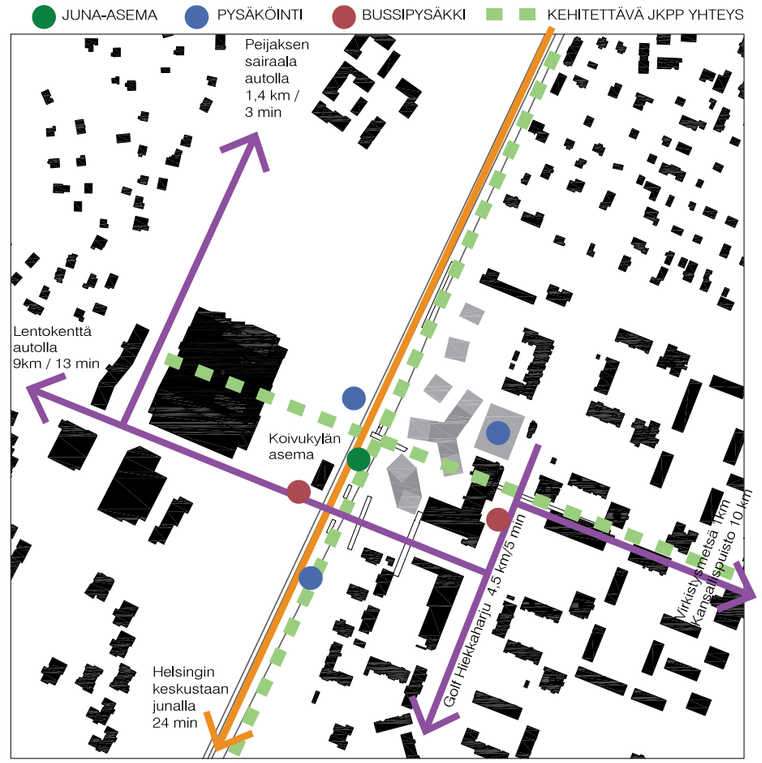
Henkilöautoilu on pyritty alueella minimoimaan ja pysäköintitilat on keskitetty erilliseen pysäköintilaitokseen. Jalankulkijoille on suunniteltu suorat kulkuyhteydet eri suuntiin. Erityistä huomiota on kiinnitetty reitteihin asemalle ja Kytötien bussipysäkeille.
Pyöräilyn laatukäytävä sijoittuu junanradan länsipuolelle. Asemalla on pyörille katetut liityntäpysäköintipaikat ja pyöräparkki löytyy myös Koivutorilta. Pyöräilyn nopeat reitit menevät keskustan reunalla sen ohi. Esteettömiltä bussipysäkeiltä on hyvät yhteydet asemalle.



ASEMAPIIRUSTUS 1:2000

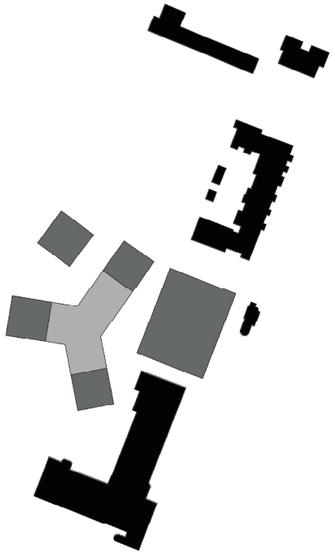
Rakentaminen

Alueen rakennuksissa käytetään joustavia rakennemalleja ja –ratkaisuja, mikä antaa hyvät edellytykset rakennusten muuntojoustavuudelle ja mahdollistaa elinkaariasumisen. Muuntojoustavuus voidaan saavuttaa esimerkiksi käyttämällä ns. avointa rakennejärjestelmää, jossa keittiöt, märkätilat ja muut aputilat on koottu omaksi vyöhykkeekseen rakennusmassan sisään. Asuinhuoneista saadaan valoisia, tilavia ja erittäin muuntojoustavia. Asuntojen muokkaaminen muuttuvien elämäntilanteiden myötä on helppoa.
Rakennukset toteutetaan lähes nollaenergiatason mahdollistavin rakentein. Massoittelultaan ne ovat kompakteja minimoiden ulkovaipan määrän.
Talojen katoille asennettavien aurinkopaneelien tuottamaa sähköä käytetään aluevalaistukseen sekä yhteistilojen energiatarpeen kattamiseen. Alueelle tuodaan teknologioita, jotka saavat asukkaat kiinnittämään huomiota omaan energiakäyttäytymiseensä: ja jotka hyödyntävät uusiutuvaa ja hukkaenergiaa sekä vähentävät energiantarvetta.
Koivukylä sijaitsee liikenteellisesti vilkkaalla paikalla, junanradan ja aseman välittömässä läheisyydessä. Uuden keskustan suunnittelussa on otettu yhdeksi keskeiseksi lähtökohdaksi liikennemelun ja tärinän torjunta. Melun leviämistä alueella on tutkittu melumallinnuksella ja piha-alueiden meluntorjunta on integroitu kiinteäksi osaksi arkkitehtuuria. Asuntojen parvekkeet toteutetaan lasitettuina ja sisäänvedettyinä.

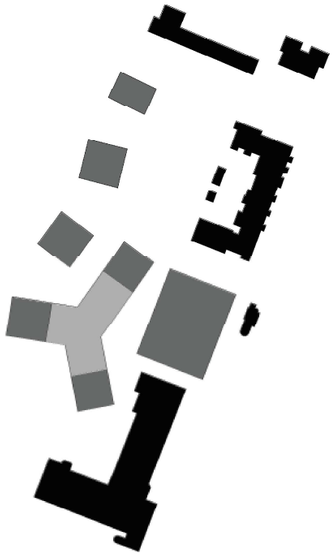


LIITYMINEN YMPÄRISTÖÖN

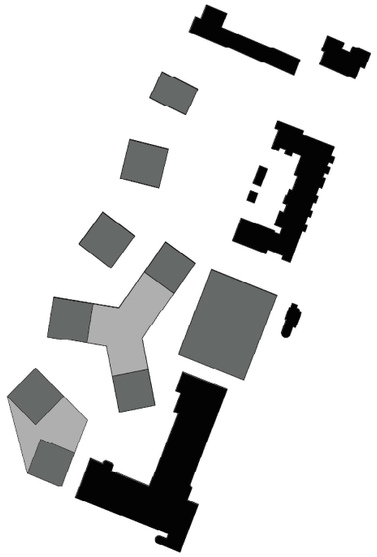
RAKENTAMISEN VAIHEISTUS



Vaihe 1
Health City –konseptin mukaan ensimmäisessä vaiheessa valmistuu kilpailualueen keskiosa, jossa sijaitsevat neljä kerrostaloa sekä Health City -yhteistilat ja -operaattorien tilat.



Vaihe 2
Toisessa vaihessa rakennetaan alueen pohjoisosan kaksi kerrostaloa.



Vaihe 3
Kolmannessa vaihessa rakennetaan Koivutorin puoleiset rakennukset.



Vaihe 4
Kun radan länsipuoli tulevaisuudessa kehitttyy, se on helposti yhdistettävissä Versoon, jolloin syntyy radan itä- ja länsipuolet yhdistävä vahva palvelukeskus.

Julkiset ulkotilat ja pihat

Koivukylän uuden voimakkaasti kehittyvän ydinalueen julkiset ulkotilat muodostuvat kolmesta vyöhykkeestä: pohjoisosan Hakopuiston puistometsästä, tähän kytkeytyvästä päiväkotipihasta saattoreitteineen sekä eteläosan uuden korttelirakenteen ytimeen sijoittuvasta aukioiden sarjasta, Koivuaukioista.

Hakopuiston puustoinen tunnelma jatkuu koivuaukioille. Voimakas koivujen rungoista aukioille kehittyvä vertikaaliaihe vaihtelee ja elää vuodenaikojen mukaan. Koivuaukiot yhdistyvät sisätiloihin aktiivisesti. Välitön suhde kirjasto- ja asukastilojen kanssa lisää alueen käyttöä ja turvallisuutta. Puusto, kadunkalusteet ja yhtenäiset aukiopinnat muodostavat uuden Koivukylän sydämen.

Toiminnallisesti alue vaihettuu pohjoisosan puistometsästä luontevasti päiväkotipihaksi ja asukkaiden kotoisaksi saarekepihaksi ja edelleen Koivuaukioiden sarjaksi. Kaikki tilat tarjoavat tekemisen ja olemisen paikkoja.

Pohjoisen puistometsään sijoittuu tärkeä toiminnallinen polkureitistö ja tätä tukevat kuntoilupisteet. Hakopuiston leikkipaikka poistetaan Vantaan viheralueohjelman 2011-2020 mukaisesti ja aluetta kehitetään elämykselliseksi puistometsäksi uusin toiminnoin, reitein ja kasvillisuudella. Kuntoilupisteiden lisäksi alueelle kehitetään seikkailupolku, jossa niin vanhempi kuin nuorempikin väki voi harjoittaa tasapainoa ja ketteryyttä luonnonmukaisten elementtien kuten askelkivien avulla. Kasvillisuuden kehittämisellä tuetaan alueen säilymistä metsäisenä käyttäjämäärän kasvu huomioiden. Kokonaisuudessaan puistometsää hyödyntävät esimerkiksi päiväkotiryhmät ja alueen koululaiset luontoretkillään kuin myös kaikenikäiset asukkaat. Esimerkiksi puistometsään sijoitettavat hoitoryhmien omat nimikkolinnunpöntöt tarjoavat päiväkotilapsille kosketuksen luontoon. Päiväkodin leikkipihalla sijaitsee leikkivälineiden lisäksi pieni kasvimaa, jossa lapset voivat opetella kasvatuksen alkeita.

Puolijulkiset ja yksityiset ulkoalueet ovat maantasossa ja kattopinnoilla. Asukkaiden käyttöön suunnitellut saarekepihat ovat kytköksissä läheiseen päiväkotipihaan ja puistometsään. Tunnelmaltaan viehättävän pienimittakaavaiset piha-alueet pitävät sisällään sekä yhteisöllisiä toimintamahdollisuuksia että omaa rauhaa. Asukaspiha tarjoaa monenlaisia sosiaalisia aktiviteetteja kuten tanssilavan, shakkipöydän ja kesäkeittiön.
Kattopintaa hyödyntävät pienet kaupunkiviljelypalstat löytyvät toisen kerroksen katoilta. Kattojen viherpihat muodostavat aistipuutarhamaisia kokonaisuuksia, jotka antavat eri-ikäisille asukkaille mahdollisuuden mukavaan puuhailuun kuten esimerkiksi pienimuotoisen lähiruoan kasvattamiseen. Aistipuutarhat tarjoavat mm. tuoksuja, makuja ja visuaalista mielihyvää. Ne lisäävät myös luonnon monimuotoisuutta.

Koivuaukioilla on erilaisia oleskelun mahdollistavia kalusteita sekä tilaa markkinoille ja tapahtumille sekä terasseille. Torin toiminnallinen portaikko yhdistää eri aukiomaailman tasoja ja toimii paitsi keskeisenä kulkureittinä, myös kuntoiluun ja oleskeluun soveltuvana kasvullisena kaupunkiportaikkona. Vehreässä portaikossa on mukava viivähtää hetki koivikon suojassa. Koivuaukioiden toiminnallisuutta täydentää pysäköintitalon osittain köynnösten verhoamassa seinässä oleva kiipeilyvarustus kuntoilukiipeilijöille, jota voi hyödyntää vaikka lenkkeilyn lomassa.

Aluevalaistus on suunniteltu Koivukylässä kattavaksi ja yhtenäiseksi teemaksi. Hämärään ja pimeään aikaan valaistut koivut ja kulkureitit ilahduttavat paitsi kulkijoita myös ylhäältä asunnoista aukioita ja ympäristöään tarkkailevia. Kokonaisvaltaisella valaistusratkaisulla Koivukylän julkiset ulkotilat ovat miellyttäviä ja kokemuksellisia myös hämärään aikaan.

Istutettavien alueiden kasvillisuudella pyritään luontevaan, luonnonmukaiseen ilmeeseen. Koivujen lisäksi istutuksissa käytetään erityisesti erilaisia heiniä. Matalat pensaat ja ikivihreät kasvit luovat tiloihin monimuotoisuutta. Kasvillisuuden avulla saarekepihat liittyvät luontevasti puistometsän tunnelmaan. Katoilla omenapuut tarjoavat viljelypalstojen tuntumassa paikallista ruokaa, ja ketokasvillisuus muodostaa alueelle uuden biotoopin. Kasvillisuuden avulla myös muu kaupunkiluonto on läsnä Koivukylässä.

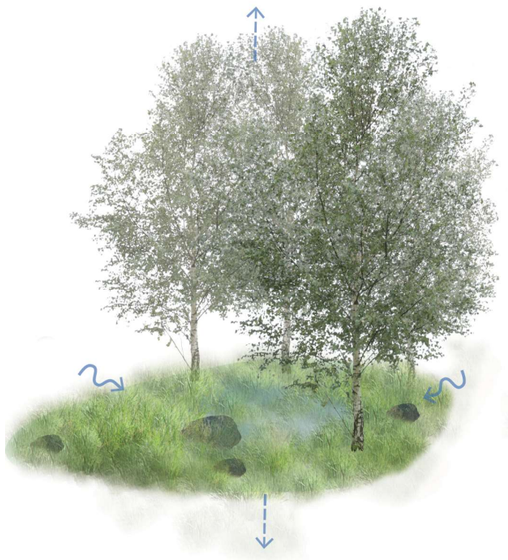
Koivukylän ulkotilojen pintojen käsittely tukee alueen yhtenäisyyttä ja identiteettiä. Koivukylän oma kiveyskuvio rakentuu laajasta teeman mukaisesta koivunrungon pintastruktuurista, jossa tummemmat kiveyskuviot luovat vivahteikkuutta muuten vaaleampaan kiveykseen. Kiveyskuvio kattaa koivuaukiot ja ulottuu aina Hakokujalle asti. Metsäisten alueiden soramurskereitit tarjoavat pehmeän kävelypinnan. Soramurskepinta vaihettuu päiväkoti- ja asukaspiha-alueilla siroteasfaltiksi. Ruskea sirotepinta liittyy lisäksi luontevasti metsäalueen polkuverkoston väreihin. Siroteasfaltti on turvallinen ja esteetön valinta päiväkoti ja asukaspiha-alueilla.

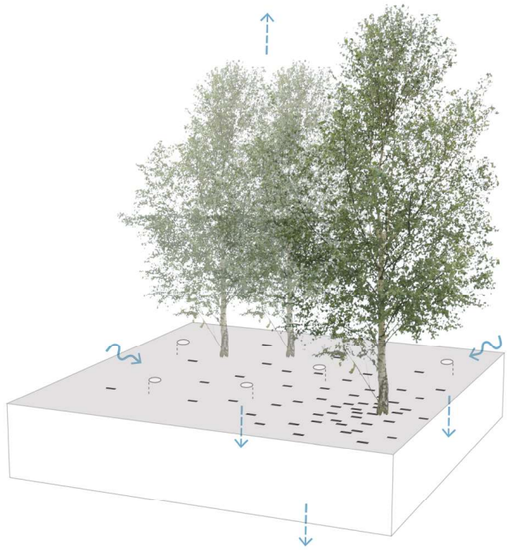
Kokonaisuudessaan ympäristö tarjoaa erilaisia tekemisen ja olemisen mahdollisuuksia lähellä juna-asemaa.

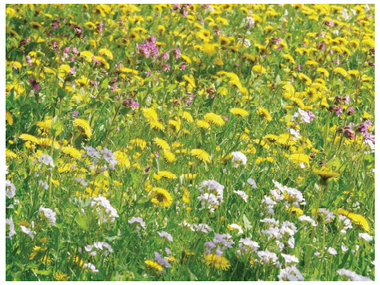


ASEMAPIIRUSTUS 1:1000

0 10 50 100

















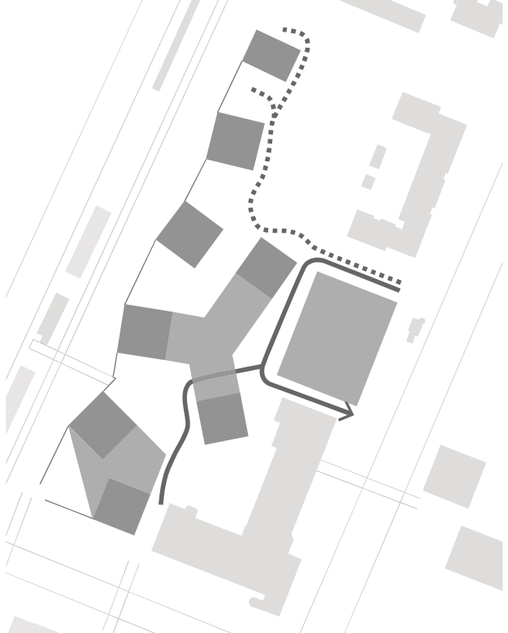
Hulevesien käsittely paikan päällä on toteutettu kattavasti ja monipuolisesti. Aukioilla koivikkojen alustat rakennetaan hulevesien viivytysalueeksi. Pinnoitettujen alueiden kouruissa hulevesi on osa aktiivista kaupunkitilaa. Muualla alueella kuten asuinpihoilla hulevesiä ohjataan kasvillisuusalueilla imeytys- ja viivytyspainanteisiin. Kaupunkiekologisesti merkittävää on hulevesien viivytys ja hyödyntäminen syntypaikalla. Koivukylässä luonto on lähellä.



imeytys/viivytys kasvillisuuspainanteessa
imeytys/viivytys kantavassa kasvualustassa
hulevesikouru
tulvareitti
hulevesien valumasuunta



pp+jk pääreitti
jk pääreitti
pp+jk sekundäärinen reitti
jk sekundäärinen reitti
kunto/seikkailureitit
autot



huolto
pelastus



oleskelu
kuntoilu
leikki
tori/markkinat
kaupunkiviljely





ALUEJULKISIVU LÄNTEEN 1:1000

0 10 50 100

Yhteisöllisyys

Koivukylän Versossa korostuu monen sukupolven yhteiselo. Tavoitteena on rakentaa eri elämäntilanteita ja -tyylejä edustaville asukkaille viihtyisä, uudenlainen kaupunkiasuinympäristö, joka tukee yhteisöllisyyttä. Health City -konseptin mukaisesti uusi Koivukylän keskusta suunnitellaan siten, että sen arkkitehtuuri, toiminnot ja palvelut mahdollistavat asukkaiden luonnolliset päivittäiset kohtaamiset ja yhteiset hetket. Asukkaiden käyttöön tulevat laajat ja monipuoliset yhteistilat sijoittuvat suunnitelmaehdotuksessa katutasoon, asuintalojen välisiin matalampiin siipirakennuksiin ja kivijalkoihin. Rakennusten väleihin sekä matalampien rakennusosien katoille sijoittuvat asuintalojen pihat, jotka tarjoavat rauhallisen pihapiirin tori- ja katutason yläpuolella.

Arkkitehtuurilla halutaan kannustaa yhteisöllisyyden syntymiseen. Pihat ovat viihtyisiä ja toimivia, yhteistilat on toteutettu laadukkaasti ja monikäyttöisiksi sekä niihin on hyvät näköyhteydet. Asukkaiden päivittäiset kulkureitit kulkevat luontevasti yhteistilojen kautta tai vieritse jolloin kohtaamisia tapahtuu luonnostaan.

Keskeisessä roolissa Koivukylän Versossa on monimuotokirjasto, joka on kohtaamisen ja oppimisen yhteisöllinen tila. Se tarjoaa tiloja ja välineitä työskentelyyn, opiskeluun, tutkimukseen, seminaareihin ja harrastuksiin. Näkyvällä ja helposti lähestyttävällä paikalla sijaitseva kirjasto houkuttelee lähialueen asukkaita Koivukylän keskustan muidenkin palveluiden käyttäjäksi. Tarvittaessa kirjaston tapahtumia voidaan laajentaa ulos kirjaston pihalle tai torialueelle. Kirjaston asiakastilat ovat monipuoliset ja helposti muunneltavat.



liikuntapäiväkoti
asunnot
yhteistilat
tekniset tilat ja varastot
liiketilat
kirjasto
ostoskeskus



1-krs. POHJAPIIRUSTUS 1:500

Hyvinvointi

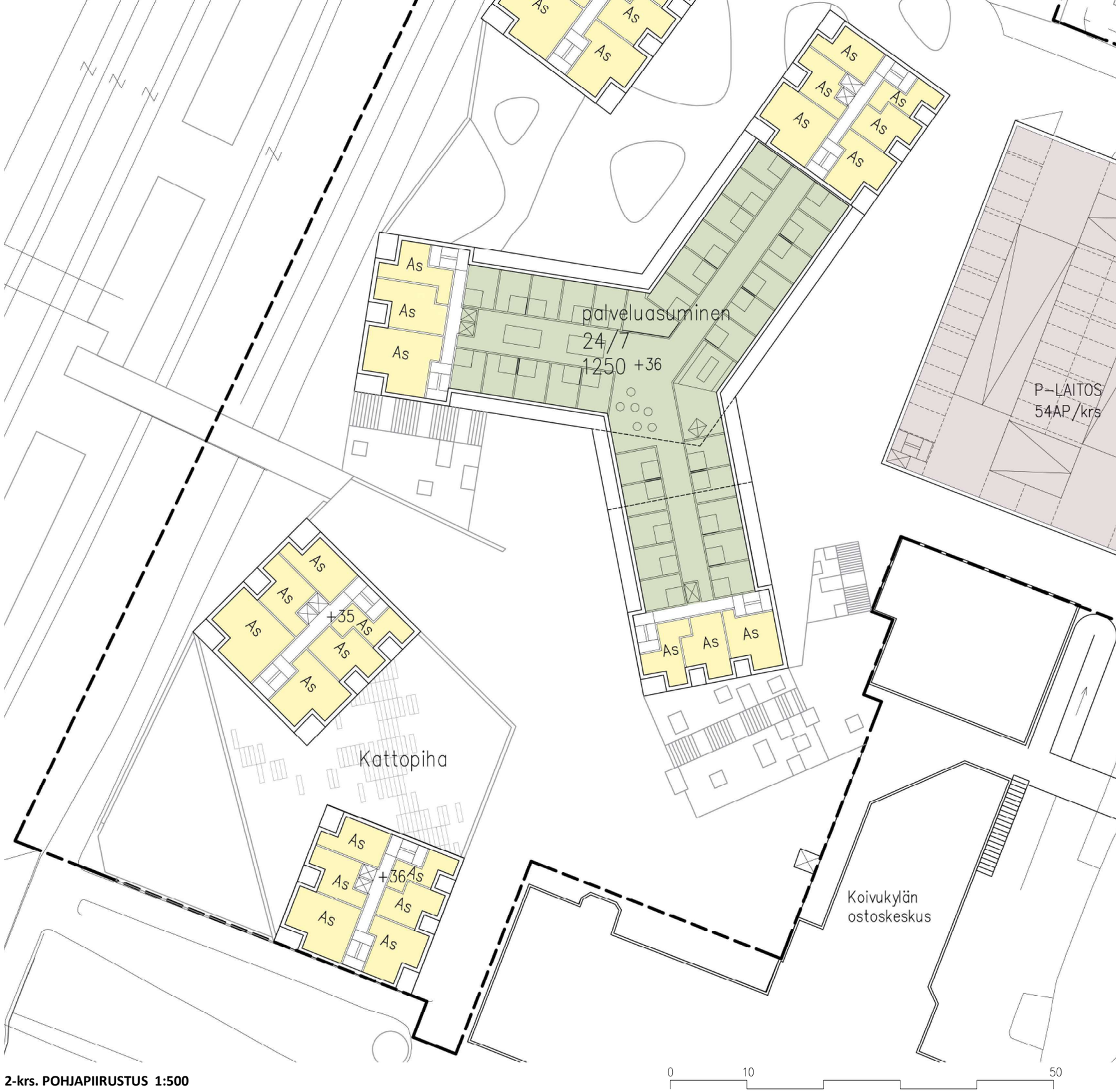
Uudistuva Koivukylän keskusta tarjoaa asukkaille puitteet hyvään elämään. Kaikki tarvittava on tuotu lähelle, monipuoliset toiminnot ja palvelut on helppo löytää ja käyttää. Keskustan brändäys ja alueelle suunnitellut aktiviteetit kannustavat hyvinvoivaan ja sosiaalisempaan elämäntapaan. Aktiivisuus ja sosiaalisuus ovat tärkeitä hyvinvoinnin elementtejä, joille ehdotuksessa on luotu hyvät puitteet ja mahdollisuudet. Health City -konseptin mukaan Koivukylässä pyritään edistämään sukupolvien hyvinvointia. Tavoitteena on, että aktiivinen elämäntapa ja liikunta ovat päivittäisessä elämässä helposti toteutettavissa.

Yhteistiloissa sijaitsevat laadukas kuntosali ja saunaosasto houkuttelevat kuntoilemaan ja rentoutumaan. Perheen pienimpiä liikuttaa liikuntapainotteinen päiväkoti, jonka piha tarjoaa urbaanissa ympäristössä kasvaville lapsille myös aidon kosketuksen luontoon. Korttelin keskelle katutasoon yhteistilojen yhteyteen sijoittuvat liiketilat mahdollistavat erilaisten palveluiden, kuten kaupan tai terveelliseen ravintoon painottuvan kahvilan/ravintolan toiminnan. Tiloihin on mahdollista sijoittaa myös esim. matalan kynnyksen terveyskioski tai kaupungin oma etäpalvelupiste. Luonnonläheisyys – puistot ja kaupunkivihreä – toimii yhtenä merkittävänä asukkaiden hyvinvoinnin lähteenä ja kaupunkiviihtyvyyden edistäjänä.

Digitaalisuus

Kiinteistöteknologian alusta luodaan sellaiseksi, että se pystyy ketterästi muuntautumaan mukana ihmisten eri elämäntilanteissa seuraavien vuosikymmenten aikana. Asukas voi itse valita porrastetusti, millaisia palveluja hän kulloinkin tarvitsee, ja niiden hinta voidaan määritellä joustavasti esimerkiksi asumisen hoitovastikkeeseen. Näin asukkaat voivat koota omaan asumiseensa tarvittavat lisäpalvelut oman elämäntilanteen mukaan.

Muuntautumiskykyinen kiinteistöinfra luo pohjan tulevaisuudessa sellaisillekin palveluille, joita ei vielä ole pystytty edes määrittämään. Uusi teknologia pystytään lisäämään asukkaiden arkeen sitä mukaan, kun ne kehittyvät. Tulevaisuuden muutoksen mahdollistavan infran ansiosta tämä pystytään tekemään kustannustehokkaasti ja ekologisesti. Samalla anonyymi tieto kertyy turvallisesti, ja karttuvan datan ansiosta uusien palvelujen kehittäminen on mahdollista tulevina vuosikymmeninä myös uusien palveluntuottajien kanssa.



palveluasuminen

asunnot

pysäköinti



2-krs. POHJAPIIRUSTUS 1:500

Rakentamisen laajuus

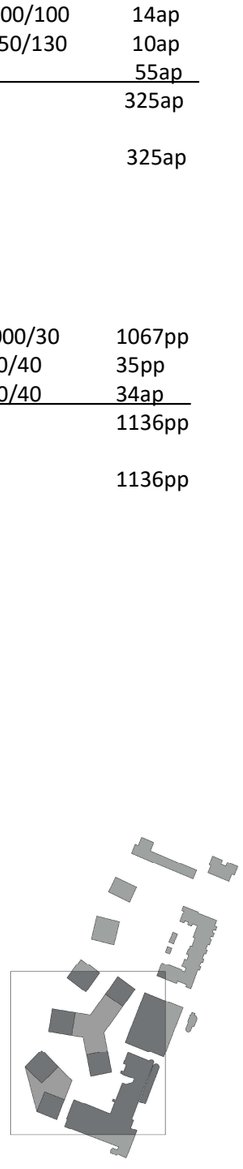
Asuminen	32.000 kem2
Asuntojen lukumäärä	580
Asumisen keskipinta-ala	43,0 m2
Kirjasto	750 kem2
Päiväkoti	650 kem2
Palveluasuminen	1.350 kem2
Yhteensä	34.750 kem2

Autopaikkalaskelma

Vaatimus		
asunnot 1 ap/130 k-m2	32.000/130	246ap
liiketilat ja kirjasto 1 ap/100 k-m2	1400/100	14ap
palveluasuminen 1 ap/130 k-m2	1350/130	10ap
Rasitepaikat		55ap
Yhteensä		325ap
Suunnitelmassa		325ap

Polkupyöräpaikkalaskelma

Vaatimus		
asunnot 1 pp/30 k-m2	32.000/30	1067pp
liiketilat ja kirjasto 1 pp/40 k-m2	1400/40	35pp
palveluasuminen 1 pp/40 k-m2	1350/40	34ap
Yhteensä		1136pp
Suunnitelmassa		1136pp



asunnot



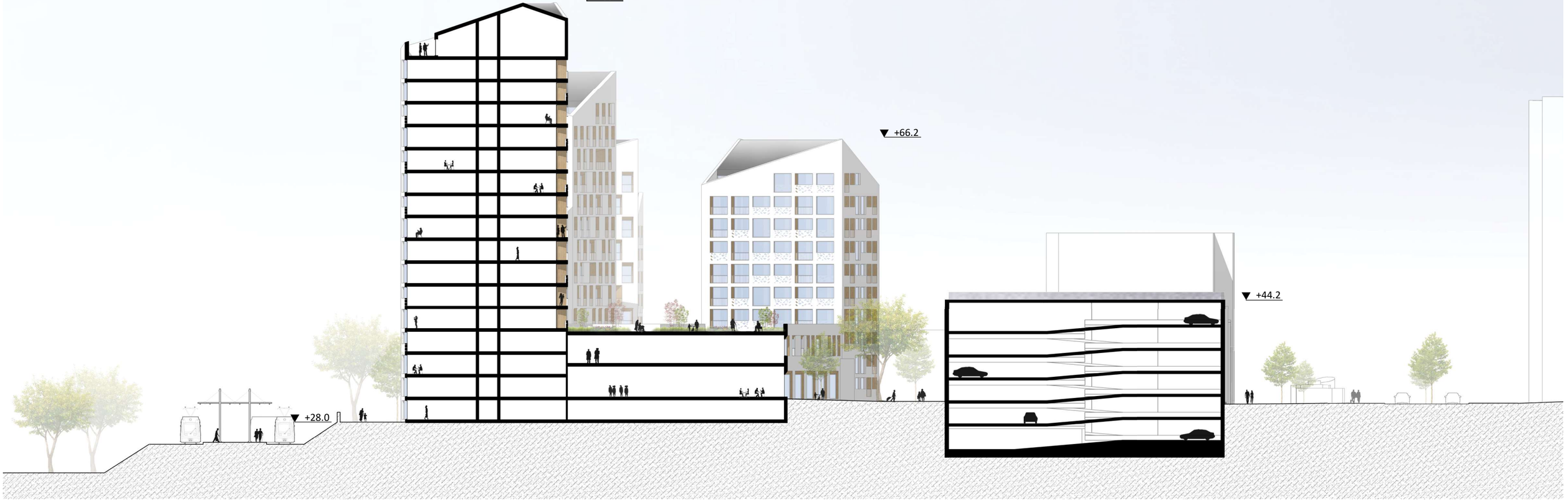
PERUSKERROS POHJAPIIRUSTUS 1:500



KELLARI krs. POHJAPIIRUSTUS 1:500



LEIKKAUS - A 1:500



LEIKKAUS - B 1:500

JULKISIVU ETELÄÄN 1:500

0 10 50



NÄKYMÄ ASUNTOPIHOILLE

Koivukylän keskusta
01360 Vantaa

NYKYTILANNE
päiväaikaan LA,eq,7-22

Melukartta
Raideliikenteen melutasot 2 m maanpinnan yläpuolella julkisivuheijastuksen kanssa

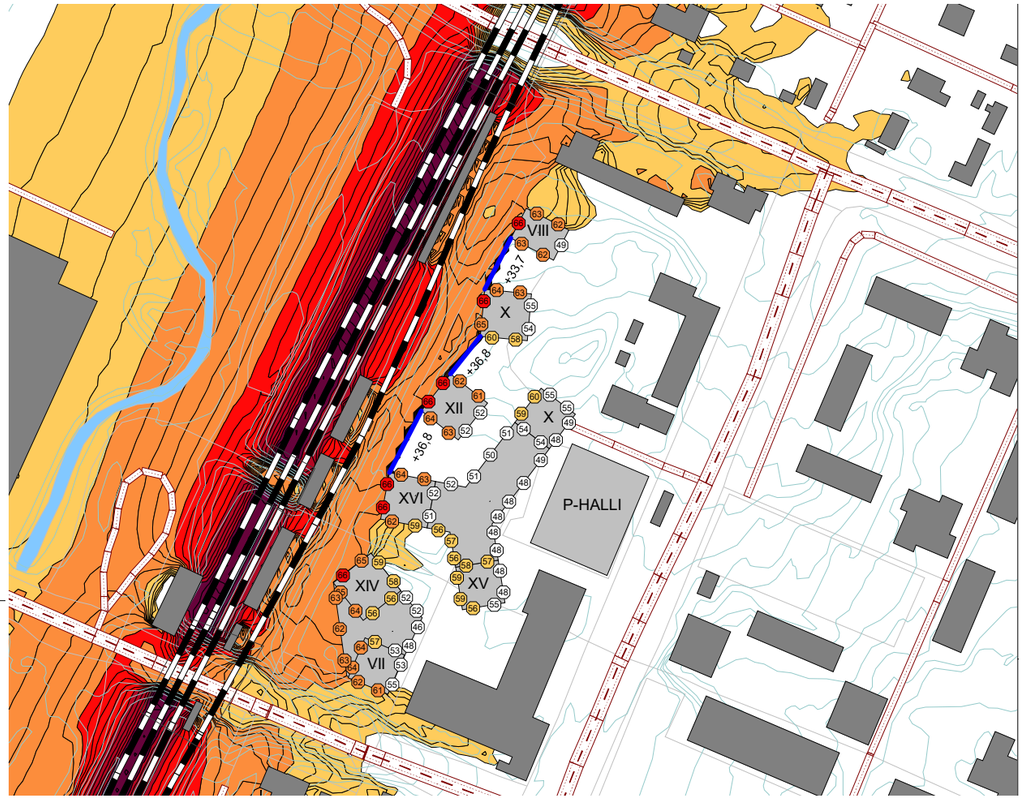
Julkisivuilla olevat numeroarvot
Julkisivuille kohdistuvat korkeussuunnassa suurimmat raideliikenteen melutasot ilman julkisivuheijastusta

Rakennukset
Nykytilanteessa olemassa olevat rakennukset on merkitty tummemmalla värillä

Meluesteet
Meluesteet esitetty sinisillä viivoilla. Esteiden yläpinnan korkoasema on esitetty kartassa.

A-painotettu keskiäänitaso päiväaikaan LA,eq,7-22

- < 55 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB
- > 80 dB



Koivukylän keskusta
01360 Vantaa

NYKYTILANNE
yöaikaan LA,eq,22-7

Melukartta
Raideliikenteen melutasot 2 m maanpinnan yläpuolella julkisivuheijastuksen kanssa

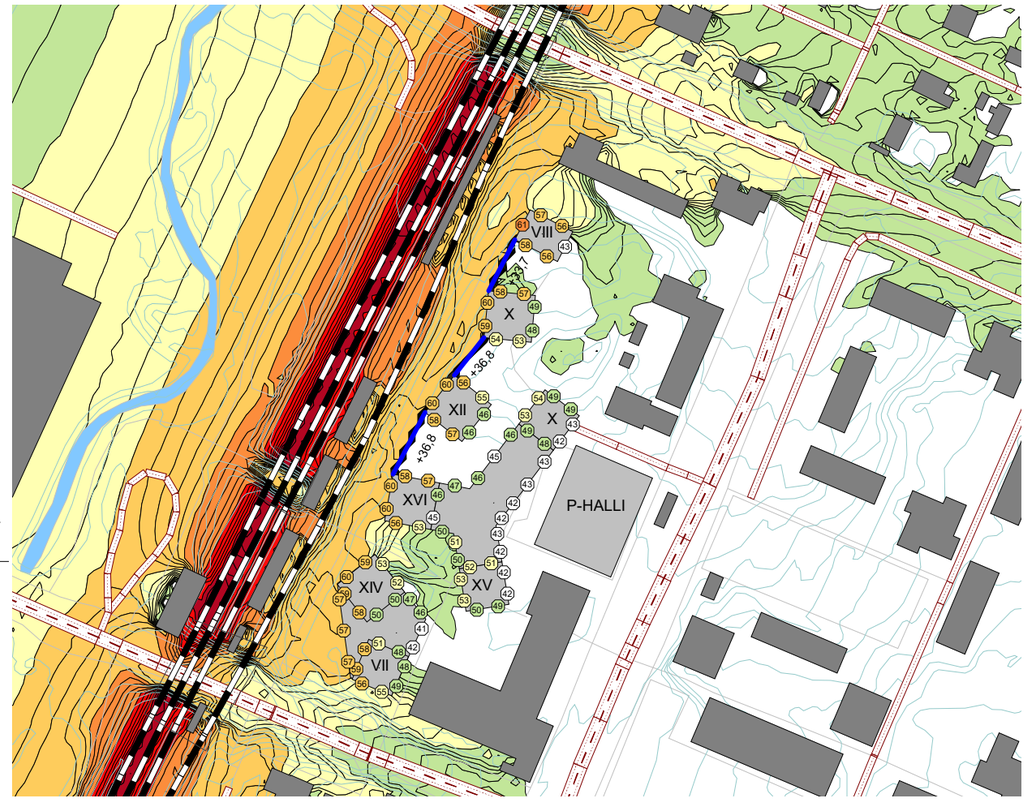
Julkisivuilla olevat numeroarvot
Julkisivuille kohdistuvat korkeussuunnassa suurimmat raideliikenteen melutasot ilman julkisivuheijastusta

Rakennukset
Nykytilanteessa olemassa olevat rakennukset on merkitty tummemmalla värillä

Meluesteet
Meluesteet esitetty sinisillä viivoilla. Esteiden yläpinnan korkoasema on esitetty kartassa.

A-painotettu keskiäänitaso yöaikaan LA,eq,22-7

- < 45 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB
- > 80 dB



MELUTUTKIELMA



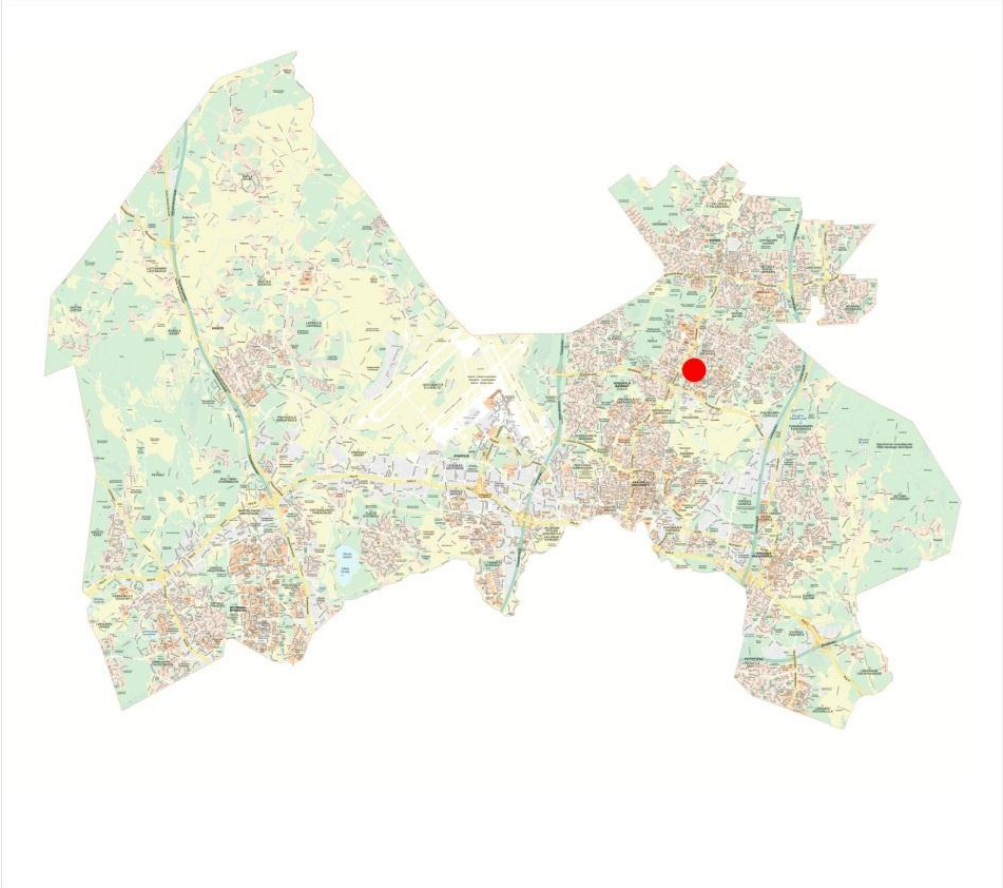
KOIVUKYLÄN KESKUSTAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

15.8. – 30.11.2016



Sisällys

1. KILPAILUKUTSU ... 3
2. KILPAILUTEHTÄVÄ ... 6
2.1. Kilpailutehtävän määrittely ... 6
2.2. Yleiset tavoitteet Koivukylän suunnittelusta ja toteutuksesta ... 6
2.3. Erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet ... 7
3. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET ... 9
4. KILPAILUN KULKU ... 9
4.1. Kilpailuun osallistuminen, kilpailuaika ja esittelytilaisuus ... 9
4.2. Arviointiryhmä ja kilpailun sihteeri ... 10
4.3. Kilpailun ratkaisu ja jatkotoimenpiteet ... 10
4.4. Koivukylän ostoskeskuksen voittajan oikeus ostaa asuntotontti Koivuhaasta ... 10
4.5. Tulosten julkaisu ... 12
4.6. Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten käyttöoikeus ... 12
4.7. Kilpailun säännöt ... 12
5. KILPAILUTEKNISET TIEDOT ... 12
6. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET ... 13
6.1. Suunnitelma ... 13
7. LÄHTÖKOHDAT KOIVUKYLÄN KESKUSTASTA ... 13



Kuva 1. Koivukylän sijainti Vantaalla.

1. KILPAILUKUTSU

Vantaan kaupunki järjestää Koivukylän keskustan kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka. Suunnitelmassa pitäisi löytää ratkaisu kirjaston nykyisiin tilaongelmiin.Kilpailuun osallistujan on laadittava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma Koivukylän keskustasta. Voittajiksi valittujen yhteistyökumppaneiden kanssa kaupunki jatkaa kaavasuunnittelua. Kaupunki tulee luovuttamaan rakennustontit kilpailun voittajalle. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, jota tullaan muuttamaan kilpailun perusteella. Kilpailu on laatukilpailu.

Vapaarahoitteisten omistusasuntojen, osaomistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta tontit myydään tontin luovutushetkellä voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ara- hinnalla (vuonna 2016 hinta on 368 €/k-m^2). Muiden asumisen rahoitus- ja hallintamuotojen osalta tontit myydään voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ara- hinnalla, jota korotetaan 20 % (vuonna 2016 hinta on 442 €/k-m^2).

Kilpailulta toivotaan mielenkiintoisia ja toteutuskelpoisia ideoita myös ulkotilojen kokonaisuudesta, joihin kuuluvat, aukiot, puisto, pihat sekä jalankulku- ja pyöräilyalueet. Lisäksi kilpailuun osallistuvien tulee varata alueelle tilat kirjastolle, jonka huoneistoala on 500 - 700 htm^2. Kaupunki vuokraa kirjastotilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella pääomavuokralla 16 €/m2.

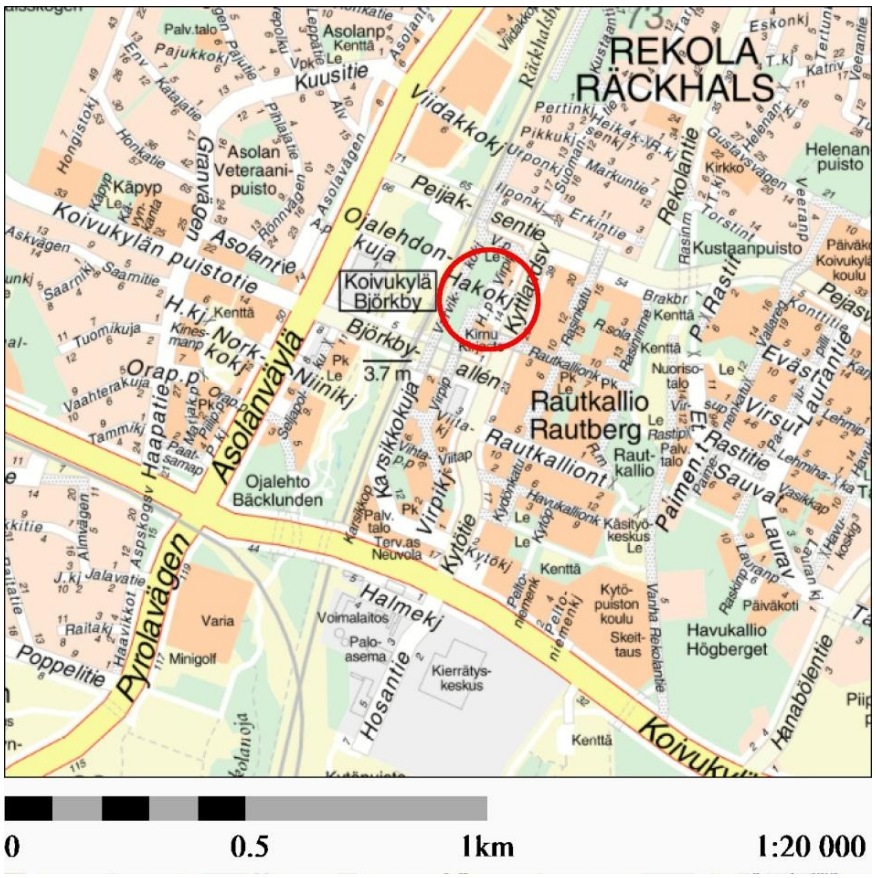
Kilpailualueen pinta-ala on 22 000 m^2, ja se on kaupungin ja VAV Asunnot Oy:n omistuksessa. Osoitteessa Hakopolku 4 sijaitseva VAV Asunnot Oy:n omistama asuintalo (74-403-1) tullaan purkamaan.

Varsinaisen kilpailutehtävän lisäksi kilpailuun osallistujan on laadittava erillinen ideasuunnitelma Koivutorin ostoskeskuksen mielenkiintoisesta, innovatiivisesta, laadukkaasta ja toteuttamiskelpoisesta ratkaisusta. Aluetta ja rakennusta voidaan uudistaa nykyistä henkeä vaalien. Alue rajautuu varsinaisen kilpailualueen ulkopuolelle

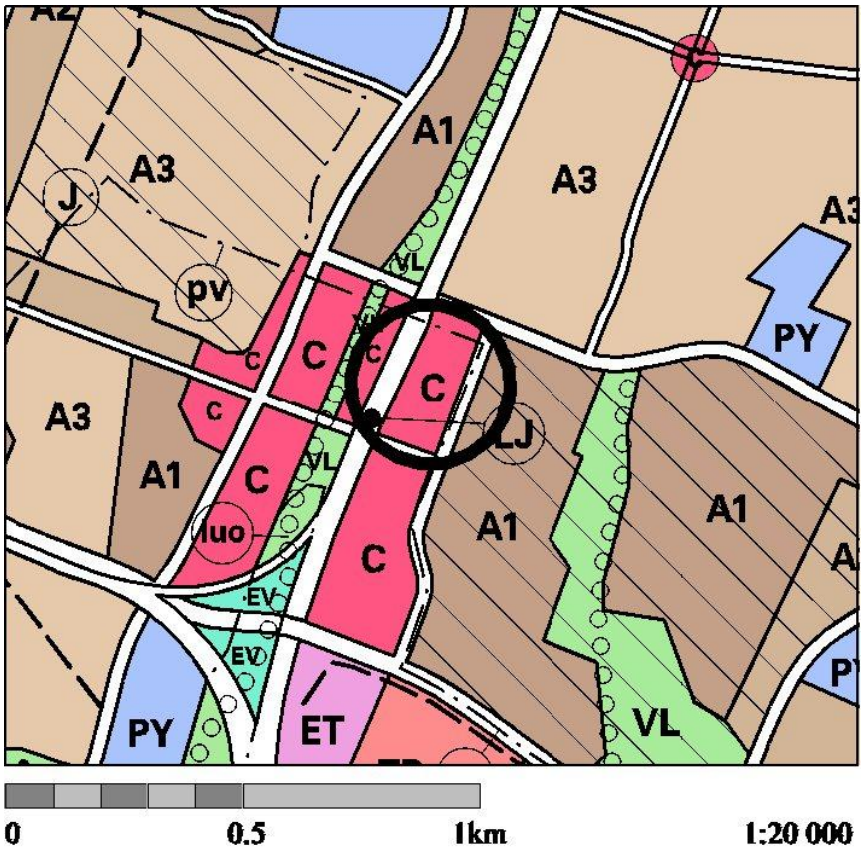
Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupunki. Kilpailu on kaikille avoin. Kilpailuaika on 15.8. – 30.11.2016. Alue on esitetty kuvissa 2, 3 ,4 ja 5.



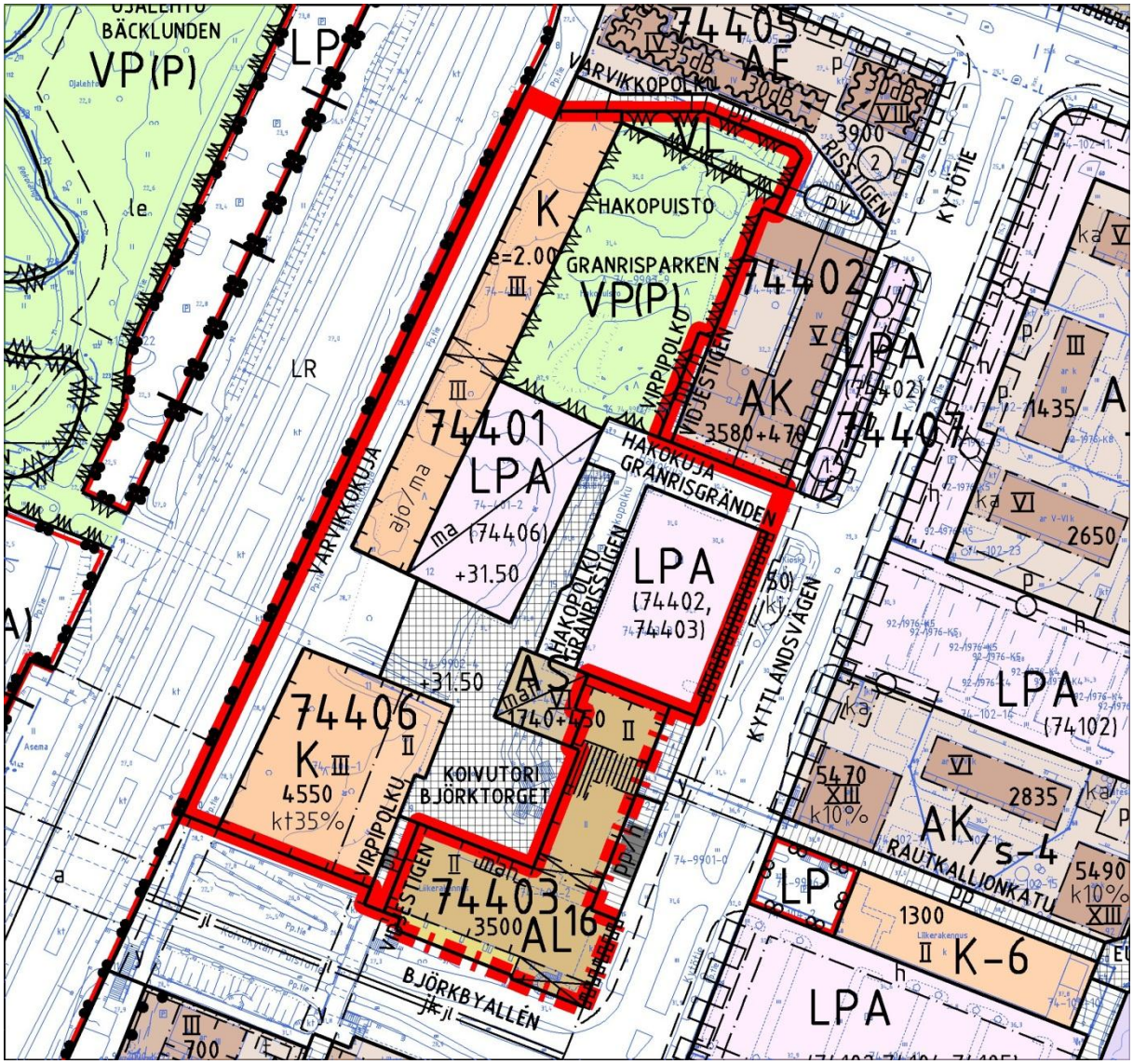
Kuva 2. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluvuovutuskilpailualueen sijainti (yhtenäinen punainen viiva) ja erillinen Koivutorin ostoskeskuksen alue (punainen katkoviiva). Kuva vuodelta 2014.



Kuva 3. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, osoitekartta



Kuva 4. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, yleiskaava



Kuva 5. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun sijainti, asemakaavaote (yhtenäinen punainen viiva) ja erillinen Koivukylän ostoskeskuksen alue (punainen katkoviiva)

2. KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1. Kilpailutehtävän määrittely

Kilpailutehtävänä on laatia maankäytön suunnitelma Koivukylän keskustasta. Kilpailun voittajan on sitouduttava ostamaan kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetut tontit ja vuokraamaan kirjaston tilat tekemällä pitkäaikainen vuokrasopimus kaupungin kanssa.

2.2. Yleiset tavoitteet Koivukylän suunnittelusta ja toteutuksesta

Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa 2015 on määritetty Vantaan kaupungin arkkitehtuurin tavoitteita siitä millaisena Vantaan arkkitehtuuri näyttäytyy tulevina vuosina ja miten ympäristön kauneutta, kestävyyttä ja käytännöllisyyttä voidaan toteuttaa. Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (VALO) on laadittu vastaamaan liikenteelle ja liikkumiselle asetettuihin tavoitteisiin, joita on asetettu kaupungin strategiaohjelmassa 2013–2016, kaupungin muissa strategisissa ohjelmissa sekä seudullisissa suunnitelmissa.

2.3. Erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet

Asuntorakentaminen ja liiketilat

- Rakennusten tulee olla monipuolisia, kohtuuhintaisia ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Rakennusten arkkitehtuurin sekä sijoittelun tulee luoda yhdessä julkisten tilojen kanssa Koivukylään omaleimainen kaupunkikeskus. Koivutoria ja Kytötietä reunustavien rakennusten katutaso tulee osoittaa pääsääntöisesti liiketiloille. Liiketilat on integroitava muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katu- tai toritilaan. Liiketilojen koolle ja määrälle ei aseteta rajoituksia. Kilpailualueesta tavoitellaan kaupallisesti vetovoimaista kokonaisuutta. Rakennusten kerrosluvulle ei aseteta rajoituksia.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot:

- asuntorakennusoikeudesta vähintään 50% vapaarahoitteisia omistusasuntoja;
    - Mikäli asetettua velvoitetta rikotaan, sopimussakko on 30 % tontin kauppahinnasta.
    - Vapaarahoitteiset omistusasunnot on myytävä yksityishenkilöille ei institutionaalisille sijoittajille. Näin turvataan tilanne, ettei asuntokohteista synny sijoittajien omistamia vuokrakohteita.
    - Mikäli asetettua velvoitetta rikotaan, sopimussakko on 400 €/htm^2

- loput (0 % -50%) muita asumisen rahoitus- ja hallintamuotoja
  (mm. osaomistusasunnot, asumisoikeusasunnot, omaksi lunastettavat vuokra-asunnot ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot).

- kilpailualueelle saa rakentaa enintään yhden vapaarahoitteisen vuokra-asuntokohteen.

Tonttien hinnat eri rahoitus- ja hallintamuodoissa:

- vapaarahoitteisten omistusasuntojen, osaomistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta tontit myydään omaksi tontin luovutushetkellä voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ara-hinnalla (vuonna 2016 hinta on 368 €/k-m^2).
- muiden asumisen rahoitus- ja hallintamuotojen osalta tontit myydään voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ara-hinnalla, jota korotetaan 20 %:lla (vuonna 2016 hinta on 442 €/k-m^2)

Kilpailuohjelmassa pyydetään esittämään alustava alueen rakentamisjärjestys.

Kirjasto

Alueelle tulee suunnitella kirjasto. Uuden kirjastotilan tavoitteena on luoda muunneltava, monikäyttöinen, viihtyisä kirjasto, jossa on hyvät tekniset ja akustiset valmiudet erilaisia tarpeita ja tapahtumia varten. Kirjaston huoneistoala on 500 - 700 htm^2. Kirjaston saavutettavuutta on mahdollista lisätä omatoimikirjastotekniikkaa hyödyntämällä. Kirjaston toiminta tukee alueen yhteisöllisyyttä. Uusi tila voisi olla yhteinen asukastilojen kanssa.

Toiminnan kannalta tärkeitä asioita:

- sijainti näkyvällä ja helposti saavutettavalla paikalla
- tilan monikäyttöisyys ja muunneltavuus
- valvottavuus ja avoimuus
- rakennus edellyttää toimivaa huoltoliikennettä

Kirjaston sijainti edellyttää, että on kirjasto on helposti ja esteettömästi saavutettavissa, kevyen liikenteen tasossa näkyvällä paikalla ja, että ympäristö on avara ja siisti. Kaupunki vuokraa kirjastotilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella 16 € /m$^{2/}$ (pääomavuokra 2016). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen. Edellä mainittu vuokra (16 €/m^2) on voimassa vuoden 2017 loppuun. Mikäli vuokrasopimus tehdään tämän jälkeen, vuokrasopimukseen kirjattavaa alkuvuokraa muutetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti 1.1.2018 lähtien.

Liikennejärjestelyt ja huoltoliikenne suunnittelualueella

Tärkeimmät jalankulkuvirrat suunnittelualueelle tulevat Virpipolun ja Rautkallionkadun kautta. Suunnitelmassa tulee esittää jalankulkuyhteydet suunnittelualueen läpi Koivukylän asemalle. Kävely-yhteydet aseman sillalta Koivutorille ja itään Rautkallionkadun sillalle sekä etelään Virpipolulle on ratkaistava mahdollisimman sujuvina Joukkoliikenteen liityntälinjat kulkevat Kytötien ja Koivukylän puistotien kautta. Kytötien varren lähimmiltä pysäkeiltä tulee olla sujuva jalankulkuyhteys asemalle. Aseman läheisyyteen on varattava tilaa pyörien liityntäpysäköinnille. Ajoneuvoliikenne alueelle liittyy Kytötien kautta. Kulku asemalle tulee olla helppoa ja sujuvaa. Kirjasto edellyttää tarvittavaa huoltoliikennettä. Huolto- ja tavarankuljetusliikenne voi sijoittua alempiin kerroksiin, jolloin tarvitaan hissi varsinaiseen kirjastoon.

Huoltoliikenne – ja pelastusviranomaisten edellyttämät reitistöt on esitettävä suunnitelmassa.

Pysäköinti

Pysäköinti on toteutettava kaupunkikuvallisesti keskustaympäristöön soveltuvana rakenteellisena ratkaisuna.

Autopaikkojen määrät vähintään:

- asunnot 1 ap/130 k-m^2
- toimistot 1 ap/60 k-m^2
- liiketilat ja kirjasto 1 ap/100 k-m^2

Suunnittelualueelta on varattava yhteensä 55 autopaikkaa alueen nykyisten kiinteistöjen käyttöön. Autopaikoista voidaan periä normaalia hoitovastiketta.

- As. Oy Hakokuja 74-402-1 25 autopaikkaa (Sopimus 7.11.1079),
- Hakopolun Liikekiinteistö 74-403-2,30 autopaikkaa (Sopimus 22.9.1981)

Polkupyöräpaikkojen määrät vähintään:

- asunnot; säältä suojattuja helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja 1 pp/30 k-m^2 ,
- toimistot; 1 pp/50 k-m^2 ja
- liiketilat ja kirjasto; 1 pp/40 k-m^2

Julkiset ulkotilat, pihat ja kattokasvillisuus

Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa 2015 on esitetty lukuisia tavoitteita, jotka liittyvät ulkotilojen kehittämiseen koko Vantaan alueella. Kilpailualueella sijaitseva Hakopuisto luo alueelle paikan henkeä. Puiston kalliot ja puut ovat huomioon otettava ulkotilan suunnittelun lähtökohta. Puiston arvokkaimmat osat säilytetään osana julkista tilaa. Nykyiseen puistoon voidaan osoittaa lisärakentamista. Tällöin tulee varmistaa korkeatasoisen kaupunkipuiston toteuttaminen.

Kilpailutyössä esitetään ulkotilojen kokonaisuus, mitoitus, liittyminen toisiinsa, rajautuminen ja ideat. Julkisessa ulkotilassa tulee olla kohtaamisen ja toiminnan paikkoja. Sosiaalinen valvonta tehdään mahdolliseksi esimerkiksi siten, että kadun tai aukion tapahtumia voi seurata asunnoista.

Tulevan kaupunkirakenteen aiheuttamat pienilmasto-olosuhteet pitää ottaa huomioon. Ulkotiloissa pitää olla aurinkoisia ja tuulilta suojattuja pysähtymispaikkoja.

Vantaan kaupungin tavoitteena on, että kattokasvillisuutta käytetään uusissa ja tiivistyvissä kaupunkikeskuksissa sekä kaikkialla alueilla, joilla kasvullista maata ja vettä läpäisevää maanpintaa on vähän. Kattokasvillisuudella tarkoitetaan kasvillisuudella peitettyä kattopintaa. Kattokasvillisuus voidaan jakaa erilaisiin tyyppeihin kasvualustan paksuuden, kasvillisuuden, käytön ja hoidon mukaan.

Kunnallistekniikka ja hulevedet

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan kilpailualueen yleisen kunnallistekniikan sisältäen julkiset ulkotilat. Samoin kaupunki suorittaa kustannuksellaan tarvittavat johtosiirrot.

Kilpailuehdotusten hulevesien määrälliset ja laadulliset hallintamenetelmät tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa ja hulevesien hallinnan toimintamallia. Kaikki hulevedet viivytetään ja käsitellään niiden muodostumisalueella tonteilla ja yleisillä alueilla ennen johtamista läheiseen Rekolanojaan.

Tavoitteena on esittää ideoita ja löytää keskusta-alueelle sopivia hulevesien hallinnan periaateratkaisuja. Niissä on voitu soveltaa esim. vettäläpäiseviä pintamateriaaleja, viherpainanteita ja – kattoja tai hulevesialtaita, jotka ovat samalla osa ulkotilojen maisema-arkkitehtuuria.

Hulevesien hallinnan ratkaisujen tilatarve tulee määrittää ja hulevesirakenteiden sijainti tulee esittää kilpailualueella. Tarkempi hulevesisuunnitelma tehdään jatkosuunnittelun yhteydessä.

3. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Kilpailu ratkaistaan ehdotusten kokonaisuuden, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella.

Lisäksi suunnitelmien arviointi keskittyy seuraaviin osatekijöihin:

- Rakentamisen määrä ja laatu
- Kuinka hyvin suunnitelma täyttää kohdassa 2.2. esitetyt yleiset tavoitteet Koivukylän suunnittelusta ja toteutuksesta ja kohdassa 2.3. mainitut erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet
- Julkisten ulkotilojen ilme ja kokonaisuus
- Koivukylän ostostoskeskuksen ideasuunnitelma mielenkiintoisesta, innovatiivisesta, laadukkaasta ja toteuttamiskelpoisesta ratkaisusta
- Pysäköintiratkaisut ja liikennejärjestelyt
- Liiketilojen määrät
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille

4. KILPAILUN KULKU

4.1. Kilpailuun osallistuminen, kilpailuaika ja esittelytilaisuus

Kilpailu on kaikille avoin. Kilpailukutsu julkaistaan Vantaan kaupungin internetsivuilla. Lisäksi tieto kilpailun alkamisesta lähetetään Vantaan kaupungin tiedossa oleville tonttitarjonnasta kiinnostuneille tahoille. Kilpailuehdotuksen voivat jättää myös useammat toimijat yhdessä. Kilpailuun osallistuja voi esittää myös useampia kilpailuehdotuksia. Kilpailuaika on 15.8. – 30.11.2016.

Kilpailijoille järjestetään 28.9.2016.klo 12.00 tilaisuus, jossa kaupunki esittelee kilpailutehtävän ja sen tavoitteet. Tilaisuus järjestetään Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kokoushuoneessa 447 (4. krs) osoitteessa Kielotie 28, 01300 Vantaa.

Asukkailla on mahdollisuus kommentoida kilpailuehdotuksia ennen kilpailun ratkaisua.

Kilpailijoilla on oikeus esittää 10.10. 2016 asti kilpailua koskevia kysymyksiä sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@vantaa.fi. Sähköpostin aiheeksi tulee laittaa ”Koivukylän keskustakilpailu”. Kysymykset ja vastaukset on luettavissa kaupungin internetsivuilta 31.10. 2016 lähtien. Kilpailuehdotukset on toimitettava viimeistään 30.11.2016 klo 14.00 osoitteeseen Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa. Lähetys on varustettava maininnalla ”Koivukylän keskustakilpailu”. Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta kilpailuehdotuksia.

Kaupunki voi kutsua harkintansa mukaan kilpailuun osallistuneita esittelemään kilpailutöitään ehdotusten sisäänjätön jälkeen.

4.2. Arviointiryhmä ja kilpailun sihteeri

Kilpailuehdotukset arvioivat ja päättää maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan virkamiehistä koostuva arviointiryhmä, jota johtaa apulaiskaupunginjohtaja. Arviointiryhmä käyttää tarvittaessa asiantuntijoita.

Arvioinnista laaditaan pöytäkirja. Kilpailun sihteerinä toimii asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. (09) 8392 2678, lassi.tolkki@vantaa.fi.

4.3. Kilpailun ratkaisu ja jatkotoimenpiteet

Ratkaisu:

- Kaupunginhallitus
    - päättää vähintään kaksi kilpailun voittajaa ja
    - tekee suunnitteluvarauksen kilpailun voittajille.

Jatkotoimet:

- Kilpailun voittajat osallistuvat asemakaavamuutoksen laadintaan.
- Kaupunki tekee voittajien kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.
- Kaupunki myy tontit suunnitteluvarauksen saaneille asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
- Vantaan kaupunki pyytää voittajataholta sopimusten varmistuttua tilaajavastuulain edellyttämät asiakirjat
- Koivukylän ostoskeskuksen erillisen suunnitelman voittaja saa oikeuden ostaa kaupungilta asemakaavassa nro 002277 olevan asuntotontin ellei toisin sovita. Tontti sijaitsee Koivuhaan kaupungiosssa (kuva 6 ja kuva 7). Mikäli Koivuhaan asemakaavan kaavoitus pitkittyy, kaupunki tarjoaa Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelman voittajalle ostettavaksi vaihtoehtoisesti asuntotontin toisaalta. Kaupunki tulee arvioimaan ostoskeskuksen suunnitelmat yhdessä ostoskeskuksen omistajan Hakopolun Liikekiinteistö Oy:n kanssa.

Kaupunki valitsee voittajiksi vähintään kaksi kilpailuehdotusta, joiden tekijöiden kanssa kaupunki jatkaa kaavasuunnittelua. Kilpailun voittajaksi voidaan vaihtoehtoisesti valita vain yksi kilpailuehdotus, jonka on laatinut usea toimija ja vähintään kaksi toteuttajaa yhdessä.

Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää kilpailuehdotuksista lisäselvityksiä, suunnitelmaehdotuksen tarkistuksia, eri kilpailuehdotusten yhteensovitusta, tarkennettuja tarjouksia tai hylätä kaikki tarjoukset tai valita erityisistä syistä vain yhden voittajan. Lisäksi kaupunki pidättää oikeuden poiketa edellä esitetystä päätöksentekomenettelystä, mikäli kaupunki katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi.

Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tontteja tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai kilpailualueen asemakaava ei tule voimaan. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

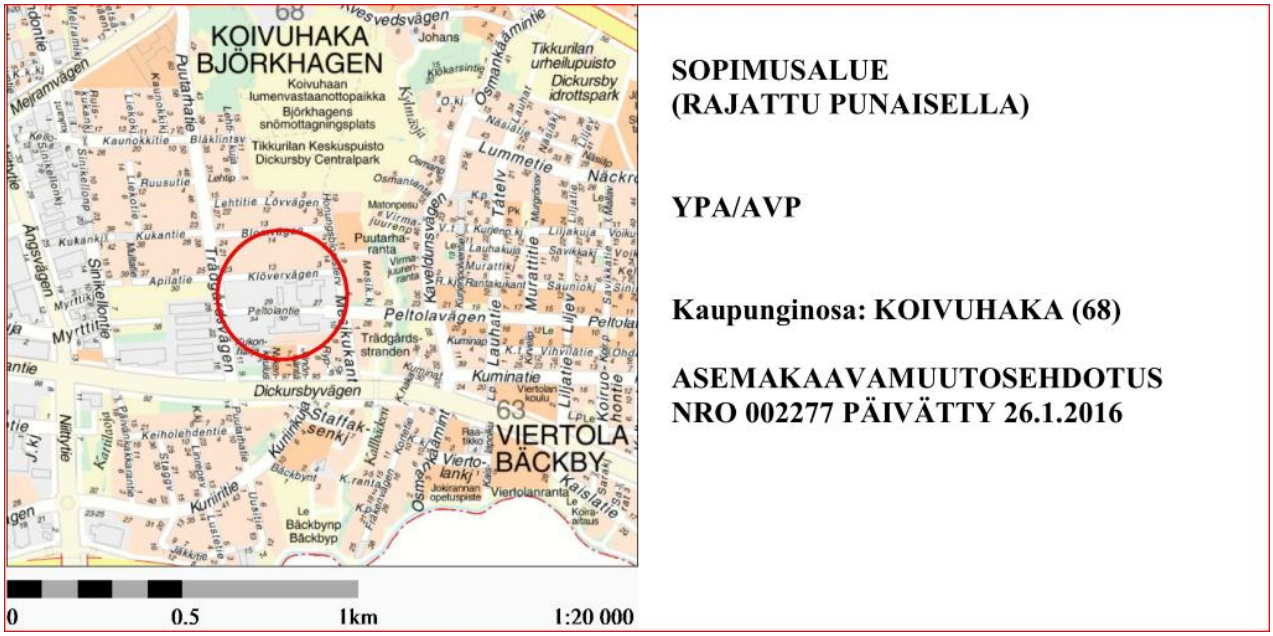
4.4. Koivukylän ostoskeskuksen voittajan oikeus ostaa asuntotontti Koivuhaasta

Koivutorin ostoskeskuksen parhaan suunnitelman esittänyt saa palkinnoksi oikeuden ostaa kaupungilta Koivuhaasta parhaillaan kaavoituksen kohteena olevalta alueelta asuntotontin käyvällä hinnalla. Mikäli Koivuhaan asemakaavan kaavoitus pitkittyy, kaupunki tarjoaa Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelman voittajalle ostettavaksi vaihtoehtoisesti asuntotontin toisaalta. Kaupunki tulee arvioimaan ostoskeskuksen suunnitelmat yhdessä ostoskeskuksen omis-

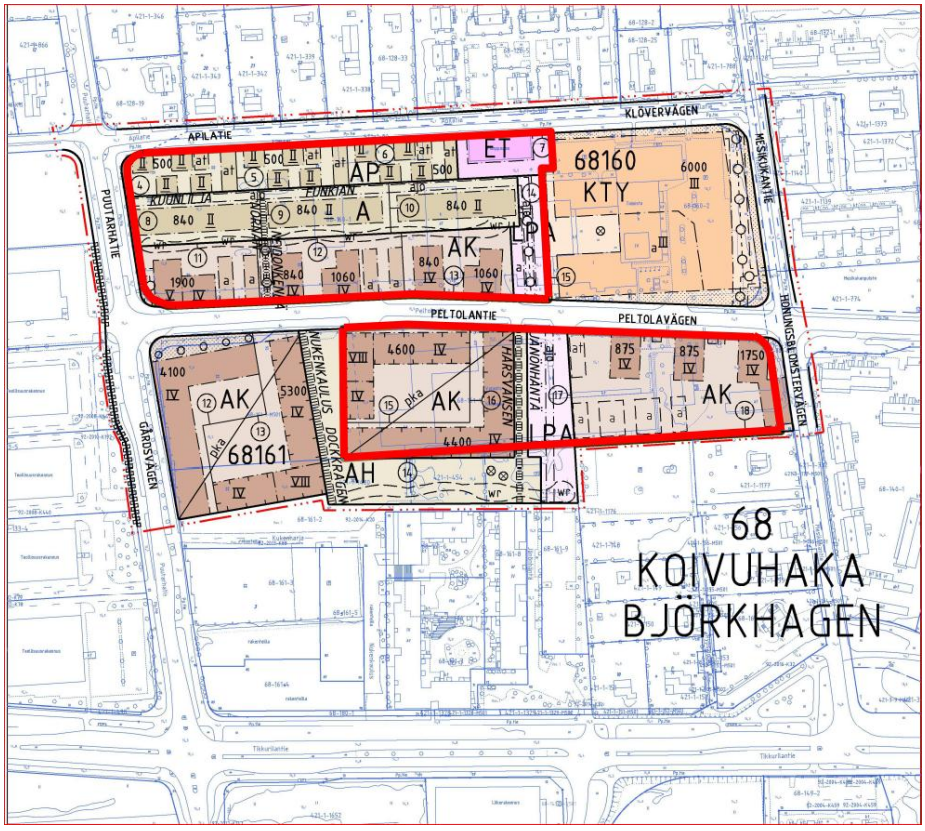
tajan Hakopolun Liikekiinteistö Oy:n kanssa. Mikäli mikään esitetty ideasuunnitelma ei ole kaupungin mielestä toteuttamiskelpoinen tai kelpaa jatkosuunnittelun pohjaksi, kaupunki ei tule luovuttamaan palkintotonttia kenellekään kilpailuun osallistuneelle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Hakopolun Liikekiinteistö Oy valitsee halutessaan itse yhteistyökumppanin ostoskeskuksen kehittäjäksi.

https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/tikkurilan_kaavat/tikkurilan_kaavat_arkisto/101/0/114035

Koivuhaan tontti myydään käypään hintaan.



Kuva 6. Koivuhaan tontti Vantaalla.



Kuva 7. Kaavamuutosehdotus nro 002277

4.5. Tulosten julkaisu

Tavoitteena on, että kaupunginhallitus päättää voittajat keväällä 2017**.** Tieto kilpailun ratkaisusta lähetetään kaikille osallistujalle.

4.6. Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Päätöksenteon jälkeen asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Kaupunki kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Kilpailun järjestäjillä on oikeus käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin. Samoin kaupungilla on oikeus käyttää asemakaavan laadinnassa ja muussa suunnittelussa kaikkien kilpailuehdotusten ideoita. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

4.7. Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä, jotka kilpailija osoittaa hyväksyneensä osallistuessaan kilpailuun.

5. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

Kilpailuasiakirjat ovat ladattavissa kaupungin nettisivuilta osoitteesta www.vantaa.fi/ koivukylankesktakilpailu ja www.vantaa.fi/koivukylan_keskustan_kilpailu

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu seuraava aineisto:

Kilpailuohjelma (pdf)
Liitteet:
1. Kantakartta, kiinteistörekisterikartta ja johtokartta (pdf)
2. Pohjatutkimusaineisto (pdf)
3. 3D-malli Koivukylän alueelta (kts. linkki)
4. Viistoilmakuvia alueelta, vuosi 2014 (pdf)
5. Ortokuva, vuosi 2013 (pdf)
6. Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (pdf)
7. Vantaan liikennepoliittinen ohjelma? (pdf)
8. Vantaan kaupungin hulevesiohjelma, vuosi 2009 (pdf)
9. Rakennettavien alueiden hulevedet ja kattokasvillisuus -esite.

Kaikki Vantaan kartta-aineistot ovat ETRS-GK25-tasokoordinaatistossa sekä N2000-korkeusjärjestelmässä. Kilpailijat voivat lisäksi hyödyntää kartta- ja rekisteriaineistoa osoitteesta kartta.vantaa.fi

Näistä linkeistä on mahdollista tilata suunnitteluun tarvittavaa lähdeaineistoa:

http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/rakentaminen/maanmittauspalvelut/kartat/kartanmyynti

http://srvilmakuva/3d (toimii parhaiten Chrome-selaimella)

6. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

6.1. Suunnitelma

Kilpailutyöryhmän tulee olla monialainen, jossa tulee olla mukana ainakin arkkitehtuurin, maisema- ja liikennesuunnittelun ammattilaisia.

Kilpailuaineisto tulee lähettää sekä paperitulosteena, että muistitikulla pdf- muodossa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaavajana. Paperitulosteita tulee olla kuusi sarjaa ja paperikoon maksimikoko on A3. Kilpailuehdotuksen tulee sisältää seuraavat dokumentit:

- Kilpailuehdotuksen selostus
- Yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:2000
- Asemapiirustus 1:1000, jossa esitetään rakennusmassat, maisemasuunnittelun periaatteet istutuksineen ja materiaaleineen, huoltoliikenne, pysäköintijärjestelyt ja polkupyöräpaikat
- Rakennusten pohjapiirustukset, kellari-/pysäköintikerros, katutason kerros, normaalikerros 1:500
- Leikkauspiirroksia 1:500
- Perspektiivikuvia
- Mallinnuskuvia
- Julkisivutarkastelu suunnitteluratkaisun kannalta oleellisista kohdista
- Halutessaan kilpailuun osallistuja voi esittää muuta havainnollistavaa aineistoa
- Tilastolomake, josta selviää rakennusoikeudet, arvioitu asuntojakauma ja asuntojen lukumäärä, autopaikkojen määrä, polkupyöräpaikat
- Alustava alueen rakentamisjärjestys

7. LÄHTÖKOHDAT KOIVUKYLÄN KESKUSTASTA

Kilpailualue sijaitsee Koivukylän aseman vieressä Havukosken kaupunginosassa. Kilpailualue sijoittuu radan itäpuolelle siten rajoittuen pohjoisessa Varvikkopolkuun, idässä Kytötiehen, etelässä Koivukylän puistotiehen ja lännessä radan puolella luonnon tilassa olevaan metsikkörinteeseen. Liike- ja asuinrakennusten keskelle sijoittuu nykyinen Koivutori. Kilpailualue on esitetty kuvissa 1, 2 ja 3.

Koivukylässä on runsaasti vanhoja asuntoja, koska radanvarren alueet kehittyivät muita alueita aikaisemmin. Itäpuolen rakennukset on rakennettu 70 -luvulla ja länsipuolen asunnot 80- luvulla. Ennen 1970-lukua alueelle olivat tyypillisiä pientalot, mutta sen jälkeen alueelle alkoi rakentua kerrostaloja. Nykyisistä asunnoista yli puolet sijaitsee kerrostaloissa. Koivukylän väestö on kasvanut koko ajan ja suurempia notkahduksia väestömäärissä ei ole ollut. Nyt asukkaita aluueella on noin 27 000. On arvioitu, että väestömäärä tulee kasvamaan myös tulevaisuudessa, koska esimerkiksi Leinelän ja Lipstikan alueita rakennetaan.

Monipuolinen ja jatkuva asuntotuotanto turvaa alueen palvelut. Lisäksi Koivukylässä on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja toimivat yhteydet viheralueille. Koivukylänväylän viereen valmistui kehärata kesällä 2015. Radan myötä on yhteys Helsingin keskustaan ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle. Koivukylän keskustan täydentyminen jatkuu nykyisen ostoskeskuksen ja aseman vieressä.

Koivutorin liikekeskuksessa on 3500 k-m^2 liike- ja palvelutilaa. Rakennuksessa sijaitsee mm. päivittäistavarakauppa, kirjasto ja ravintoloita. Rakennus on edustava esimerkki 1980-luvun postmodernista suunnittelusta. Sen ulkonäköä leimaavat julkisivujen punatiilen lisäksi runsaat terassoinnit ja portaikot. Detaljeja on runsasta. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Järvinen – Valjakka. Aluetta leimaa Koivutorin liikekeskuksen lisäksi Koivukylän puistotien tukimuurit (Kalevi Karlsson) ja kevyen liikenteen sillat.

Ostoskeskusta on luonnehdittu ”Laatua laitakaupungilla” -inventointiraportissa (Helasvuo & Vainio, 2008), sekä uusimmassa ostoskeskus selvityksessä.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa sekä yleiskaavassa Koivukylän keskusta on keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on tarkoitus muuttaa kilpailun tuloksien perusteella.

Joukkoliikenne

Koivukylän asemalla pysähtyvät VR:n lähijunat, K ja N. Arkisin n. 6700 matkustajaa käyttää Koivukylän asemaa päivittäin. Määrä on neljänneksi suurin Vantaalla Tikkurilan, Myyrmäen ja Korson asemien jälkeen. Koivukylän aseman keskeisimmät bussipysäkit sijaitsevat Koivukylän puistotiellä radan länsipuolella sekä Kytötiellä Rautkallionkadun kohdalla. Koivukylän puistotien pysäkeillä on yhteensä keskimäärin n. 760 nousijaa arkipäivisin ja Kytötien pysäkeillä vastaavasti n. 460 nousijaa.

Kytötietä pitkin liikennöi kahdeksan bussilinjaa: 587, 624, 631, 633N, 722, 735, 736 ja 736A. Samat linjat, lukuun ottamatta linjaa 722, kulkevat myös Koivukylän puistotietä pitkin. Koivukylän puistotiellä kulkee yhteensä 11 bussilinjaa, jotka ovat edellä mainittujen lisäksi linjat 574, 623, 625 sekä 724N. Näiden linjojen lisäksi alueella liikennöi lähibussi 723.

Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti

Koivukylän keskustaa sivuavat Kytötie, Peijaksentie ja Koivukylän puistotie. Liikennemäärät ovat Kytötiellä n. 5 000 ajon./vrk, Peijaksentiellä n. 8 000 ajon./vrk ja Koivukylän puistotiellä n. 3500 ajon./vrk. Koivukylän asemalla on henkilöautojen liityntäpysäköinnille yhteensä 146 paikkaa ja ne jakautuvat noin puoliksi radan itä- ja länsipuolelle. Polkupyörien liityntäpysäköinnille on 208 paikkaa, joista 84 sijaitsee katoksen alla. Kaikki katoksettomat paikat ovat runkolukittavia. Radan länsireunassa kulkee pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn laatukäytävä.

Jalankulku

Koivukylän keskustan jalankulku on pitkälti eroteltu autoliikenteestä. Kytötie, Peijaksentie ja Koivukylän puistotie on keskustaan tultaessa mahdollista ylittää ylikulkusiltoja pitkin. Haasteena on alueen suuret korkeusvaihtelut, jotka aiheuttavat esteettömyyttä tavoiteltaessa pidempiä kävelymatkoja.

Puistot sekä vapaa-ajan alueet

Hakopuiston alueella maaperä on kalliota ja moreenia, kalliot pistävät näkyville avokallioina. Tästä etelään alue on täyttömaata.

Vantaan viheralueohjelman 2011–2020 palveluverkkosuunnitelmassa Hakopuiston leikkipaikka on merkitty poistettavaksi. Kehitettäväksi keskustapuistoksi on merkitty Rekolanojan varren Ojalehto-niminen puisto.



Kuva 8. Kuvia Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutusalueelta (kevät ja alkukesä 2016).

Vantaa
Koivukylä

KOIVUKYLÄN KESKUSTAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU 15.8.- 30.11.2016

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA 15.5.2017









1. Kilpailun järjestäminen

Vantaan kaupunki järjesti Koivukylän keskustan suunnittelusta kaikille avoimen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 15.8.- 30.11.2016.

2. Kilpailutehtävä

Kilpailutehtävänä oli laatia maankäytön suunnitelma Koivukylän keskustasta. Kilpailun voittajan oli sitouduttava ostamaan kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetut tontit ja vuokraamaan kirjaston tilat tekemällä pitkäaikainen vuokrasopimus kaupungin kanssa.

Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka.

3. Kilpailuehdotukset

Arviointiperusteet kilpailuohjelmassa ovat painottuneet kilpailualueen toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden arvointeihin.
Lisäksi suunnitelmien arviointi on keskittynyt seuraaviin osatekijöihin:

- Rakentamisen määrä ja laatu
- Kuinka hyvin suunnitelma täyttää kilpailuohjelman yleiset tavoitteet Koivukylän suunnittelusta ja toteutuksesta sekä kilpailuohjelman erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet
- Julkisten ulkotilojen ilme ja kokonaisuus
- Koivukylän ostostoskeskuksen ideasuunnitelma mielenkiintoisesta, innovatiivisesta, laadukkaasta ja toteuttamiskelpoisesta ratkaisusta
- Pysäköintiratkaisut ja liikennejärjestelyt
- Liiketilojen määrät
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille

Kilpailuehdotukset olivat esillä näyttelyssä 16.- 27.1.2017 Koivukylän kirjastossa. Lisäksi järjestettiin yleisötilaisuus 17.1.2017 Koivukylän auditoriossa. Palautteita kilpailuehdotuksista on saatu runsaat 310 kappaletta. Kaikki palautteet ovat kokonaisuudessaan nähtävissä Vantaan kaupungin verkkosivuilla.

4. Ehdotusten arviointi

Arviointiryhmä

Hannu Penttilä, pj	apulaiskaupunginjohtaja / Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Tarja Laine (Lea Varpanen, vs)	kaupunkisuunnittelujohtaja / Kaupunkisuunnittelu
Vesa Karisalo	aluearkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
Heikki Virkkunen	projektijohtaja / Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Mikko Vainio	kirjastopalveluiden johtaja / Kaupunginkirjasto
Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö / Yrityspalvelut
Jukka Hagelberg	hankesuunnittelupäällikkö / Tilakeskus
Ilkka Rekonen	lupapäällikkö / Rakennusvalvonta
Lassi Tolkki, siht.	asemakaavasuunnittelija / Kaupunkisuunnittelu
Petteri Hankivuo	kiinteistökehityspäällikkö / Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Asiantuntijat

Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
Mika Ukkonen	lupa-arkkitehti / Rakennusvalvonta

Työvaliokunta

Mikko Vainio	kirjastopalveluiden johtaja / Vantaan kaupunginkirjasto
Katariina Lauronen	palvelupäällikkö / Vantaan kaupunginkirjasto
Ritva Nyberg	kehittämispäällikkö/ Vantaan kaupunginkirjasto
Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö / Yrityspalvelut
Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri / Kuntatekniikan keskus
Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri/ Kuntatekniikan keskus
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti / Rakennusvalvonta
Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö/ Kuntatekniikan keskus
Laura Muukka	maisema-arkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija/ Kaupunkisuunnittelu
Lassi Tolkki	asemakaavasuunnittelija/ Kaupunkisuunnittelu
Petteri Hankivuo	kiinteistökehityspäällikkö/ Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

5. Kilpailun ratkaisu

Arviointiryhmä esittää **Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi** Health City Finland Oy:n konsortiota.

Arviointiryhmä arvioi Health City Finland Oy:n konsortion tekemän kilpailuehdotuksen kokonaisuudeltaan soveliammaksi Koivukylän keskustan jatkosuunnitteluun ja toteutukseen. Ehdotuksen kaupunkirakenne, rakennusten sijoittelu, pysäköintijärjestelyt, torialue ja alueen kokonaisuuden kehittämisen laaja-alaisuus muodostavat kilpailussa tavoitellun korkeatasoisen ja toimivan kaupunkikeskuksen.

Päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginhallitus.

Kilpailueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajien kanssa. Tonttien luovutuksesta tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Kilpailuohjelmassa pyydettiin lisäksi **Koivutorin ostoskeskuksen suunnitelmaa.** Arviointiryhmän yksimielisenä esityksenä on, että yksikään neljästä kilpailutyöstä ei täytä ostoskeskuksen osalta kaikkia asetettuja vaatimuksia. Näin ollen ostoskeskuksen osalta voittajaa ei valita.

6. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuehdotukset ja arviointi

Yleistä:

Kaikki saadut kilpailuehdotukset ovat kilpailuohjelman mukaisia.

Kilpailuehdotusten kokonaisrakennsuoikeus vaihtelee välillä 17 800 - 34 850 k-m^2. Asumisen rakennusoikeus on 17 000 - 33 150 k-m^2 ja liiketilojen 100 - 500 k-m^2. Asuinrakennusten korkeus vaihtelee V - XVII kerroksen välillä. Lisäksi ehdotuksissa on I – II –kerroksisia osia esim. kirjastoa ja erityisasumista varten.

Pysäköinti sijoittuu yhdessä ehdotuksessa alueen itäreunalle pysäköintitaloon. Muissa pysäköinti on sijoitettu alueen länsireunalle radan varteen. Yhdessä se on yksikerroksisena kokonaan pihakannen alla. Kahdessa muussa pysäköinti on osittain kattamaton ja II – IV kerroksessa.

Kilpailualueen julkisten ulkotilojen toteuttaminen kuuluu kaupungille. Kustannukset julkisten ulkotilojen rakentamisesta vaihtelevat alustavien laskelmien mukaan miljoonan €:n molemmin puolin. Ehdotusten välillä ei rakentamiskustannuksissa ollut merkittäviä eroja.

1. Tarjoaja:

”Punos”

Asuntosäätiö, Asuntosäätiö Asumisoikeus Oy ja T2H yhtiöt Oy ja T2H Rakennys Oy
Yhteyshenkilöt: Mari Takala ja Arto Toikkainen

Suunnittelijat: Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy: Matti Mastosalo, Juha Saarijärvi, Jussi Toivola, Mikko Reinikainen, Raquel Garcia Garcia, Laura Vivet, Harri Humppi sekä
Ramboll Finland Oy ja Ma-arkkitehdit Oy



Näkymä etelästä.



Näkymä Koivutorilta.



Pohjoisosan asuinrakennuksia.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Arkkitehtuuriltaan omaperäinen moderni ehdotus, joka sisältää vähiten rakennusoikeutta. Voimakkaat värit, parvekejulkisivujen visuaaliset lisäelementit ja osin voimakkaat kattomuodot muodostavat ehdotuksen kiinnostavan arkkitehtuurin. Rakennukset vetäytyvät melko kauaksi radasta, mikä toisaalta helpottaa asuntojen melunhallintaa, mutta on johtanut Hakopuiston rakentamiseen. Ehdotus on vielä aika luonnosmainen. Suunnitelmassa Koivutori kerää luontevasti eri suuntien kevyen liikenteen yhteydet asemalle.

Pysäköinti on esitetty osittain kaksikerroksisena alueen länsireunalle, ylemmällä tasolla on osittain autokatoksia. Pieni osa pysäköinnistä sijoittuu maan tasoon itäreunalla. Kevyt liikenne on toimiva. Leveä kevyen liikenteen yhteys asemalle ylittää pysäköinnin.

Kirjasto (500 k-m^2) sijoittuu hyvin pääkävelyväylän varteen. Sen tilat ovat hyvin muunneltavissa ja myös laajennettavissa. Huoltoajo on esitetty kadulta. Huolto on mahdollisista järjestää myös kellarin kautta, tosin silloin vaaditaan hissi.

Julkiset ulkotilat

Yhteys maan tasossa Kytötieltä radan ylikulkusillalle on selkeä ja avara ja on mahdollista toteuttaa esteettömänä. Siihen myös liittyy liiketiloja, asukkaiden yhteistiloja sekä kirjasto.
Pysäköinti vie tilaa muilta maantason mahdollisilta toiminnoilta. Hakopuistoon on rakennettu asuntoja eikä korkeatasoista kaupunkipuistoa ole esitetty. Olemassa olevien biotooppien säilyttäminen korttelipihoilla on teoreettinen ajatus. Käytännössä pihoilla ei saada säilymään juuri mitään, kun ulkotilan toiminnoillekin on varattava tilaa.

Koivutorin ostostoskeskuksen ideasuunnitelma

Vanhan ostarin Kytötien puoleinen siipi on säilytetty. Viereen on esitetty erilliseen uudisrakennukseen asuntoja ja liiketilaa. Se jää kuitenkin säilytettyyn osaan nähden täysin irralliseksi arkkitehtuuriltaan.

Rakentamisen määrä ja laatu

kilpailualue:	asunnot	17 000
	kirjasto	500
	liiketilat	300
	yhteensä	17 800
kauppakeskus:	asunnot	3 000
	liiketilat	3 200
	yhteensä	6 200

T2H n. 8 500 k-m2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, Asuntosäätiö n. 8 500 asumisoikeusasuntoina. Asuntojen keskikoko n. 48 k-m2 (n. 40 h-m2).

Muuta

Hulevesien hallinnan suunnittelua ei ole esitetty ehdotuksessa. Hulevesien vähentäminen pysäköintikannen viherkatoilla ja vehreillä sisäpihoilla ovat kuitenkin hyviä ideoita.

2. Tarjoaja:

”Koivukylän sydän”

Avain Yhtiöt Oy: Maarit Toveri ja Jatke Uusimaa Oy: Jesper Lindgren

Suunnittelijat: JLL Finland Oy, Arkkitehtipalvelut/ Architectural Service



Näkymä etelästä.



Näkymä Koivutorilta. Vanhaa ostaria on täydennysrakennettu.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Arkkitehtuuriltaan tavanomainen ehdotus, jonka rakennusoikeuden määrä on ehdotusten keskikastia. Radallepäin on ehdotuksessa umpikorttelimainen julkisivu, joka osoittaa keskustan sijainnin. Arkkitehtuuri ei kuitenkaan vakuuta. Rakennusten yksioikoinen sijoittelu muodostaa tuulitunnelin. Asuinkortteleiden ulko-oleskelualueita on jäsennöity monipuolisesti leikki-, oleskelu-, liikunta- ja kesäkeittiöaluisiin.

Maanalainen pysäköinti sijoittuu alueen länsireunalle, asuntojen piha-alueet sijoittuvat pysäköintikannelle. Vanhan ostarin pysäköinti sijoittuisi myös maan alle laajentamalla asuinalueen pysäköintiä. Kevyt liikenne on toimiva.

Kirjasto (600 k-m^2) sijoittuu hyvin Koivutorin reunalle yksikerroksiseen rakennukseen. Sen tilat ovat hyvin muunneltavissa ja myös laajennettavissa. Huoltoajo järjestetty pysäköintikellarin kautta ja vaatii hissin.

Julkiset ulkotilat

Autopaikat ovat kannen alla, joten maan tasossa on tilaa erilaisille ulkotiloille. Pohjoisessa on julkinen puisto, jossa avokallio on säilytetty. Ulkotila jatkuu tästä pihana, mikä voi aiheuttaa ongelmia julkisen ja yksityisen ulkotilan hahmotettavuudessa. Varvikkokujalle päin julkisivu on pysäköintihallin seinämää, joka on yksitoikkoinen köynnöksistä huolimatta.

Koivutorin ostostoskeskuksen ideasuunnitelma

Vanha ostari säilytetty ja eteläreunan päälle on rakennettu senioriasuntoja. Ehdotus jatkaa Kytötien länsipuolen punatiiliarkkitehtuuria. Se on ainoa ehdotus, jossa vanhaa on säilytetty ja uutta on rakennettu vanhan kanssa samassa hengessä. Mahdollistaa myös Koivutorin portaikon säilyttämisen.

Rakentamisen määrä ja laatu

kilpailualue	asunnot	25 800
	kirjasto	600
	liiketilat	370
	yhteensä	26 770
kauppakeskus:	senioiriasunnot	4 600
	liiketilat	2 800
	yhteensä	7 400

50 % omistusasuntoja, n. 24 % asumisoikeusasuntoja ja n. 26 % vuokra-asuntoja.
Asuntojen keskikokoa ei ole ilmoitettu.

Muuta

Hulevesien hallinta on käsitelty ehdotuksessa esimerkin omaisesti. Hulevesireitti ja kirjaston viherkatto ovat hyviä ideoita. Ehdotuksien hv-vaikutuksia ei ole selvitetty.

3. Tarjoaja:

”Koivukylän verso”

Health City Finland Oy:n konsortio

Suunnittelijat / yhteistyökumppanit: Fira Oy, Lapti Oy, TA-yhtymä Oy, Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen, A-insinöörit, VSU Maisema-arkkitehdit, Aalto-yliopisto, Martti Ahtisaari -instituutti, Oulun yliopiston tuotantotalouden yksikkö, Oulun yliopiston arkkitehtuurin tiedekunta, Coronaria Hoivapalvelut, Touhula Varhaiskasvatus, Lappset, Liikku, Microsoft, Smart Group, Schneider Electric ja markkinointiviestintä Briiffi



Näkymä lännestä.



Näkymä Kytötien ja Koivukylän puistotien risteyksestä. Vanha ostari korvattu uudisrakentamisella.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Arkkitehtuuriltaan omaperäinen tornikeskus jatkaa Havukosken korkeaa rakentamista. Tornien suuntien kääntely tuo kuitenkin uuden ja mielenkiintoisen ilmeen kokonaisuudelle. Vaaleus ja tornien mittasuhteet liittävät uuden alueen vanhaan Havukoskeen. Ehdotus sisältää runsaasti rakennusoikeutta, kerrosluvut vaihtelevat VII:stä XVI:een. Tornit sijaitsevat paikoin melko lähellä toisiaan.
Health City-konsepti on innovatiivinen palvelukorttelialue, missä yhdistyy kolmen sukupolven yhteisöllinen asuminen kattavien hyvinvointi- ja terveyspalvelujen äärellä.

Pysäköintilaitos sijoittuu alueen itäreunalle, IV krs maan päällä, II krs maan alla. Jos vanha ostari uudisrakennetaan tämän ehdotuksen mukaan, on sille oma maanalainen pysäköintinsä. Keskitetty pysäköinti antaa yhteiskäyttömahdollisuuksia ja on siten tehokkaampi. Kevyt liikenne on toimiva.

Kirjasto (700 m^2) sijoittuu Koivutorin kulmaan, sen huoltoajo on kadulta. Sijainti on hyvä. 2-tasoisuus on epäkäytännöllinen ja vaatii hissin. Kirjaston pohjapiirroksen muoto on toiminnan kannalta hankala. Ehdotuksessa rakentaminen on aikataulutettu vaiheeseen 3, mikä venyttää valmistumista.
Vaihtoehtona on esitetty kirjaston rakentaminen vanhan ostarin kohdalle yksitasoisena (700 m^2). Tällöin kirjaston edellyttämä huoltoajo olisi kellaripysäköinnin kautta.

Julkiset ulkotilat

Pysäköintipaikkojen sijoittaminen laitokseen antaa tilaa maanvaraiselle ulkotilalle, jossa kasvit kasvavat ja vedet viipyvät. Rakennusten väliin muodotuu erilaisia pieniä suojaisia ulkotiloja. Lisää vehreyttä tuovat kattopihojen istutukset. Pohjoisessa on metsäinen puisto kallioineen. Maisemallista vaihtelua on saatu myös Varvikkokujalle. Ulkotilaan on esitetty paljon hyviä ideoita. Eri korkeuksilta kilpailualueeseen liittyviä kevyen liikenteen reittejä on saatu yhdistettyä melko sujuvasti. Koivutorille aukeaa liiketiloja ja palvelutiloja. Päiväkodin leikkipiha on hankalasti julkisen reitin toisella puolella. Reitit ja julkisen tilan jatkuminen ovat osin hankalasti hahmotettavia.

Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelma

Vanha ostari on purettu. Tilalle on esitetty III-kerroksiset siivekkeet ja kaksi tornia (asuntoja, liiketilaa, kirjasto yms). Suunnitelma on sinänsä laadukas, mutta ei ole vanhan ostoskeskuksen henkinen, kuten kilpailuohjelma esitti.

Rakentamisen määrä ja laatu

kilpailualue:	asunnot	32 000
	kirjasto	750
	päiväkoti	650
	liiketilat	100
	palveluasunnot	1 350
	yhteensä	34 850
kauppakeskus:	asunnot	5 300
	liiketilat (+kirjasto)	3 800
	palveluasunnot	1 350
	yhteensä	10 450

Health City Finlandilla on kumppanina omistusasunnoissa Lapti Oy. Muussa asumisessa kumppaneina ovat Lapti Oy, Fira Oy, TA yhtymä ja A-Insinöörit Oy. Asuntojen keskipinta-ala 43 h-m2.

Muuta

Hulevesien hallinta on toteutettu kattojen viherpihoilla ja luonnonmukaisten istutettavien pihojen avulla. Imeytys- ja viivytyspainanteiden käyttö sekä tulvareittien esittäminen on osana suunnitelmaa. Ehdotuksessa on esitetty mielenkiintoinen idea hulevesien viivytyksestä kantavassa kasvualustassa.

4. Tarjoaja:

”Koivukallio”
Rakennusteho Oy

Suunnittelijat: Rakennusteho Oy: Jere Castrèn, Ari Tuutti, Keijo Tervola ja Jussi Raappana,
Sito Oy: Pekka Vehniäinen, Emilia Puotinen, Merete Kemppainen, Marika Bremer, Mikko Vuorinen, Lauri Harilainen, Antti-Jaakko Koskenniemi, Annina Vainio ja Jenni Lautso



Näkymä pohjoisesta.



Näkymä puretun vanhan ostarin kahdalta.



Näkymä pohjoisosan Hakopuistosta.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Havukosken 70-lukulaista rakentamistapaa jatkava ehdotus, joka kaipaa arkkitehtonista kohokohtaa. Ehdotus on tutkittu melko huolellisesti, mutta yleisilme jää arkkitehtuuriltaan vaisuksi. Sisältää runsaasti rakennusoikeutta. Lamelli- ja tornitalot ovat pääosin VI-XIII -kerroksisia. Lisäksi ehdotuksessa on hieman koordinaatistosta poikkeava, muita korkeampi XVII –kerroksinen torni.

Pysäköinti on II-IV tasossa alueen länsireunalla. Ylimmällä tasolla on osittain katoksia, osittain asuntojen kansipiha. Ehdotuksessa on esitetty laajennusvaraa vanhan ostarin uudisrakentamisen autopaikkoja varten. Keskitetty pysäköinti antaa yhteiskäyttömahdollisuuksia ja on siten tehokkaampi. Kevytliikenne on toimiva.

Kirjasto (674 m^2) sijoittuu hyvin pääkävelyväylän varrelle ja Koivutorin laidalle. Huoltoajo on kadulta, 2-tasoisuus on epäkäytännöllinen ja vaatii hissin.

Julkiset ulkotilat

Pohjoisessa on puisto, jossa on leikkipaikka. Kivijalkapäiväkodista on toimiva yhteys tähän puistoon. Vaikka pysäköintipaikkoja on kerroksissa, on silti suuri osa maantason tilasta käytetty pysäköintipaikkoihin. Aurinkoisimmat ulkotilat ovat kattopihoilla. Keskeiseen julkiseen ulkotilaan aukeaa joitain liiketiloja. Eteläosan ulkotilat ovat ahtaan oloisia. Reittien jatkuvuuden hahmotettavuutta on pyritty parantamaan kulmien pyöristyksillä.

Koivutorin ostostoskeskuksen ideasuunnitelma

Vanha ostari on ehdotuksessa purettu. Tilalle on esitetty asuntoja ja liiketilaa. Asuintaloissa on IV-V kerrosta. Katettu ostoskäytävä vaatisi selkeyttämistä.

Rakentamisen määrä ja laatu

kilpailualuealue:	asunnot	33 150
	kirjasto	700
	liiketilat	500
	päiväkoti	250
	yhteensä	34 600
kauppakeskus:	asunnot	3 100
	liiketilat	900
	yhteensä	4 000

Kaikki asunnot ovat omistusasuntoja, yhtään kokonaista rakennusta ei myydä sijoittajille.
Asuntojen keskipinta-ala 56 h-m2.

Muuta

Ehdotuksessa on esitetty kokonainen hulevesisuunnitelma sisältäen teknisen hulevesilaskelman ja viivytystarpeen arvioinnin. Lisäksi on käsitelty hulevesien laadullista hallintaa ja tulva- ja purkureittejä.

Pöytäkirja 31.3.2017

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta /arviointiryhmän kokous

Aika	31.3.2017 klo 13.00 – 14.00
Paikka	Kielotie 28 / 4 krs. 7 h. 470 A
Osallistujat	
Arviointiryhmä	
Hannu Penttilä, pj. 13.50 -	apulaiskaupunginjohtaja / Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Tarja Laine, pj. klo 13.00- 13.50	kaupunkisuunnittelujohtaja / Kaupunkisuunnittelu
Leea Markkula-Heilamo, (poissa)	yrityspalvelujohtaja / Yrityspalvelut
Heikki Virkkunen	projektijohtaja / Projektit
Vesa Karisalo,	aluearkkitehti / Kaupunkisuunnittelu
Mikko Vainio, (poissa)	kirjastopalveluiden johtaja / Vantaan kaupunginkirjasto
Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö / Yrityspalvelut
Jukka Hagelberg, (poissa)	hankesuunnittelupäällikkö / Tilakeskus
Ilkka Rekonen	lupapäällikkö / Rakennusvalvonta
Lassi Tolkki, siht.	asemakaavasuunnittelija / Kaupunkisuunnittelu
Petteri Hankivuo	kiinteistökehityspäällikkö / Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Asiantuntijat	
Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti/ Kaupunkisuunnittelu

Yleistä

Vantaan kaupunki järjesti Koivukylän keskustan kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 15.8 - 30.11.2016. Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Kilpailuun osallistujan oli laadittava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma Koivukylän keskustasta. Voittajiksi valittujen yhteistyökumppaneiden kanssa kaupunki jatkaa kaavasuunnittelua. Kaupunki tulee luovuttamaan rakennustontit kilpailun voittajalle. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemaakaava, jota tullaan muuttamaan kilpailun perusteella.

Kilpailuehdotukset arvioi ja päättää maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan virkamiehistä koostuva arviointiryhmä, jota johtaa apulaiskaupunginjohtaja. Arviointiryhmä käyttää tarvittaessa asiantuntijoita.

1. Kilpailuun osallistuivat seuraavat tahot:

Kilpailuun saatiin neljä ehdotusta määräaikaan 30.11.2016 klo 14.00 mennessä:

1. Asuntosäätiö Asumisoikeus Oy ja T2H yhtiöt Oy *("Punos")*
2. Avain Yhtiöt Oy ja Jatke Uusimaa Oy *("Koivukylän sydän")*
3. Health City Finland Oy:n konsortio *("Koivukylän verso")*
4. Rakennusteho Oy *("Koivukallio")*

2. Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet olivat kilpailuohjelman mukaan seuraavat:

Arviointiperusteet kilpailuohjelmassa ovat painottuneet kilpailualueen toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden arviointeihin.
Lisäksi suunnitelmien arviointi on keskittynyt seuraaviin osatekijöihin:

- Rakentamisen määrä ja laatu
- Kuinka hyvin suunnitelma täyttää kilpailuohjelman yleiset tavoitteet Koivukylän suunnittelusta ja toteutuksesta sekä kilpailuohjelman erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet
- Julkisten ulkotilojen ilme ja kokonaisuus

- Koivukylän ostoskeskuksen ideasuunnitelma mielenkiintoisesta, innovatiivisesta, laadukkaasta ja toteuttamiskelpoisesta ratkaisusta
- Pysäköintiratkaisut ja liikennejärjestelyt
- Liiketilojen määrät
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille

Kaikki kilpailuehdotukset olivat kilpailuohjelman mukaisia ja täyttivät kilpailun tavoitteet hyvästä ja toimivasta kaupunkiosakeskustasta. Arvostelupöytäkirjassa on kaikista kilpailuehdotuksista arviointi.

Kilpailuehdotusten kokonaisrakennusoikeus vaihtelee välillä 17 800 - 34 850 k-m^2. Asumisen rakennusoikeus on 17 000 - 33 150 k-m^2 ja liiketilojen 100 - 500 k-m^2. Asuinrakennusten korkeus vaihtelee V - XVII kerroksen välillä. Lisäksi ehdotuksissa on I – II – kerroksisia osia esim. kirjastoa ja erityisasumista varten.

Pysäköinti sijoittuu yhdessä ehdotuksessa alueen itäreunalle pysäköintitaloon. Muissa pysäköinti on sijoitettu alueen länsireunalle radan varteen. Yhdessä se on yksikerroksisena kokonaan pihakannen alla. Kahdessa muussa pysäköinti on osittain kattamaton ja II – IV kerroksessa.

Kilpailualueen julkisten ulkotilojen toteuttaminen kuuluu kaupungille. Kustannukset julkisten ulkotilojen rakentamisesta vaihtelevat alustavien laskelmien mukaan miljoonan €:n molemmin puolin. Ehdotusten välillä ei rakentamiskustannuksissa ollut merkittäviä eroja.

3. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi arviointiryhmä esittää

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti esittää kaupunkisuunnittelulautakunnalle Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi Health City Finland Oy:n konsortiota.

Valintaperusteet:

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Arkkitehtuuriltaan omaperäinen tornikeskus jatkaa Havukosken korkeaa rakentamista. Tornien suuntien kääntely tuo kuitenkin uuden ja mielenkiintoisen ilmeen kokonaisuudelle. Vaaleus ja tornien mittasuhteet liittävät uuden alueen vanhaan Havukoskeen. Ehdotus sisältää runsaasti rakennusoikeutta, kerrosluvut vaihtelevat VII:stä XVI:een. Tornit sijaitsevat paikoin melko lähellä toisiaan. Health City-konsepti on innovatiivinen palvelukorttelialue, missä yhdistyy kolmen sukupolven yhteisöllinen asuminen kattavien hyvinvointi- ja terveyspalvelujen äärellä.

Pysäköintilaitos sijoittuu alueen itäreunalle, IV krs maan päällä, II krs maan alla. Jos vanha ostari uudisrakennetaan tämän ehdotuksen mukaan, on sille oma maanalainen pysäköintinsä. Keskitetty pysäköinti antaa yhteiskäyttömahdollisuuksia ja on siten tehokkaampi. Kevyt liikenne on toimiva.

Kirjasto (700 m^2) sijoittuu Koivutorin kulmaan, sen huoltoajo on kadulta. Sijainti on hyvä. 2-tasoisuus on epäkäytännöllinen ja vaatii hissin. Kirjaston pohjapiirroksen muoto on toiminnan kannalta hankala. Ehdotuksessa rakentaminen on aikataulutettu vaiheeseen 3, mikä venyttää valmistumista. Vaihtoehtona on esitetty kirjaston rakentaminen vanhan ostarin kohdalle yksitasoisena (700 m^2). Tällöin kirjaston edellyttämä huoltoajo olisi kellaripysäköinnin kautta.

Julkiset ulkotilat

Pysäköintipaikkojen sijoittaminen laitokseen antaa tilaa maanvaraiselle ulkotilalle, jossa kasvit kasvavat ja vedet viipyvät. Rakennusten väliin muodostuu erilaisia pieniä suojaisia ulkotiloja. Lisää vehreyttä tuovat kattopihojen istutukset. Pohjoisessa on metsäinen puisto kallioineen. Maisemallista vaihtelua on saatu myös Varvikkokujalle. Ulkotilaan on esitetty paljon hyviä ideoita. Eri korkeuksilta kilpailualueeseen liittyviä kevyen liikenteen reittejä on saatu yhdistettyä melko sujuvasti. Koivutorille aukeaa liiketiloja ja palvelutiloja. Päiväkodin

leikkipiha on hankalasti julkisen reitin toisella puolella. Reitit ja julkisen tilan jatkuminen ovat osin hankalasti hahmotettavia.

Rakentamisen määrä ja laatu

kilpailualue:	asunnot	32 000
	kirjasto	750
	päiväkoti	650
	liiketilat	100
	palveluasunnot	1 350
	yhteensä	34 850

Health City Finlandilla on kumppanina omistusasunnoissa Lapti Oy. Muussa asumisessa kumppaneina ovat Lapti Oy, Fira Oy, TA yhtymä ja A-Insinöörit Oy. Asuntojen keskipinta-ala 43 h-m2.

Muuta

Hulevesien hallinta on toteutettu kattojen viherpihoilla ja luonnonmukaisten istutettavien pihojen avulla. Imeytys- ja viivytyspainanteiden käyttö sekä tulvareittien esittäminen on osana suunnitelmaa. Ehdotuksessa on esitetty mielenkiintoinen idea hulevesien viivytyksestä kantavassa kasvualustassa.

Arviointiryhmä arvioi Health City Finland Oy:n konsortion tekemän kilpailuehdotuksen kokonaisuudeltaan soveliaimmaksi Koivukylän keskustan jatkosuunnitteluun ja toteutukseen. Ehdotuksen kaupunkirakenne, rakennusten sijoittelu, pysäköintijärjestelyt, torialue ja alueen kokonaisuuden kehittämisen laaja-alaisuus muodostavat kilpailussa tavoitellun korkeatasoisen ja toimivan kaupunkikeskuksen.

4. Health City Finland Oy, Cor Group-konsernilta on pyydetty erillinen kirjallinen lausunto 29.3.2017

Health City Finland Oy, Cor Group-konsernilta on pyydetty erillinen kirjallinen lausunto kolmeen kilpailuohjelman kohtaan:

1. Kirjallinen sitoutuminen kilpailuehtoihin
2. Omistusasuntojen sekä muiden rahoitus- ja hallintamuotojen prosenttiosuudet
3. Rakennuttajakumppaneiden nimeäminen

Arviointiryhmä päätti saadun kirjallisen lisäselvityksen perusteella 29.3.2017, että Health City Finland Oy, Cor Group-konserni täyttää kilpailuohjelmassa edellytetyt vaatimukset ja sitoutuu hankkeen jatkokehittämiseen.

Lopullisen päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginhallitus.

Kilpailualueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajien kanssa. Tonttien luovutuksesta tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

4. Koivutorin ostoskeskuksen suunnitelma

Kilpailuohjelmassa pyydettiin lisäksi Koivutorin ostoskeskuksen suunnitelmaa.

Arviointiryhmän yksimielisenä esityksenä on, että yksikään neljästä kilpailutyöstä ei täytä ostoskeskuksen osalta kaikkia asetettuja vaatimuksia. Näin ollen ostoskeskuksen osalta voittajaa ei valita.

5. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja kiitti arviointiryhmää ja päätti kokouksen 14.00.

Pöytäkirja 31.3.2017

Hannu Penttiä, pj.
apulaiskaupunginjohtaja

Tarja Laine
kaupunkisuunnittelujohtaja

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Heikki Virkkunen
projektijohtaja

Tomi Henriksson
asumisasioiden päällikkö

Ilkka Rekonen
lupapäällikkö

Mikko Vainio, (poissa)
kirjastopalveluiden johtaja

Jukka Hagelberg, (poissa)
hankesuunnittelupäällikkö

Anitta Pentinmikko
aluearkkitehti

Petteri Hankivuo
kiinteistökehityspäällikkö

Lassi Tolkki
asemakaavasuunnittelija, siht.

Health City Finland Oy, Cor Group -konserni
Jari-Pekka Kelhä
toimitusjohtaja
Saaristonkatu 22 3krs
90100 OULU
p. 0400 589 170

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Petteri Hankivuo
Kiinteistökehityspäällikkö
VANTAA

VIITE: Sähköpostinne 22.3.2016 / Vantaan kaupungin, Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 15.8.-30.11.2016

KOIVUKYLÄN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILUN RAKENTAJAYHTEISTYÖN KIRJALLINEN SITOUMUS

1) KIRJALLINEN SITOUTUMINEN KILPAILUEHTOIHIN

Viitaten otsikkoaiheeseen ja erityisesti pyyntöönne kirjallisesta sitoutumisesta asuntorakentamista koskeviin ehtoihin **täten vahvistamme ja jäljempänä toteamme**, että

- Health City Finland Oy, Cor Group -konsernista ("HCF") sitoutuu kilpailuehtoihin.

Edellä olevan lisäksi toteamme, että Health City -konseptin rakennuttaminen, rakentaminen ja jalkauttaminen edellyttää yhteistyötä sekä sopimuksellista sitoutumista erityisesti **alueen/tontinluovutus - konseptin omistus – asunto-osakeyhtiöiden perustajat – operaattori - rakentaja** -relaatiossa. Nyt annettavan sitoumuksen yhteydessä relaation osalta haluamme korostaa kaupungin kanssa tehtävän yhteistyön merkitystä jatkosuunnittelussa.

Jatkosuunnittelun yhteydessä todentuu HC -konseptin jalkautumisen sitovuus suhteessa asuntotuotantoon ja alueen asukkaisiin – "alueen-/tontinluovutussopimus" velvoittaa po. alueelle konseptin jalkauttamisen - ja yhtäältä HC -konseptin laatulupaus sekä kohtuuhintainen asumistuotanto suhteessa alueen asuntomarkkinaan tulee mahdollistaa jatkosuunnittelulla. Edellä lausutun osalta viittaamme kilpailuehtojen 2.3. kohtaan *"rakennusten tulee olla monipuolisia, kohtuuhintaisia ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia".*

2) OMISTUSASUNTOJEN SEKÄ MUIDEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTOJEN PROSENTTIOSUUDET

Pyydettynä täsmennyksenä asuntojakauman prosenttiosuuksien suhteen ilmoitamme, että **sitoudumme allekirjoituksin kilpailussa ilmoitettuihin asuntojakaumaa koskeviin prosenttiosuuksiin** (omistusasuminen >50% ja muu asuminen kilpailuehdoissa ilmoitetuin tavoin <50%).

Preferoimme jatkosuunnittelussa, että **kilpailuehtojen puitteissa** täsmentyvät asuntojakauman prosenttiosuudet selvitetään yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa ja tässä yhteydessä mm. huomioidaan alueen markkinatilanne hankkeen läpivientiajalle.

Tämän hetkisen näkemyksemme mukaan arvioimme asuntojakaumaa seuraavasti:

- Vapaarahoitteinen omistusasuminen 70 - 90%
    - *sis. option vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin kilpailuohjeen mukaisesti 1 kohde eli n. 10%*
- Muu asuminen: Osaomistus/asumisoikeus/omaksi lunastettavat vuokra-asunnot 10 - 30%

3) RAKENNUTTAJAKUMPPANEIDEN NIMEÄMINEN

Rakennuttajakumppanit nimeämispyyntöönne seuraavasti:

a) Omistusasuminen:

- Health City Finland Oy, As Oy toinen perustajaosakas ja operaattori (Cor Group Oy)
- Rakennusliike Lapti Oy, As Oy toinen perustajaosakas ja rakentaja

HCF ja Lapti ovat valtakunnallisessa yhteistyösuhteessa. Yhteistyösuhteen mukaisesti HCF ja Lapti ovat asunto-osakeyhtiöiden perustajaosakkaita. Perustetut As Oy:t tilaavat KVR urakan rakentajalta l. Laptilta. Operaattorina HC -konseptissa toimii HCF. Keskinäisessä suhteessamme olemme huomioineet kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten säilymisen. Yhteistyökonsortioomme kuuluu myös tontti-investoreita. Esimerkkinä Oulun Lipporanta – Sampo Oyj; Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Kaleva.

b) Muu asuminen (Rakennuttaja ja rakentaja/urakkakilpailu säännösten mukaisesti)**:**

- TA yhtymä (Rakennuttajakumppani)
- Rakennusliike Lapti Oy
- Fira Oy
- A- insinöörit Oy

Lopuksi:

Yhteenvetona haluamme todeta, että HC -konseptin myötä tarjoamme Vantaan kaupungille uuden asumisen kategorian ns. perinteisen asuntorakentamisen vaihtoehtona. Arvolupauksemme "täynnä elämää" mukaisesti tarjoamme kuluttajille hyvinvoinnin arvopohjan mukaista sisältöä elämään ns. perinteisten *sijainti, arkkitehtuuri sekä kohtuuhintainen asuminen* -hyötyjen lisäksi.

HC -konseptin myötä voimme perustellusti väittää tarjoavamme huomattavaa aineetonta sekä edelleen huomattavaa taloudellista hyötyä kaupungille ihmisten hyvinvoinnin kautta.

Oulussa 29.3.2017

Jari-Pekka Kelhä
Health City Finland Oy
Toimitusjohtaja

Ilari Kerola
Health City Finland Oy
Hallituksen puheenjohtaja

8 § Vantaan virtavesien kehittämisperiaatteet / Purojen ja jokien Vantaa 2016 / TLA

VD/10534/00.01.04.02/2015
TLA/ALei/Hak/ET

Vantaalla sijaitsee tunnetuimpien Vantaan- ja Keravanjoen lisäksi neljä muuta jokea; Luhtaanmäenjoki, Lepsämänjoki, Kuhajoki ja Vähäjoki (Lillån). Pienvesiselvityksen mukaan puroja on 55 kappaletta, joista merkittävimmät ovat Kylmäoja, Rekolanoja, Krakanoja ja Mätäoja. Vantaalla joet ja purot ympäröivine puistoalueineen ovat keskeinen osa viheralueverkostoa. Kaupunkiekologisen tehtävän lisäksi niillä on monipuolista virkistyskäyttöön, kulttuurihistoriaan, maisemakuvaan ja alueiden imagoon liittyvää merkitystä.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 17.11.2014, että yksi vuoden 2015 sitovista tavoitteista on ”toteutetaan teemavuosi, jolla kiinnitetään huomiota kaupungin puroluontoon”. Teemavuoden aikana pyrittiin kiinnittämään erityistä huomiota kaupungin puroluontoon ja edistämään purojen tunnettavuutta. Vantaan kaupunginhallitus päätti 2.11.2015, että ”jatketaan vuonna 2016 purojen teemavuotta, sen aikana syntyneitä hyviä toimintamalleja ja laajennetaan toiminta koskemaan myös jokia”.

Teemavuoden 2016 toteuttamista varten kaupunginjohtaja nimesi 20.1.2016 työryhmän, jonka tehtävänä oli organisoida teemavuoden järjestäminen. Teemavuoden päätavoitteina oli edistää ja kehittää Vantaalla jokien ja purojen tunnettavuutta ja arvostusta, kaupunkilaisten osallistumismahdollisuuksia puroluonnon hoitamisessa ja kunnostamisessa, virtavesien elinvoimaisuutta, vesistömaiseman monimuotoisuutta sekä jokiin ja puroihin liittyvää virkistyskäyttöä. Ympäristölautakunta toimi hankkeen ohjausryhmänä.

Purojen ja jokien vuoden toimintasuunnitelma hyväksyttiin ympäristölautakunnassa 16.2.2016. Se esiteltiin myös kaupunginvaltuuston infossa 3.2.2016. Työryhmä kokoontui kahdeksan kertaa. Lisäksi järjestettiin teemakokouksia mm. talkootoimintaan, maanomistukseen ja patoihin liittyen. Työryhmän jäsenet kävivät myös esittelemässä teemavuotta erilaisissa tilaisuuksissa. Teemavuoden edistymistä seurattiin tapahtumakalenterin avulla.

Teemavuoden aikana laadittiin purojen kunnostusohjelma sekä ensimmäiset purokohtaiset kunnostussuunnitelmat. Vedenlaatua ja –virtaamista seurattiin tehostetusti. Vantaan kaupunginmuseon kanssa laadittiin historialliset jokikävelyt –mobiiliopastetut reitit kolmeen joki- ja puronvarsikohteeseen. Teemavuoden kesällä palkattiin kaksi kesätyöntekijää purotalkkareiksi. He kunnostivat virtavesiä, poistivat virtauksen esteitä ja järjestivät talkoita noin kymmenellä purolla kesän aikana. Purotalkkaritoiminnasta saatiin hyviä kokemuksia, ja toimintaa jatketaan kesällä 2017.

Kahden teemavuoden aikana Vantaan virtavesien hyväksi tehdyn työn jatkamista varten työryhmä laati virtavesien kehittämisperiaatteet, johon on koottu virtavesiin liittyvät lähtökohdat sekä työryhmän esitykset jatkotoimenpiteiksi, joita on yhteensä noin 60 kappaletta. Vision mukaan ”Vantaa kaupunki toimii edelläkävijänä virtavesien elinvoimaisuuden kehittämisessä osana tiivistyvää kaupunkia. Vesistöjen hoitoon ja kunnostukseen otetaan mukaan asukkaat, yhdistykset ja yritykset.” Vantaan virtavesien kehittämisen päätavoitteet ovat:

- jokien ja purojen arvostuksen parantaminen
- kaupunkilaisten osallistumismahdollisuuksien edistäminen virtavesien hoitamisessa ja kunnostamisessa
- virtavesiluonnon elinvoimaisuuden säilyttäminen ja lisääminen
- kalojen elinympäristöjen ja vaellusmahdollisuuksien parantaminen
- vesistömaiseman monimuotoisuuden kehittäminen
- virtavesiin liittyvän kulttuurihistorian vaaliminen
- jokiin ja puroihin liittyvän virkistyskäytön kehittäminen
- tulvien torjunnan ja virtaamien hallinnan edistäminen
- virtavesien vedenlaadun parantaminen

Vesistöjen kehittämisessä tarvitaan jatkossakin monialaista, myös kaupungin rajat ylittävää yhteistyötä. Kaupungin sisäinen purokunnostustyöryhmä jatkaa toimintaansa ja seuraa virtavesien kehittämisen etenemistä.

Ympäristölautakunta 19.4.2017 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Vantaan virtavesien kehittämisperiaatteet.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 8

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Vantaan virtavesien kehittämisperiaatteet.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liitteet:
- Vantaan virtavesien kehittämisperiaatteet

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen, puh. 8392 9334, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



PUROJEN JA JOKIEN VANTAA 2016

VANTAAN VIRTAVESIEN KEHITTÄMISPERIAATTEET

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 8 §

Sisällysluettelo

Johdanto 3
Purojen ja jokien teemavuoden 2016 tavoitteet 4
Lähtökohdat 6
  Virtavesien merkitys 6
  Vantaan virtavedet 6
  Aikaisemmat selvitykset ja ohjelmat 7
  Vesipuitedirektiivi ja vesienhoitosuunnitelma 8
  Vantaan maankäyttö 8
  Vantaan toimintamalli 10
  Purojen teemavuosi 11
Visio ja päätavoitteet 12
Tavoitteet ja toimenpiteet 13
  Virtavesiluonto, vesistömaisema ja kulttuurihistoria 13
  Virtavesien vedenlaatu ja virtaamat 15
  Virtavesien kunnostaminen 18
  Yhteistyö 22
  Viestintä 23
  Ympäristökasvatus 26
Virkistyksen osa-alueet 27
  Vetovoimakohteet ja koskiympäristöt 27
  Reitit 27
  Kalastus 28
  Melonta 32
  Uinti 33
  Opastus 34
  Muut virkistyskäyttömuodot 34
Rantojen ja vesialueiden maanomistus ja maanhankinta 34
Suunnittelu ja rakentaminen 36
Kunnossapito ja talkootoiminta 36
Rahoitus 39
Työryhmä 40
Liitteet 40

JOHDANTO

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 17.11.2014, että yksi vuoden 2015 sitovista tavoitteista on ”toteutetaan teemavuosi, jolla kiinnitetään huomiota kaupungin puroluontoon”. Teemavuoden aikana pyrittiin kiinnittämään erityistä huomiota kaupungin puroluontoon ja edistämään purojen tunnettavuutta. Vantaan kaupunginhallitus päätti 2.11.2015, että ”jatketaan vuonna 2016 purojen teemavuotta, sen aikana syntyneitä hyviä toimintamalleja ja laajennetaan toiminta koskemaan myös jokia”.

Kuntatekniikan keskuksen vuoden 2016 tuloskortin yksi strateginen päämäärä oli ”puroluonnon ja jokivarsien virkistyskäytön ja elinvoiman edistäminen” ja ympäristökeskuksen tuloskortin 2016 ”puro- ja jokiluonnon elinvoiman edistäminen”. Myös yksi arkkitehtuuriohjelman kärkihankkeista liittyy jokivarsien virkistyskäytön kehittämiseen.

Teemavuoden 2016 toteuttamista varten kaupunginjohtaja nimesi 20.1.2016 työryhmän, jonka tehtävänä oli organisoida teemavuoden järjestäminen. Aluksi työryhmässä määritettiin teemavuoden päätavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Ryhmä valmisteli hankkeelle myös viestintäsuunnitelman. Lisäksi tehtävänä oli yhteydenpidon ja yhteistyön järjestäminen muiden sidosryhmien kanssa. Ympäristölautakunta toimi hankkeen ohjausryhmänä. Teemavuoden edistymistä seurattiin tapahtumakalenterin avulla.

Teemavuoden toimintasuunnitelma hyväksyttiin ympäristölautakunnassa 16.2.2016. Se esiteltiin myös kaupunginvaltuuston infossa 3.2.2016. Työryhmä kokoontui kahdeksan kertaa. Lisäksi järjestettiin teemakokouksia mm. talkootoimintaan, maanomistukseen ja patoihin liittyen. Työryhmän jäsenet kävivät myös esittelemässä teemavuotta erilaisissa tilaisuuksissa. Puheenjohtaja kävi ympäristölautakunnan ohjausryhmässä kertomassa teemavuoden edistymisestä. Työryhmä järjesti myös elokuussa tutustumisretken Imatrankosken ja Vaalimaanjoen kohteisiin.

Kahden teemavuoden aikana Vantaan virtavesien hyväksi tehdyn työn jatkamista varten työryhmä laati virtavesien kehittämisperiaatteet, johon on koottu virtavesiin liittyvät lähtökohdat sekä työryhmän esitykset jatkotoimenpiteiksi. Kehittämisperiaatteet viedään keväällä 2017 ohjausryhmän hyväksyttäväksi sekä tiedoksi muihin lautakuntiin ja kaupunginhallitukseen. Teemavuodenaineistoista järjestetään näyttely vuoden 2017 aikana. Purokunnostustyöryhmä jatkaa toimintaansa ja seuraa virtavesiin liittyvien tavoitteiden edistymistä.

PUROJEN JA JOKIEN TEEMAVUODEN 2016 TAVOITTEET

TEEMAVUODEN PÄÄTAVOITTEINA OLI EDISTÄÄ JA KEHITTÄÄ VANTAALLA

- jokien ja purojen tunnettavuutta ja arvostusta
- kaupunkilaisten osallistumismahdollisuuksia puroluonnon hoitamiseen ja kunnostamiseen
- virtavesien elinvoimaisuuden lisääminen
- vesistömaiseman monimuotoisuutta
- jokiin ja puroihin liittyvää virkistyskäyttöä

Jokien ja purojen tunnettavuuden edistäminen

- Viestinnässä tuodaan esiin etenkin kaupunkilaisten osallistumismahdollisuuksia sekä esitellään käynnissä olevia hankkeita, jotka lisäävät Vantaan vesistöjen elinvoimaisuutta
- Teemavuodelle laaditaan viestintäsuunnitelma, jonka mukaan käytetään monipuolisesti eri viestintäkanavia, mutta erityisesti sähköisiä kanavia: sosiaalista mediaa ja kaupungin verkkosivuja
- Perustetaan omat alasivut puro- ja joki-teemalle Vantaan internetsivuille
- Markkinoidaan Kaupunginmuseon Joki - Kivikaudesta kaljakelluntaan -näyttelyä osana teemavuotta
- Otetaan kulttuuri- ja luontokohteiden esittelyssä käyttöön Seinätön museo - mobiiliopasteet; pilottikohteena Vantaalla Muinaispuisto Keravanjoen varrella,
- Innostetaan asukkaita, asukasyhdistyksiä ja yrityksiä järjestämään erilaisia puroihin ja jokiin liittyviä tapahtumia

Kaupunkilaisten osallistumismahdollisuuksien edistäminen puro- ja jokiluonnon hoitamisessa ja kunnostamisessa

- sovitaan talkootoiminnan (kunnostus-, siivous- ja vieraslaji) organisointi ja periaatteet
- laaditaan talkoiden tiedotus- ja materiaalipaketti
- selvitetään yhteistyömahdollisuudet Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistyksen kanssa Jokitalkkari-hankkeeseen liittyen
- kehitetään Vantaan vaelluskalatyöryhmän toimintaa kutusoraikkotalkoiden koordinoinnissa



Keravanjoen Vernissan kosken taimenen kutupaikkojen rakentamista talkoilla
[kuva: Vantaan kaupunki]

Virtavesien elinvoimaisuuden lisääminen

- laaditaan purojen kunnostusohjelma sekä tärkeysjärjestys kunnostuksien toteuttamiselle
- laaditaan kokonaisvaltainen kunnostussuunnitelma ja toteutetaan pilottikohde (Kormuniitynoja–Itä-Hakkilanoja) vuosina 2016-17
- laajennetaan purojen vedenlaadun seurantaa

Vesistömaiseman monimuotoisuuden kehittäminen

- edistetään kasvillisuuden käytön periaatteita joki- ja purovarsien kasvillisuuden kehittämisessä
- sovitaan käynnissä olevassa uuden metsä- ja luonnonhoitosuunnitelman laatimistyössä luonnonhoidon periaatteet joki- ja purovarsille
- purojen ja jokien luonnonhoidon suunnittelussa otetaan lähtökohdaksi vesistöihin liittyvien luonto- ja kulttuuriarvojen yhteensovittaminen

Jokiin ja puroihin liittyvän virkistyskäytön kehittäminen

Vesistöihin liittyviä virkistyskäyttömuotoja ovat erilaiset reitit (ulkoilureitit, sillat ja valaistus, maisemareitit ja luontopolut, ladut, ratsastusreitit, melontareitit), kalastus, melonta, uinti, luonnontarkkailu ja oleskelu. Virkistyskäyttöön liittyy myös palveluiden, opastuksen sekä kulkuyhteyksien ja pysäköinnin kehittäminen.

- laaditaan purojen ja jokien virkistyskäyttömuotojen kehittämisperiaatteet sekä ohjelma näiden toteuttamiseksi
- sovitaan kaavoitukseen ja maanhankintaan liittyvät etenemistavat
- selvitetään geotekniset lähtökohdat rantojen virkistyskäytön kehittämisessä
- laaditaan puroja ylittävien puistosiltojen kunnostusohjelma
- nostetaan koskiympäristöjä esiin jokien ja purojen vetovoimaisina kohteina
- selvitetään Vantaankosken ja Kirkonkylänkosken patojen kunnostaminen



Keravanjoki virkistyskäytössä, Tikkurilankoski [kuva: viheralueyksikkö]

LÄHTÖKOHDAT

Virtavesien merkitys

Purot ovat osa luonnon monimuotoisuutta. Ne toimivat ekologisina käytävinä, joissa elää ja liikkuu kaloja, lintuja, hyönteisiä ja nisäkkäitä. Purot ovat osa veden kiertokulkua kuljettaen valuma-alueilleen satanutta vettä kohti jokia ja merta. Virtaavaan veteen liittyy myös äänimaisema sekä eri vuodenaikojen mukaan vaihtelevat vesi- ja jääpinnat visuaalisena elementtinä.

Purot tuottavat ihmiselle erilaisia aineellisia ja aineettomia hyötyjä, ekosysteemipalveluita. Purot ovat kalojen elinalueita, tulvien säätelijöitä, ravinteiden pidättäjiä ja kasteluveden lähteitä. Ne monipuolistavat maisemaa, nostavat asuinalueiden arvoa, toimivat virkistyspaikkoina ja lisäävät viihtyvyyttä. Purot lähiympäristöineen tarjoavat puitteet kalastukselle, ulkoilulle, matkailulle ja metsästykselle. Purot ja puronvarret ovat tärkeä osa kaupunkiluontoa, joka tulee säilyttää tuleville sukupolville.



Kylmäojan varrelta [kuva: Vantaan kaupunki]

Vantaan virtavedet

Vantaalla sijaitsee tunnetuimpien Vantaan- ja Keravanjoen lisäksi neljä muuta jokea; Luhtaanmäenjoki, Lepsämänjoki, Kuhajoki ja Vähäjoki (Lillån). Pienvesiselvityksen mukaan puroja on 55 kappaletta, joista merkittävimmät ovat Kylmäoja, Rekolanoja, Krakanoja ja Mätäoja. Vantaalla joet ja purot ympäröivine puistoalueineen ovat keskeinen osa viheralueverkostoa. Kaupunkiekologisen tehtävän lisäksi niillä on monipuolista virkistyskäyttöön sekä kulttuurihistoriaan, maisemakuvaan ja alueiden imagoon liittyvää merkitystä. Kaupunkilaiset hakeutuvat aktiivisesti virkistäytymään juuri jokien ja purojen varsille.

Aikaisemmat selvitykset ja ohjelmat

Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön kehittämisprojekti käynnistyi kaupungin liikuntapalveluiden vetämänä helmikuussa 2001. Hankkeen lähtökohtana oli mahdollisimman laaja yhteistyö asukkaiden, maanomistajien ja eri viranomaisten kanssa. Yleisötilaisuuksia järjestettiin 11 kpl. Projektin tuloksena valmistui vuonna 2003 (KV 27.1.2003) Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma, jonka tavoitteena oli ohjata ulkoilureittien ja virkistyskäyttöön liittyvien toimintojen kaavoitusta, maanhankintaa, ohjelmointia, suunnittelua ja rakentamista. Yleissuunnitelmassa esitettiin mm. jokivarsien tuleva ulkoilureitistö, sillat, laiturit, veneiden laskupaikat, uimapaikat, pysäköinti, koira-aitaukset ja matonpesupaikat. Yleissuunnitelmassa esitettiin uusia polkuja ja reittejä n. 47 km ja siltoja 15-17 kpl ja niiden toteuttamiseen arvioitiin kuluvan noin 15-20 vuotta.

Vuonna 2009 Vantaalla hyväksyttiin hulevesiohjelma, jonka johtavana periaatteena on hulevesien käsittely siten, että niitä ei johdeta suoraan puroihin tai muihin vesistöihin. Hulevesiohjelman periaatteiden täytäntöönpanon helpottamiseksi laadittiin kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli – ohjeistus suunnittelijoille ja rakentajille. Hulevesiohjelman myötä Vantaalle on toteutettu erilaisia viivytys- ja suodatusjärjestelmiä sekä kosteikkoja.

Puroista valmistui vuonna 2009 Vantaan pienvesiselvitys, jonka tavoitteena oli kartoittaa Vantaan pienvedet sekä inventoida pienvesistä olemassa oleva tieto. Pienvesiselvityksen jatkotoimenpiteinä Vantaan karttapalveluun vietiin pienvesikohteet sekä käynnistettiin purojen nimeäminen. Yhdeksi jatkotoimenpiteeksi oli jo tuolloin kirjattu pienvesien kunnostusohjelman laatiminen.

Vuonna 2011 valmistuneen Vantaan virtavesiselvityksen tavoitteena oli tuottaa lisää tietoa Vantaan puroluonnon arvokohteista sekä kunnostustoimilla ennallistettavista kohteista ja näiden lajistosta. Virtavesiselvityksessä arvioitiin myös, mitkä virtavesiuomista ovat vesilain mukaisia puroja tai jokia ja mitkä kausikuivia noroja.



Krakanoja, Tulkintie [kuva: Vantaan kaupungin Hulevesiohjelmasta v.2009]

Vesipuitedirektiivi ja vesienhoitosuunnitelma

Vesien ekologisen tilan arviointia ohjeistaa Euroopan Unionin vesipuitedirektiivi. Ympäristöministeriön työryhmän valmistelemalla pienvesien suojelu- ja kunnostusstrategialla luodaan suuntaviivat sille, että pienvesien säilyttämis- ja ennallistamistarpeet voidaan ottaa paremmin huomioon niiden tilaan vaikuttavien toimintojen suunnittelussa sekä muissa pienvesiin vaikuttavissa linjauksissa ja toiminnoissa. Tavoitteena on lisätä pienvesien arvostusta ja parantaa niiden tilaa. Vesienhoidon suunnittelun tavoitteena on, että pinta- ja pohjavesien tila on vähintään hyvä eikä hyvälaatuisten vesien tila heikenny. Pilaavien tai haitallisten aineiden sekä vesirakentamisen aiheuttamia haittoja vesiin tulee ehkäistä. Lisäksi ilmastomuutokseen sopeutumiseen on varauduttava vähentämällä tulvien ja kuivuuden aiheuttamia haittoja. Myös vesiluonnon säilymisestä on huolehdittava. Strategiassa määritellään toimenpiteitä jäljellä olevien luonnontilaisten pienvesien säilyttämiseksi ja heikentyneiden pienvesien kunnostamiseksi.

Alueelliset ympäristökeskukset laativat vesienhoitoalueelleen vesienhoitosuunnitelman ja siihen liittyvän vesienhoidon toimenpideohjelman, jossa kerrotaan, mitä toimia tarvitaan vesien hyvän tilan saavuttamiseksi. Joulukuussa 2009 valtioneuvosto hyväksyi vesienhoitosuunnitelmat, joissa mainitaan yhtenä kehitettävänä ohjauskeinona pienvesien ennallistamisohjelman laatiminen. Vuonna 2015 päivitetty vesienhoitosuunnitelma sisältää tiedot vesien tilasta sekä tarvittavat toimenpiteet pinta- ja pohjavesien tilan parantamiseksi ja ylläpitämiseksi vesienhoitokaudella 2016–2021. Vesienhoidon suunnittelu etenee kuuden vuoden jaksoissa. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava soveltuvilta osin huomioon valtioneuvoston hyväksymät vesienhoitosuunnitelmat.

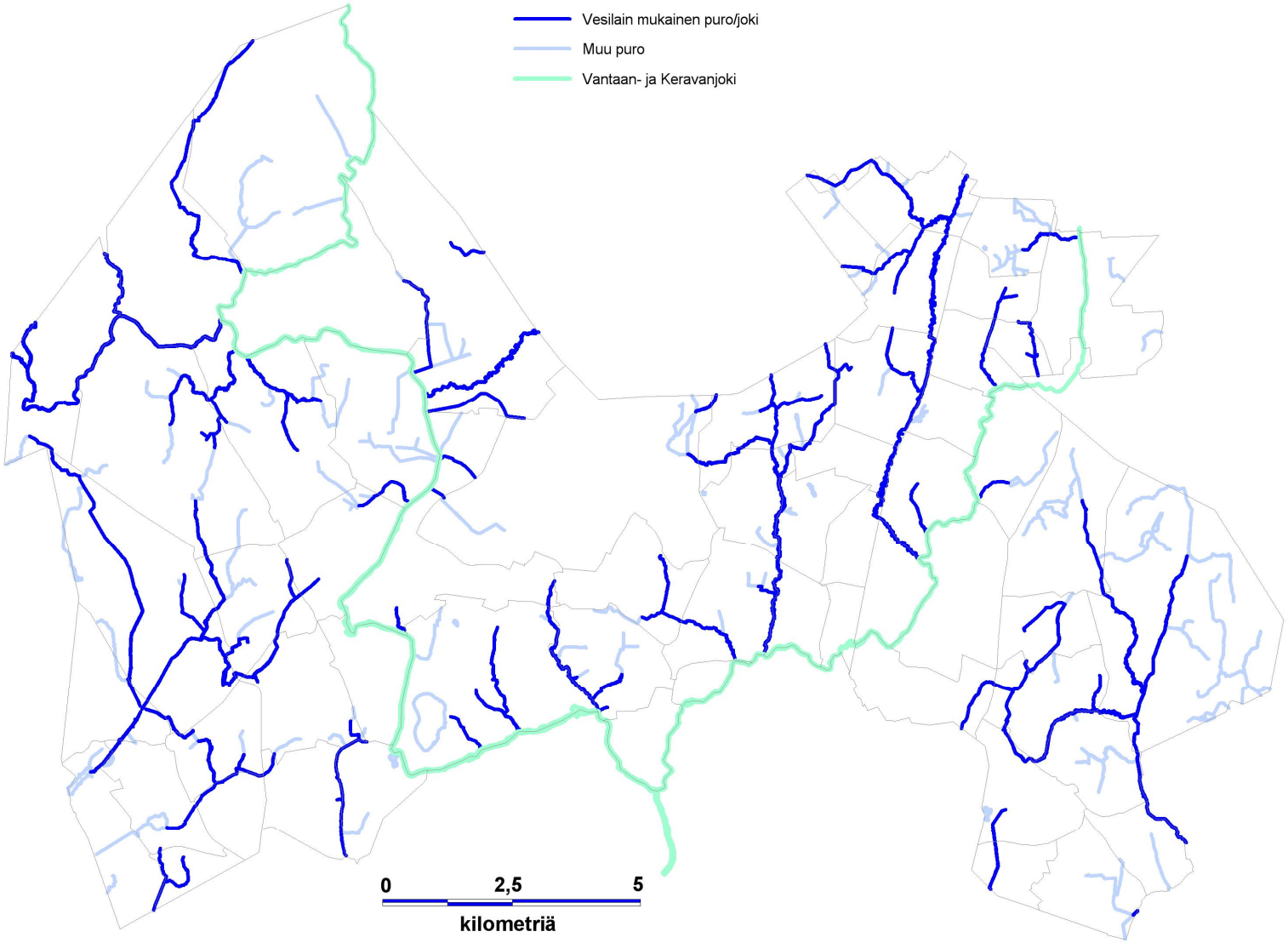
Vantaan maankäyttö

Vantaa on 1960-luvulta lähtien kasvanut nopeasti pääkaupungin kylkeen, ratojen ja pääteiden varsiin. Maankäyttöä luonnehtivat nyt toisaalta lentokenttä logistiikan ja suurkaupan alueineen ja valtakunnalliset pääväylät, toisaalta laajat pientaloalueet ja melko väljät kerrostaloalueet. Keskustamaista kaupunkirakennetta Vantaalla on vielä suhteellisen vähän, mutta kaikkia keskustoja tiivistetään. Laajoja, yhtenäisiä ja muuta maankäyttöä jäsentäviä viheralueita Vantaalla on edelleen runsaasti. Keskellä kaupunkia sijaitseva lentokenttä ja siihen liittyvät logistiikka-alueet tuovat oman haasteensa maankäytön suunnitteluun ja hulevesien johtamiseen. Vantaan kerrostalo- ja pientaloalueet ovat alunperin rakentuneet varsin väljinä. 1970-luvulta lähtien on rakennettu myös tiiviitä pientaloalueita ja vanhat asuinalueet ovat alkaneet tiivistyä nopeasti. Kaupunkirakenteen eheyttämisen periaate on perusteltu kestävän kehityksen taloudellisesta, ekologisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta.

Vantaan yleiskaava 2007 ja Marja-Vantaan osayleiskaava 2006 muodostavat yhdessä voimassa olevan yleiskaavan koko Vantaan alueelle. Jokien ja isoimpien purojen rantavyöhykkeet on yleiskaavassa varattu viheralueiksi: *virkistysalueiksi, luonnonsuojelualueiksi tai maatalousalueiksi*. Osa pienemmistä puroista sijaitsee yleiskaavan viheralueilla mutta yleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi osa jo rakennettujen alueiden sisällä olevista puroista sisältyy asunto- ja työpaikka-alueisiin. Asemakaavassa nämäkin on suurimmaksi osaksi otettu huomioon joko niin, että puro on asemakaavan virkistysalueella tai avouomana tontin

istutettavalla alueella. Useista puroista on kuitenkin lyhyempiä tai pidempiä jaksoja jätetty erityisesti ottamatta huomioon asemakaavoissa tai sijoitettu putkeen. Vantaalla käynnistyy uuden yleiskaavan laatiminen 2017 ja siinä tullaan hulevesiä tarkastelemaan voimassaolevia yleiskaavoja tarkemmin.

Vantaan hulevedet laskevat pääosin joko suoraan tai purojen kautta Vantaan- ja Keravanjokeen. Kaupungin läpi virtaavat joet ovat tyypillisiä rannikkoalueen jokia, joissa valuma-alueen järvien määrä on vähäinen, vuotuiset vedenkorkeuden vaihtelut suuria ja valuma-alueella on paljon viljelyalueita.



Vantaan toimintamalli

Vantaalla vesialueisiin liittyvää suunnittelua ja hoitoa tehdään monessa eri yksikössä, joten yhteisten tavoitteiden merkitys on tämän takia erityisen tärkeää. Kehittämisperiaatteiden avulla on ollut tarkoitus muodostaa Vantaan kaupungille yhteinen näkemys virtavesien kehittämisestä. Toimiva viranomaisyhteistyö edellyttää laaja-alaisuutta, erilaisen ammattiosaamisen käyttöä suunnittelu- ja rakentamisprosessissa sekä hyvää tiedonkulkua.

Vantaalla *kaupunkisuunnittelu* vastaa maankäytön ohjauksesta ja kaavoituksesta. *Yrityspalvelut* vastaa kaupungin omistamien maiden kehittämisestä ja maan hankkimisesta kaupungin tarpeisiin.

Kuntatekniikan keskus huolehtii kaupungin yleisten alueiden kuten katujen ja viheralueiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä kunnossapidosta. Vesihuollon yleissuunnittelun vastuulla on mm. kaupungin hulevesien hallinta, tulvatiedon kerääminen ja vesialueiden suunnittelu. Viheralueyksikkö vastaa Vantaan kaupungin omistamien viheralueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta. Lisäksi viheralueyksikössä suunnitellaan ja rakennutetaan Vantaan ulkoliikuntapaikat, joiden kunnossapidosta huolehtii liikuntapalvelut. Geotekniikkayksikkö vastaa rakennuskohteiden maa- ja pohjarakennussuunnittelusta. Yksikkö tarkistaa myös avo-uomien sivuluiskien vakavuudet.

Vantaan kaupungin *ympäristökeskus* hoitaa ympäristö- ja ympäristöterveysasioita. Sen vastuulla on muun muassa luonnon- ja vesien suojelu, talous- ja uimavesien valvonta sekä asumisterveys.

Sivistystoimi huolehtii opetuksen ja koulutuksen, sekä varhaiskasvatuksen että nuoriso-, liikunta-, kulttuuri- ja kirjasto- ja tietopalveluiden tehtävistä. Liikuntapalvelujen tehtävänä on kehittää ja ylläpitää ulkoliikuntapaikkoja kuten liikuntapuistoja, uimarantoja, kuntoratoja ja latuja. Myös kalastus, kalastuksen hoito ja veneily kuuluvat liikuntapalveluiden tehtäviin. Vantaan kaupunginmuseon tehtävänä on edistää vantaalaisen kulttuuriympäristön hoitoa ja suojelua. Kaupunginmuseo vastaa arkeologisen kulttuuriperinnön sekä rakennetun kulttuuriympäristön ja -maiseman vaalimisen suojeluviranomaisen tehtävistä Vantaalla.

Helsingin seudun ympäristönpalvelujen (HSY) vesihuolto vastaa Vantaan vesihuollon toiminta-alueella talousveden toimittamisesta sekä jäte- ja hulevesien viemäröinnistä. Vesilaitoksen vastuulla on vedentuotantolaitosten, jätevedenpuhdistamoiden sekä vedenjakelu- ja viemäriverkostojen pitäminen toimintakuntoisina.

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry (VHVSY) koordinoi Vantaanjoen yhteistarkkailua ja toteuttaa alueella veden laadun tarkkailut. Jokitalkkaritoiminta kuuluu myös VHVSY:n tehtäviin. Vantaalla toimii monia asukasyhdistyksiä ja järjestöjä, jotka järjestävät mm. purokunnostus- ja siivoustalkoita.

Purojen teemavuosi 2015

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 17.11.2014, että yksi vuoden 2015 sitovista tavoitteista on ”toteutetaan teemavuosi, jolla kiinnitetään huomiota kaupungin puroluontoon”. Teemavuoden aikana pyrittiin kiinnittämään erityistä huomiota kaupungin puroluontoon ja edistämään purojen tunnettavuutta. Teemavuoden tapahtumia olivat mm. purovuoden ideointia varten järjestetty kick off -tilaisuus, johon kutsuttiin asukasyhdistyksiä sekä kalastukseen ja luontoon liittyviä harrastusyhdistyksiä. Keskeisiksi asioiksi nousivat tiedotuksen tärkeys ja talkoisiin motivointi. Purovuoden avajaiset järjestettiin Tikkurilan Dixin Vantaa-infossa 23.3.2015. Samalla avattiin virtavesinäyttely, joka oli Dixissä esillä kolme viikkoa. Muita puroihin liittyviä tapahtumia olivat pääkaupunkiseudun siivousviikot 7.4. - 24.5.2015, haitallisen vieraslajin jättipalsamin torjunta, purojen tutkimusohjelma, kutusoraikkojen kunnostukset, purojen valuma-alueet nettiin ja puroesite, Meidän vesi –ekotekokilpailu, Vantaan kaupunginmuseon Joki - Kivikaudesta kaljakelluntaan -näyttely. Ajankohtaisena asiana purojen teemavuonna oli myös Vantaan Itämeri-sitoumuksen päivittäminen Itämerihaasteen kaudelle 2014-2018.

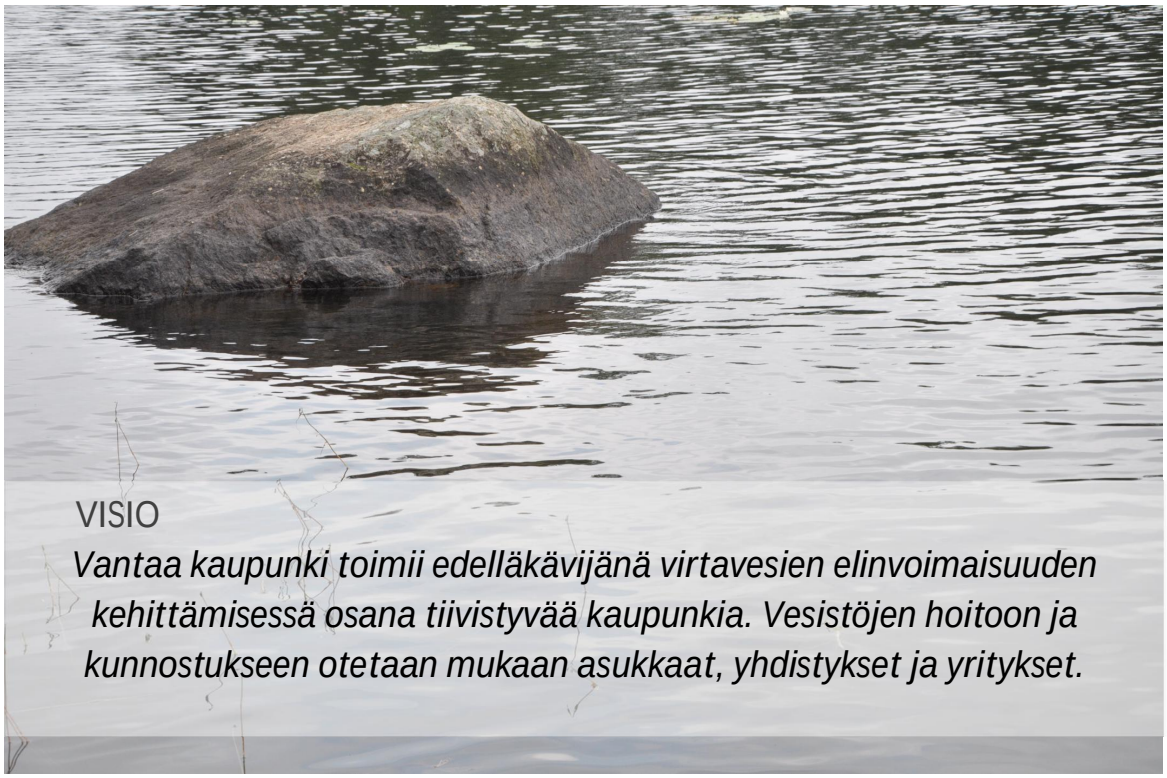
PUROVUODEN PERINTÖNÄ PÄÄTETTIIN SEURAAVAT JATKOTOIMENPITEET:

- Jatketaan ja kehitetään asukasyhteistyötä purojen kunnostukseen, siivoukseen ja vieraslaji-talkoisiin liittyen
- Kunnostusohjelman laatiminen/päivittäminen Vantaan puroille
- Purojen nimistöasia
- Purojen luonnonhoidon suunnittelu



Keravanjoen taimenen kutupaikkojen rakentamista talkoilla teemavuoden aikana
[kuva: Vantaan kaupunki]

VISIO JA PÄÄTAVOITTEET



VISIO

Vantaa kaupunki toimii edelläkävijänä virtavesien elinvoimaisuuden kehittämisessä osana tiivistyvää kaupunkia. Vesistöjen hoitoon ja kunnostukseen otetaan mukaan asukkaat, yhdistykset ja yritykset.

VANTAAN VIRTAVESIEN KEHITTÄMISEN PÄÄTAVOITTEET OVAT:

- jokien ja purojen arvostuksen parantaminen
- kaupunkilaisten osallistumismahdollisuuksien edistäminen virtavesien hoitamisessa ja kunnostamisessa
- virtavesiluonnon elinvoimaisuuden säilyttäminen ja lisääminen
- kalojen elinympäristöjen ja vaellusmahdollisuuksien parantaminen
- vesistömaiseman monimuotoisuuden kehittäminen
- virtavesiin liittyvän kulttuurihistorian vaaliminen
- jokiin ja puroihin liittyvän virkistyskäytön kehittäminen
- tulvien torjunnan ja virtaamien hallinnan edistäminen
- virtavesien vedenlaadun parantaminen

TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

Virtavesiluonto, vesistömaisema ja kulttuurihistoria

Vantaanjoen pääuoman vesialue on Natura 2000 -aluetta 59 km:n pituiselta osalta jokisuulta Vanhankaupunginlahdelta Nurmijärven Nukarinkoskeen saakka. Alueen suojeluperusteena on joessa esiintyvä vuollejokisimpukka, jonka esiintymä on merkittävin Suomessa. Runsaimmat esiintymät sijaitsevat joen alajuoksulla koskien alapuolisissa virtasuvannoissa. Arvioitu populaatiokoko 20 km pituisella alajuoksulla on noin 1,5 miljoonaa yksilöä. Muita Vantaanjoen Natura 2000 -alueella esiintyviä tärkeitä lajeja ovat saukko ja virtalude. Saukko ja vuollejokisimpukka elävät myös Keravanjoella ja Vähäjoella (Tuusulanjoki).

Uudenmaan Ely-keskus laatii parhaillaan Vantaanjoen Natura-alueelle hoito- ja käyttösuunnitelmaa, joka tämän hetkisen tiedon mukaan valmistuu v. 2017. Suunnitelman tavoitteita ovat mm. alueen suojeluperusteena olevien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilyminen ja turvaaminen, luonnonarvoja heikentävien ja suojelutavoitteiden kanssa ristiriitaisien hankkeiden rajoittaminen, Vantaanjoen vesistön hoitaminen vesipuitedirektiivi huomioon ottaen, siten että Natura 2000 -ohjelman suojelutavoitteet eivät heikkene, alueen käyttömuotojen säilyttäminen ja kehittäminen, siten että luonnonsuojelulliset tavoitteet eivät vaarannu sekä vesistön tilan seurannan jatkaminen ja kehittäminen.

Vantaanjoen vesistöalueella tehdyssä viimeisimmässä kasvillisuuskartoituksessa tunnistettiin Vantaanjoella n. 400 kasvilajia. Jokikäytävälle yleisimpiä lajeja ovat mm. ranta-alpi, punakoiso, rantakukka, karhunköynnös viiltosara, mesiangervo ja vuohenputki. Jokikäytäväalueiden puulajistossa on mm. harmaa- ja tervaleppä, tuomi, vaahtera, metsälehmus ja halava sekä pensaita mm. kiiltopaju, ahopaju, terttuselja, vadelma ja pähkinäpensas. Vantaan jokivarsien ja tärkeimpien puronvarsien tarjoamista puustoisista ekologisista yhteyksistä on tehty tarkastelu ilmakuvien perusteella vuonna 2013. Yhteyksien toimivuutta on tarkasteltu lähinnä eläinten liikkumisen kannalta. Yleisesti ottaen vesistönvarret tarjoavat Vantaalla melko hyvät ekologiset yhteydet.

Puroympäristöissä sijaitsee monia luontoarvojen kannalta arvokkaita kohteita. Osa näistä on luonnonsuojelulailla rauhoitettuja ja osa yleis- tai asemakaavan päällekkäismerkinnällä merkittyjä arvokkaita alueita, joilla luontoarvot tulee säilyttää. Vantaan luonnon monimuotoisuudelle erityisen arvokkaat virtavesiosuudet on virtavesiselvityksessä luokiteltu valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaisiin kohteisiin. Vantaan merkittävimmät pienvirtavesien kohteet ovat pääsääntöisesti alkuperäisessä tai alkuperäisen kaltaisessa uomassa säilyneitä purojen tai sivujokien jaksoja, joihin liittyy olennaisena osana myös jokikäytävän rikas ja varjostava kasvillisuusvyöhyke.

Vantaan purot ja joet kulkevat usein arvokkaiden maaseudun kulttuurimaisemien halki, koska viljelysmaisema on syntynyt joki- ja purolaaksojen viljelykelpoisille maille. Viljelysmaisemassa kulkevien purojen ja jokien rannat olivat vuosisatojen ajan avoimiksi niitettyjä tai laidunnettuja. Näiden alueiden kasvi- ja eläinlajisto sopeutui vuosisatoja kestäneeseen niittoon ja laidunnukseen. Nykyisin puronvarsien avoimet perinnebiotoopit ovat paljolti kadonneet niiton

ja laidunnuksen loputtua. Avointa puron- ja jokivarsimaisemaa on kuitenkin paikoin säilynyt. Vesistöjen varrelle on rakennettu monenlaisia veden virtausta hyödyntäviä rakennuksia ja rakennelmia, kuten myllyjä, sahoja ja teollisuuslaitoksia.

Vantaalla on yksi valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Vantaanjokilaakso. Joki- tai purolaaksoihin liittyviä valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä ovat Backas – Elannon suurtila, Helsingin pitäjän kirkonkylä, Jokiniemen koelaitos, Sotungin kylä ja Håkansböle sekä Suuri rantatie, joka ylittää jokia ja puroja. Maakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä puroihin ja jokiin liittyvät yllä mainittujen lisäksi Espoonjokilaakson maisema-alue, Länsisalmen kulttuurimaisema, Hanabölen kylämaisema sekä Tikkurilan kulttuurimaisema. Vuoden 2007 yleiskaavan laatimista varten valmistui selvitys Vantaan kulttuurimaisemasta. Kulttuurimaisema-selvityksen perusteella rajattiin maisemallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaat maisemat yleiskaavaan.



Kulttuurimaisemaa Hakunilasta Håkansbölen kartanon mailta [kuva: Vantaan kaupunki]

Jokien ja purojen varsilla on monia vanhoja kulttuuriympäristöjä. Joki- ja purovarsilla sijaitsee mm. vanhoja kyläpaikkoja, myllyraunioita ja vanhoja siltoja sekä muinaisjäännöksiä. Vanhojen rakenteiden kunnostamiseen ja ylläpitoon tulee varautua. Lisäksi erilaisten puro- ja jokikunnostussuunnitelmien yhteydessä on tarpeen tuoda esiin myös alueen kulttuurihistoriaa.

Vantaan kaupunki on laatimassa omistamilleen pelto- ja niittyalueille maisemanhoitosuunnitelmaa. Työn tavoitteet ovat maisemaomaisuuden hallinnan parantaminen, hoidossa olevien pinta-alatietojen ja hoitoluokkien päivittäminen, avoimien alueiden hoitomenetelmien selvittäminen ja kehittäminen, avoimien alueiden arvokohteiden kartoittaminen, virkistyskäyttömahdollisuuksien kehittäminen, metsittyneiden peltoalueiden kunnostamismahdollisuuksien selvittäminen erityisesti maisemallisesti arvokkailla alueilla, tiedonsaannin helpottaminen avoimista alueista sekä asukkaille että kaupungin eri

asiantuntijoille sekä laiduntamismahdollisuuksien ja –alueiden kartoittaminen. Tänä vuonna valmistuu Länsi-Vantaan osuus.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Kaupunki osallistuu Vantaanjoen Natura-alueen hoito- ja käyttösuunnitelman laatimiseen [työryhmä]
- Vantaan historialliset jokikävelyt -mobiiliopastereittejä lisätään ja täydennetään [museo, yke]
- Vanha kulttuurihistoria otetaan huomioon purojen kunnostussuunnitelmien laadinnassa [vesihuolto, museo]

Virtavesien vedenlaatu ja virtaamat

EU:n vesipuitedirektiivin (2000) mukaan tavoitteena on vesistöjen hyvä ekologinen tila. Uudenmaan ympäristökeskus on laatinut toimenpideohjelman vesienhoitosuunnitelmaan liittyen. Toimenpideohjelman yhtenä kohtana on kaupunkipurojen ja lampien tilan parantaminen.

Vantaan kaupungin läpi virtaavat joet ovat tyypillisiä rannikkoalueen jokia, joissa valuma-alueen järvien määrä on vähäinen, vuotuiset vedenkorkeuden vaihtelut suuria ja valuma-alueella on paljon viljelyalueita. Valuma-alueen maaperästä lähes 40 % on huonosti vettä läpäisevää savea ja hiesua, mikä osaltaan äärevöittää virtaamia. Pohjavesi ei myöskään tasaa virtaamia tällaisessa maaperässä. Virtavesiin kohdistuvia uhkia ovat hajakuormitus, hulevedet ja kiintoaines, jätevesipäästöt, vesistö- ja muu rakentaminen sekä eroosion ja rakentamisen aiheuttamat joki- ja purotörmän muutokset sekä sortumat.

Vantaanjoen vesi on luontaisesti maaperästä johtuen ruskeavetistä ja sateisina aikoina saviseksi samentunutta. Vantaanjoen ja sen sivuhaarojen veden laadun kehityksestä on yhtäjaksoista tietoa vuodesta 1910 alkaen. Vedenlaatu oli huonoimmillaan 1960-luvulla. Syynä tähän pidettiin asutuksen, teollisuuden ja maatalouden jätevesiä.

Viime vuosikymmeninä jokeen kohdistuva kuormitus on vähentynyt ja vesistön tila kohentunut. Vantaanjoen ekologinen tila on nyt tyydyttävä. Kytäjoen alueella ja Keravanjoen yläjuoksulla on saavutettu hyvä ekologinen tila (Uudenmaan ELY-keskus 2013). Hyvän ekologisen tilan ylläpitäminen ja saavuttaminen edellyttää edelleen kuormituksen vähentämistä. Hyvän ekologisen tilan saavuttaminen on mahdollista myös alajuoksulla, jos kokonaisfosforin vuosimediaani saadaan alenemaan. Fosforipitoisuudet ovat olleet laskusuunnassa, sillä jokeen kohdistuva kuormitus on vähentynyt.

Vantaanjoen pistekuormittajia ovat Riihimäen puhdistamo, Versowoodin tukkien käsittelyalue, Hyvinkään Kaltevan puhdistamo, Nurmijärven kirkonkylän puhdistamo. Luhtaanmäenjoen kautta tulee Nurmijärven Klaukkalan jätevedenpuhdistamon ja Metsä-Tuomelan jäteaseman

kuormitus. Riihimäen saneerattu puhdistamo on nyt toiminut vuoden ja varsinkin happitilanne joen yläjuoksulla on parantunut. Myös hygieeninen tila Vantaanjoessa on parantunut. Keravanjoen pistekuormitus loppuu vuonna 2016, kun pieni Kaukasten jätevedenpuhdistamo lopettaa ja jätevedet ohjataan Kaltevan puhdistamolle. Pistekuormittajien osuus jokialueen kokonaiskuormituksesta on kuitenkin pieni.

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry koordinoi yhteistarkkailua ja toteuttaa Vantaanjoen alueella vedenlaadun tarkkailut 45 tarkkailupisteessä, joiden tulokset raportoidaan vuosittain. VHVSY:n jatkuvatoimisia mittauksia on tehty vuodesta 2005 lähtien. Vantaalla on kolme yleistä uimarantaa Keravanjoen varrella. Uimaveden laadun arvioimisessa tutkitaan enterokokki- ja E.coli- bakteereita ja näille on uimavesiasetuksessa raja-arvot. Raja-arvon ylittyessä uimavesi luokitellaan huonoksi. Jokivesien bakteerimäärät vaihtelevat joskus hyvinkin paljon johtuen esimerkiksi säätilasta. Viime vuosina bakteerien pitoisuus on ylittänyt harvemmin raja-arvot, mutta joka kesä kuitenkin jollakin uimarannalla uimavesi todetaan huonoksi.



Vantaanjoki [kuva: Vantaan kaupunki]

Vantaan ympäristökeskus seuraa vedenlaatua kahdeksalla Vantaan purolla: Myllyniitynoja (ent. Vallinoja), Kalminoja (ent. Vierumäenoja), Tervaoja, Rekolanoja, Kormuniitynoja, Myllymäenoja, Ilolanoja (ent. Kylmäojan itähaara) ja Herukkaoja (ent. Herukkapuro). Näillä puroilla havaintopaikkoja on yhteensä kymmenen, joista sekä Ilolanojalla että Herukkaojalla on kaksi havaintopaikkaa. Seurantaa on tarkoitus jatkaa ja tavoitteena laajentaa muihinkin puroihin. Kohteet valittiin sillä perusteella, että niissä havaittiin haittoja tai niiden valuma-alueelle on tulossa paljon rakentamista. Seurantaa tehdään 4-5 kertaa vuodessa.

Vantaan alueella myös KUVES (Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä) ja VHVSY (Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry) ottavat näytteitä omien tutkimusohjelmiensa mukaisesti. Lisäksi Finavia Oyj seuraa vedenlaatua Helsinki-Vantaan lentoaseman laskupuroissaan.

Purojen virtaamia seurataan lähinnä kertaluontoisesti teetettävien virtaamamittausten avulla. Finavia tekee jatkuvatoimista virtaamamittausta Kylmäojan länsihaaralla. Syksyllä 2016 kaupunki teetti Kormuniitynojalla ja Myllymäenojalla virtaama- ja sademittaukset, joiden kesto oli kaksi kuukautta. Purojen virtaamamittauksilla selvitettiin virtaamavaihteluita Kormuniitynojalla ja Myllymäenojalla. Samaan aikaan tehtiin valuma-alueilla sadantamittauksia, jotta nähtiin miten erilaiset sadetilanteet vaikuttavat. Selvityksen tavoitteena oli parantaa tulviin varautumista. Purojen hyvän tilan saavuttamiseksi suunnitellaan toimenpiteitä, joiden lähtötietoja mittaukset ovat. Virtaamamittausten lisäksi tehtiin sademittauksia, joita varten Hakunilan uimahallin katolle ja Voimalantien tukikohdan katolle asennettiin sääasemat. Itse virtaamamittauspisteet sijaitsivat tien alittavissa rummuissa Myllymäenojassa ja Kormuniitynojassa. Erityisesti Myllymäenojasta virtaamamittauksilla voidaan saada arvokasta tietoa siitä, miten Kivistön alueen maankäytön muutokset vaikuttavat puroihin. Purojen virtaamia on aiemmin tutkittu mallintamalla mm. seuraavissa puroissa: Rekolanoja, Myyraksenoja, Vallinoja , Kylmäoja (itäinen haara), Pyhtäänkorvenoja, Kirkonkylänoja ja Mätäoja. Kaupungistumisen vaikutuksia purojen herkkyyteen on tutkittu opinnäytetöissä. Pohjaeläimistöä ja vesistön ekologista tilaa on tutkittu opinnäytetöinä Kylmäojalla sekä Krapuojalla ja Kormuniitynojalla.

Vantaalla sijaitseviin jokiin ja puroihin tehdään lisäjuoksutusta Keravanjokeen Päijännetunnelista ja Mätäojaan Silvolan tekoaltaasta. Mätäojan juoksutus oli tauolla muutaman vuoden ja Helsingin puolella havaittiin happikatoa. Helsingin kaupunki seuraa Mätäojan vedenlaatua. Lisäjuoksutusten tarkoituksena on ylläpitää vedenlaatua erityisesti alivirtaaman aikana.

Vantaan kaupungin tulvaohje valmistui vuonna 2014 ja tulvaohjelma vuonna 2015. Tulvaohjelmaa käytetään maankäytön ja rakentamisen ohjauksessa osana kestävää maankäyttöä. Kestävällä maankäytön suunnittelulla hallitaan tulevaisuuden tulvariskiä. Ilmastonmuutos ja kaupungistuminen vaikuttavat molemmat tulevaisuudessa vesiolosuhteisiin ja sitä kautta tulvien muodostumiseen. Nämä molemmat pitää huomioida maankäytön ja rakentamisen suunnittelussa. Kaupungistumisen odotetaan vaikuttavan Vantaalla enemmän tulvien syntyyn kuin ilmastonmuutoksen. Tulvaohjelman toimenpiteitä ovat mm. Vantaan pienvesistöjen ja hulevesireittien tulvariskipaikat kartoitetaan ja priorisoidaan valuma-alueittain, Vantaanjoen ja Keravanjoen kunnostustarpeet selvitetään ja suoritetaan tarvittaessa tulvasuojeluun liittyvät toimenpiteet (ruoppaukset, siivousperkaukset, uomien levennykset), Vantaan vesistöjen (Vantaanjoki, Keravanjoki) tulva-alueet määritetään kartalle sekä ylläpidetään sähköistä tulvatietopankkia.

Purokäytävällä tarkoitetaan purouomaa ja sen vaikutuspiirissä olevia kasvillisuusvyöhykkeitä. Purokäytävän mitoituksella on vaikutusta muun muassa uoman stabiliteetin, vaihtelevien virtausolosuhteiden sekä virkistyskäytön kannalta. Joissakin tapauksissa nykyisissä asemakaavoissa on mahdollistettu rakentaminen lähes purotörmään asti. Vantaan purokäytävien mitoitusohjeen laatiminen on käynnissä vesihuollon suunnittelussa.

Vantaan karttapalvelun virtavesitietokanta sisältää tiedot mm. arvokkaista luontokohteista, rummuista, vaellusesteistä, vesilain tarkoittamista puroista, koskista, lähteistä ja valuma-alueista. Tietokanta edellyttää päivittämistä muun muassa muuttuneen nimistön osalta.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Vedenlaadun ja virtaamien seurantaa puroilla jatketaan ja lisätään. [vesihuolto, yke]
- Vedenlaatutieto tehdään julkiseksi ja ymmärrettäväksi värikoodien avulla. [yke]
- Vantaan tulvaohjelman toteuttamisella edistetään kestävän maankäytön suunnittelua. [vesihuolto]
- Vantaan hulevesiohjelman tavoitteiden mukaisesti edistetään hulevesien laadun parantamista ja virtaamien hallintaa. [vesihuolto, kaupsu, vay, yke]
- Kaupunki osallistuu aktiivisesti Vantaanjoki -neuvottelukunnan toimintaan. [vesihuolto, yke, vay, liipa]
- Virtavesitietokantaa päivitetään nimistön osalta sekä täydennetään selvitys- ja tutkimustiedolla. [Yke, vesihuolto]
- Purokäytävistä laaditaan mitoitusohje. [vesihuolto]

Virtavesien kunnostaminen

Vuonna 2012 uudistuneen vesilain mukaan puro on virtaavan veden vesistö, jonka valuma-alue on yli 10 km^2. Jokena pidetään sellaista virtavesistöä, jonka valuma-alue on vähintään 100 km^2. Puroksi voidaan katsoa pienemmänkin kuin kymmenen neliökilometrin valuma-alueen vesistö, jos uomassa virtaa jatkuvasti vettä ja kalojen kulku on mahdollista.

Kaupunkipurot tarjoavat monipuolisen elinympäristön eri eliölajeille. Uoman ekologinen kokonaisuus ja paikalliset olosuhteet ovat lähtökohtana määriteltäessä kunnostustoimenpiteitä. Purojen ekologista tilaa parantavia toimenpiteitä ovat esimerkiksi uoman muodon ja jatkuvuuden sekä virtausolosuhteiden monipuolisuuden ja vaihtelevuuden parantaminen, ympäristön kasvillisuuden monipuolistaminen ja eri eliölajien elinolosuhteet täyttävien alueiden perustaminen puroihin.

Vantaan purojen kunnostusohjelma laadittiin vuoden 2016 aikana ja sen tarkoituksena oli selvittää kohteet, joista laaditaan kokonaisvaltaiset valuma-aluekokoiset purojen kunnostussuunnitelmat. Purojen kunnostusohjelma esittää mitä kunnostustarpeita kullakin purolla on. Valuma-aluelähtöisessä vesienhoidon suunnittelussa tavoitteena on saada käsitys koko valuma-alueen vesimuodostumien tilasta ja erityistarpeista. Pyrkimyksenä on vähentää maankäytöstä aiheutuvia vesistöhaittoja sijainninohjauksella ja toimenpiteiden ajoituksella.

Ensimmäisiksi kunnostussuunnittelun ns. pilottikohteisiksi valittiin Itä-Hakkilanoja ja Kormuniitynoja, jotka sijoittuivat purokunnostusohjelman priorisointitaulukon kärkipäähän. Kunnostussuunnitelma valmistui vuoden 2016 aikana.

Kymijoen-Suomenlahden vesienhoitoalueen vesienhoitosuunnitelmassa vuosille 2016 - 2021 on esitetty useita toimenpiteitä Vantaan virtavesille. Vantaan kohteista osassa on jo tehty kunnostustoimenpiteitä ja osassa on suunnittelu käynnissä. Vantaan kaupunkia koskevia kohteita ovat Vantaankosken kalateiden parantaminen, Krakanojan puroympäristön kunnostaminen, Tikkurilankosken ja Kirkonkylänkosken kalankulun parantaminen, Ilolanrinteen putkitukseen liittyvän kalannousumahdollisuuden parantaminen, Korson Ankkalammen kalannousumahdollisuuden parantaminen sekä Rekolanojan puroympäristön kunnostaminen Rekolanojalla, Lipstikanojalla, Vallinojalla ja Vierumäenojalla.

Vantaan- ja Keravanjokien koskissa sijaitsee kolme isoa patoa; Tikkurilankoskessa, Kirkonkylänkoskessa ja Vantaankoskessa. Viheralueyksikkö vastaa Tikkurilankosken patoturvallisuudesta. Tikkurilankosken padon osittainen purkaminen ja kosken palauttaminen luonnontilaiseksi on laadittu suunnitelma, joka hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 8.11.2016. Vesilupahakemus jätetään vuoden 2017 alkupuolella. Myös Kirkonkylänkosken ja Vantaankosken osalta on tehty selvitystyötä teemavuoden aikana. Molempien kohteiden toimenpiteet edellyttävät jatkosuunnittelua mm. lausuntojen ja lupien hakemiseksi. Patoihin liittyvät suunnitelma-asiakirjat ja luvat on koottu yhteen suunnittelun lähtötiedoksi.

Vantaankosken padon paikalla on ollut mylly viimeistään 1500-luvulla. Pato on rakennettu vuosina 1837-38 osaksi suurta Vantaan ruukin kokonaisuutta ja se on suojeltu vuonna 1989 asemakaavassa. Luonnonkivestä kokonaan rakennettu pato on viimeinen säilynyt osa yli 30 rakennusta käsittäneestä ruukkiyhteisöstä. Vuosina 1993-94 patoa purettiin itäreunalta, mutta hanketta ei toteutettu koko suunnitelman laajuudessa. Patoa kunnostettiin vuosina 1998-99 kuntayhtymän kunnostusrahaston varoilla. Työ sisälsi pääasiassa kivien uudelleen asennuksia ja saumauksia sekä kosken kalataloudellisen kunnostuksen ja sen toteutti Uudenmaan ympäristökeskus. Nykytilanteessa ongelmana on kalannousun kannalta vedenvirtauksen voimakkuus sekä padon itäpään kalatien aukossa että padon länsipään säännöstelyaukossa, minkä seurauksena osa kaloista menehtyy ylösnousua yrittäessään. Kalat nousevat joen länsireunaa pitkin matalan veden aikana. Itäpään aukosta kulkee enemmän vettä, mutta ongelmana on sen leviäminen useampaan uomaan padon alapuolella.

Vantaankoskella kalojen nousua edistävinä toimenpide-ehdotuksina tulee jatkossa tutkia kosken porrastamista padon alapuolella, veden ohjausta padon yläpuolella sekä padon lisäpurkamista. Padon lisäpurkaminen tarvitsee todennäköisesti vesiluvan. Allastukseen ja kosken yläpuoliseen patoon tarvitaan ainakin Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto. Pato on suojeltu asemakaavassa. Padon mahdollinen lisäpurkaminen vaatisi erityisen painavia perusteita sen kulttuurihistoriallisten suojeluarvojen takia.

Kirkonkylänkosken padon paikalla on niin ikään sijainnut mylly viimeistään 1500-luvulla. Nykyinen pato on rakennettu 1840-luvulla ja sitä on laajennettu 1898, joka on mahdollisesti myös myllyn rakentamisvuosi. Pato on asemakaavassa osittain suojeltu Vantaan puolella, mutta Helsingin puolella ei ole asemakaavan mukaista suojelua. Padon yläpuolelle syntyvä

vesiallas on maisemallisesti merkittävä. Mylly on vuokrattu Vantaa-Seuralle, mutta vuokrasopimuksessa ei ole mainintaa padosta. Myllyn läpi johtavaa lasku-uomaa saattaisi olla mahdollista käyttää näytösluonteisesti.

Betonirakenteinen kalatie rakennettiin vuonna 1988. Patoa korjattiin viimeksi vuonna 2003, jolloin suunnittelun yhteydessä tutkittiin myös luonnonmukaisen kalatien toteuttamisvaihtoehtoja. Vantaan kaupunki on maksanut kunnostukset ja huolehtii myös kalatien ylläpidosta. Virtavesiselvityksen mukaan Kirkonkylänkosken tekninen kalatie ei nykyisen tiedon perusteella toimi, kuten se on alun perin suunniteltu toimivaksi. Kalatien suuaukko on luultavasti johdettu liian kauas sivuun pääasiassa padon ja kallion yli tulevan ylivirtaama-aikaisen virtaaman purkautumispisteestä. Toisaalta ylivirtaamilla kalatien kautta purkautuva vähäinen vesimäärä ei ilmeisesti onnistu houkuttelemaan ylävirtaan pyrkiviä vaelluskaloja sen suulle. Nykymuotoinen kalatie ei myöskään ole kovin toimintavarma ilman säännöllistä huoltoa ja valvontaa.

Kirkonkylänkoskella kalojen nousua edistävinä toimenpide-ehdotuksina tulee jatkossa tutkia allastusta padon alapuolella, padon harjan madallusta, padon osittaista purkamista sekä nykyisen kalaportaan purkamista ja korvaamista luonnonmukaisella kalatiellä. Padon lisäpurkaminen sekä kalatien purkaminen tarvitsee todennäköisesti vesiluvan. Padon lisäpurkamiselle tarvitaan hyvät perustelut sen maisemallisen merkityksen takia. Allastukseen tarvitaan ainakin ELY-keskuksen lausunto. Lisäksi tulee selvittää yhteistyömahdollisuudet Helsingin kaupungin kanssa.



Tikkurilankosken padolta [kuva: Vantaan kaupunki]

Virtavesien kunnostaminen on luvanvaraista toimintaa. Kaupungin ympäristökeskus määrittelee kohdekohtaisesti mitä toimenpiteitä voidaan tehdä ilman Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa. Kunnostustoimenpiteille paras ajankohta on loppukesästä elo-syyskuussa. Kalanpoikasten kuoriutumisen takia kunnostuksia ei voida tehdä ennen kesäkuun alkua.



Kirkonkylänkosken padolta [kuva: Vantaan kaupunki]

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Purojen kunnostamista toteutetaan purojen kunnostusohjelman mukaisesti.

  [vesihuolto, liipa, yke, vay]
- Purojen kunnostusohjelman mukaisille puroille laaditaan erilliset kunnostussuunnitelmat.

  [vesihuolto, liipa, yke, vay]
- Purojen ekologista tilaa parannetaan. [vesihuolto, vay, yke, kaupsu]
- Kirkonkylänkosken ja Vantaankosken kunnostamisesta käynnistetään esiselvitysten laatiminen. [vay]
- Virtavesien kunnostuskohteista pidetään yllä kaupungin omaa paikkatietopohjaista karttaa. [vesihuolto]

Yhteistyö

Vesistöjen kehittämisessä tarvitaan jatkossakin monialaista, myös kaupungin rajat ylittävää yhteistyötä. Suomen ympäristökeskuksen vesistökunnostusverkosto on kaikille avoin yhteydenpitofoorumi, joka välittää tietoa ja kokemuksia vesistöjen kunnostamisesta. Verkosto perustettiin osana kansallisen vesien kunnostusstrategian toimeenpanoa vuonna 2012. Pääkaupunkiseudulle ollaan perustamassa omaa vesistökunnostusverkostoa, jonka tarkoituksena olisi välittää tietoa kuntien kunnostusprojekteista, jakaa tietoa sekä etsiä yhteistyömahdollisuuksia. Tavoitteena olisi myös pitää yllä yhteistä kunnostusrekisteriä esim. Suomen ympäristökeskuksen VYYHTI II-vesistökunnostajan karttapalvelussa, jota on tällä hetkellä pilottikäytössä. HSY:n ja jäsenkuntien välisissä hulevesineuvotteluissa on selvitetty myös tarvetta ja mahdollisuuksia yhteiselle hulevesi-/avo-ojatietokannalle, jonka osana myös virtavedet olisivat.

Vantaan kaupungin ympäristöohjelmassa vuosille 2013-2016 oli yhtenä tavoitteena: ”Vantaanjokea kehitetään vaelluskalavesistönä. Poistetaan haitallisimmat virtavesiselvityksessä todetut liikkumisesteet.” Tavoitteen toteuttamista varten perustettiin kaupungin eri hallintokuntien sekä Virtavesien hoitoyhdistyksen (Virho) ja Suomalaisen kalastusmatkailun edistämisseuran (SKES) edustajista koostuva vaelluskalatyöryhmä, joka on tarkentanut tavoitteiksi erityisesti vaellusesteiden poistamisen, taimenen kutualuekunnostukset, jätevesipäästöjen vähentämisen sekä ympäristötietoisuuden kasvattamisen. Sekä kaupunki että yhdistykset ovat tehneet mm. kutusoraikkokunnostuksia. Virtavesien hoitoyhdistys ry (Virho) sekä SKES ovat järjestelmällisesti järjestäneet purokunnostustalkoita esimerkiksi Rekolanojalla, Krakanojalla ja Kylmäojalla, Virhon toiminnan painopisteen ollessa kuitenkin Vantaanjoen valuma-alueen latvaosilla.

Vantaanjoen neuvottelukunta on Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistyksen hallituksen nimeämä yhteistyötaho. Vantaanjoki-neuvottelukunnan tehtävänä on jatkaa Vantaanjoki-projektissa aloitettua yhteistyötä ja tiedonvälitystä alueen eri toimijoiden välillä vesiensuojelua, luonnon monimuotoisuutta, virkistyskäyttöä, kaavoitusta ja vedenhankintaa koskevissa asioissa ja hankkeissa. Neuvottelukunnan aloitteesta järjestetään mm. seminaareja ajankohtaisista asioista ja lisätään eri toimijoiden välistä yhteistyötä toimenpiteiden yhteensovittamiseksi vesistöalueella. Neuvottelukunta kokoontuu 2-3 kertaa vuodessa. Neuvottelukunnan puheenjohtajana toimii Uudenmaan liiton ympäristösuunnittelija Lasse Rekola ja sihteerinä yhdistyksen ympäristöasiantuntija Asko Särkelä. Toimikaudella 2014 - 2017 Vantaan edustajana on toiminut Sinikka Rantalainen ja varaedustajana Hanna Keskinen.

Vantaanjoki-neuvottelukunnassa on käynnissä Vantaanjoen virkistyskäyttöedellytysten kehittämiseksi vuonna 2011 laadittujen teesien päivittäminen sekä Vantaanjoen toimenpideohjelman 2017 – 2027 laatiminen. Kyseessä on siis alueellinen tarkennus Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelmalle. Tavoitteena on viedä Vantaanjoen toimenpideohjelma hyväksyttäväksi Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistyksen hallitukselle alkuvuodesta 2017. Vantaanjoen toimenpideohjelmassa tullaan käsittelemään mm. seuraavia aiheita: jätevesikäsittelyn tehostaminen ja jätevesiohitusten minimoiminen, tulvien vähentäminen, hulevesien hallinta, maataloudesta tulevan kuormituksen

vähentäminen, pohjavesien suojelu, vaeltavien kalakantojen luontaisen lisääntymisen turvaaminen ja virkistyskäytön kehittäminen.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Kaupunki osallistuu pääkaupunkiseudun vesistökunnostusverkoston toimintaan. [vesihuolto, yke]
- Vaelluskalatyöryhmä jatkaa toimintaansa. [liipa, yke]
- Virtavesien kunnostuskohteet viedään perustettavaan rekisteriin. [vesihuolto]
- Kaupunki osallistuu aktiivisesti Vantaanjoen neuvottelukunnan toimintaan ja Vantaanjoen toimenpideohjelman laatimiseen. [yke, liipa, vay, vesihuolto]
- Kaupungin sisäinen purokunnostustyöryhmä kokoontuu 2-3 kertaa vuodessa. Työryhmä seuraa virtavesien kehittämisen etenemistä. [työryhmä
- Asukasyhdistyksiä kannustetaan järjestämään sekä asukkaita osallistumaan vesistöihin liittyviin talkoisiin. [työryhmä]
- Yrityksiä kannustetaan osallistumaan vesistöihin liittyviin talkoisiin tai järjestämään omia talkoita. [työryhmä]

Viestintä

Jokien ja purojen arvostuksen parantamiseksi tarvitaan aktiivista viestintää. Teemavuoden aloitustapahtuma järjestettiin 9.3.2016, jolloin julkistettiin Tikkurilan jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailun tulokset. Teemavuodesta kerrottiin useaan otteeseen Vantaan asukaslehdessä sekä erilaisissa ammattilehdissä. Vuoden aikana järjestettiin myös luontoretkiä ja puistokävelyitä, joista monet suuntautuivat Vantaan puro- ja jokikohteisiin.

Teemavuodelle perustettiin omat internetsivut ja lisäksi panostettiin erityisesti tiedottamiseen sosiaalisessa mediassa. Purotalkkareiden Facebook-sivuilla oli noin 170 seuraajaa ja keskimäärin julkaisut tavoittivat noin 1000 ihmistä. Purotalkkarit herättivät mielenkiintoa myös kaupungin ulkopuolella ja heitä haastateltiin mm. Helsingin Sanomiin.

Yhteishankkeessa Vantaan kaupunginmuseon kanssa laadittiin Vantaan Seinätön Museo -mobiiliopasteet kolmeen joki- ja puronvarsikohteeseen. Reittien sisältö tehtiin Tarinatallennin-ohjelman avulla. Reitit on suunnattu vierailijoille ja kaupungin asukkaille, ja niihin toteutettavassa sisällössä huomioitiin myös lapset ja koululaiset. Reitit ovat painotukseltaan hieman erilaisia ja sisältävät sekä esihistoriallisia, historiallisia että luontokohteita sekä alueella olevia merkittäviä rakennuksia. Reitit sijaitsevat Keravanjoen varressa Tikkurilan ja Jokiniemen välillä, Vantaanjoen varressa Kuninkaantietä mukaillen Kirkonkylän ja Vantaankosken välillä sekä Mätäojan varressa. Hankkeen tavoitteena oli valmistaa purojen ja jokien varsille kolme erilaista reittiä, jotka ovat joko käveltävissä tai pyöräiltävissä. Karttoihin merkittiin ehdotukset kulkureiteiksi. Reittien varrella kerrotaan kohteista, joihin voi tutustua paikan päällä maastossa tietokoneen, tabletin tai älypuhelimen avulla. Reitit valmistuivat syksyn 2016 aikana. Vantaan historiallisista jokikävelyistä laadittiin esite, josta otettiin 1000 kappaleen painos.



Purotalkkarit tärkeän työn äärellä [kuva: Vantaan kaupunki]

Vuoden aikana jatkui myös kaupunginmuseon Joki - Kivikaudesta kaljakelluntaan -näyttely. Näyttelykävijöitä oli yli 10 000 ja yleisöopastuksille osallistui reilu 200 ryhmää. Useat näyttelykäynnit jatkuivat myös kävelykierrokselle läheiselle Keravanjoelle. Päiväkoti- ja kouluikäiset pääsivät Näkin matkassa -sanataiteellisten draamaopastusten, Jokiretki- ja Tarinoiden joki -opastuksien ohella työpajoihin, joissa askarreltiin vesiotuksia ja kirjoitettiin vesiaiheisia tarinoita. Vantaan vesien historian äärelle ja mm. kuivakellumaan pääsivät myös vauvat vanhempineen museon Vauvojen museomaanantai -tapaamisissa. Muita vuoden aikana järjestettyjä jokiteemaisia tapahtumia olivat mm. asiantuntijapuheenvuorot aiheinaan Jokien äärellä, Porukan paikat sekä Teollisuus virran viemänä. Näyttelyssä nähtiin myös Vantaan musiikkiopiston improvisaatioryhmän esitys Virran mukana - improvisaation pyörteissä. Koululaisten jokiloma -päivää vietettiin kesäkuussa ja lapsiperheiden toiminnallisia Jokimakkaran matkassa -perhepäiviä sekä keväällä että syksyllä. Vuoden alussa museossa olivat esillä Tikkurilan Jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailun ehdotukset, jonka yhteydessä järjestettiin esittelytilaisuus. Loppuvuodesta kaupunginmuseon Joki-näyttelyssä juhlittiin Lasten oikeuksien päivää.

Teemavuoden aikana käynnistettiin videon kuvaaminen kolmesta vantaalaisesta purosta. Videon tavoitteena on purojen ja jokien tunnettavuuden parantaminen sekä tiedon välittäminen virtavesien luontoarvoista ja puroluonnon merkityksistä eliöiden elinympäristöinä sekä virkistyksen ja hyvinvoinnin tuottajina kaupunkilaisille. Purovideolla kerrotaan virtavesiluonnosta kaikkina vuodenaikoina. Video valmistuu vuoden 2017 syksyyn mennessä.

Maailman vaelluskalapäivää vietetään vuosittain 21.5. Maailman vaelluskalapäivä on maailmanlaajuinen tapahtuma, jonka tavoitteena on aktivoida eri organisaatioita järjestämään tapahtumia kalojen, jokien ja ihmisten yhdistämiseksi. Tapahtumaa koordinoi World Fish Migration Foundation, jonka yhtenä päätukijana toimii WWF.

Puroihin liittyvän viestinnän ja tiedon keräämisen kannalta on tärkeää saada Vantaan puroille yksiselitteiset ja selkeät nimet. Purojen nimeämisessä on Vantaalla noudatettu perinteisiä

paikallisia nimenantotapoja nimeämällä purot oja-loppuisina. Nimeämisen lähtökohtana tulisi aina olla vesistökokonaisuus ja pääuomalla sama nimi koko matkalla. Vakiintuneet purojen nimet tulee myös säilyttää. Pienvesien nimeämistyötä jatketaan yhdessä nimistötyöryhmän kanssa.

Helsingin ja Turun kaupungit esittivät vuonna 2007 huolestuneisuutensa Itämeren tilasta ja päättivät yhteisellä sitoumuksellaan ryhtyä vapaaehtoisin keinoin parantamaan meren tilaa. Samalla kaupungit esittivät haasteen muille Itämeren alueen kaupungeille, kunnille sekä alueella toimiville yrityksille ja yhteisöille ryhtyä yhteistyöhön Itämeren tilan parantamiseksi. Itämerihaastekampanjaa koordinoivat Helsingissä ympäristökeskus ja Turussa ympäristötoimiala. Tällä hetkellä Itämerihaasteen verkostoon liittyneitä tahoja on noin 220.

Vantaan kaupunki otti haasteen vastaan jo vuonna 2007 ja vuonna 2010 laadittiin kaupungin vastaus Itämerihaasteeseen. Haasteen uudistumisen myötä kaupungin toimenpideohjelma päivitettiin vuonna 2016. Vantaan toimenpiteillä voidaan vaikuttaa seuraaviin yhteisiin tavoitteisiin: kirkkaat rannikkovedet, hyvinvoiva meriluonto ja aktiivinen Itämeri-kansalaisuus. Vantaa haluaa erityisesti vahvistaa aktiivinen itämerikansalaisuus –teemaan liittyviä tavoitteita pyrkimällä lisäämään tietoisuutta kaupungin vesistöistä sekä aktivoimalla kansalaisia ja muita yhteistyötahoja toimimaan lähivesien hyväksi.

Teemavuodesta teetettiin medianalyysi, jonka mukaan teemavuoteen liittyviä osumia tuli selvästi eniten kesä-heinäkuussa. Eniten haetuista teemoista kirjoitettiin Helsingin Sanomissa. Valtaosa jutuista oli luonteeltaan neutraaleja tiedotetyyppisiä juttuja tapahtumista ja suunnitelmista. Positiiviset jutut liittyivät muun muassa vesistöjen tilan paranemiseen, Kaljakelluntaan ja kalastamiseen. Negatiiviset jutut liittyivät pääasiassa Vantaankoskelle suunniteltuun vesivoimalaan, vedenlaatuongelmiin sekä roskaamiseen Kaljakellunnan yhteydessä.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Itämerikansalaisuuden tunnettavuutta edistetään. [yke]
- Purotalkkareiden Facebook-sivut pidetään käytössä. [liipa]
- Puro- ja jokivarsien luontokävelyitä jatketaan. [yke]
- Puro- ja jokiaiheinen teemanäyttely järjestetään vuoden 2017 aikana. [työryhmä]
- Purojen ja jokien kaupunki -internetsivut säilytetään ja niiden tiedot muokataan ajantasaiseksi. [viestintä, työryhmä]
- Maailman vaelluskalapäivänä tuodaan yhdessä yhdistysten kanssa esiin Vantaan puroja ja jokia. [työryhmä]
- Visit Vantaa -matkailusivuille lisätään virtavesiin ja reitteihin liittyvää tietoa. [viestintä]
- Purojen nimistöä yhtenäistetään yhdessä nimistötoimikunnan kanssa. [vesihuolto, yke, museo]
- Vantaan historialliset jokikävelyt -mobiiliopastereittejä lisätään ja täydennetään [museo, yke]

Ympäristökasvatus

Syksyllä 1.8.2017 voimaan astuva Varhaiskasvatussuunnitelma korostaa ympäristökasvatusta, kestävää elämätapaa ja lähiluontoa oppimisympäristönä. Vihreä Lippu -ohjelmaa eli päiväkotien, koulujen, oppilaitosten sekä lasten ja nuorten vapaa-ajan toimijoiden kestävän kehityksen ohjelmaa Vantaalla toteutetaan 14:sta yksikössä. Vesiluontoon tutustuminen sopii hyvin näihin molempiin kokonaisuuksiin.

Sivistystoimi järjesti päiväkodeille, kouluille, oppilaitoksille ja muille sivistystoimen yksiköille suunnatun EkoTeko –kilpailun. Kilpailun tavoitteena oli kannustaa yksiköitä ympäristövastuulliseen toimintaan, edistää osallisuutta ja kehittää Vantaalle sopivia ympäristökasvatuskeinoja. Lukuvuonna 2015 -2016 kilpailun teemana on VESI ja se oli osa Purojen ja jokien Vantaa - teemavuotta. Meidän VESI -kilpailussa oli mukana 32 yksikköä ympäri Vantaata. Osallistujina oli sivistystoimen päiväkoteja, kouluja, oppilaitoksia ja nuorisotaloja. EkoTeko -kilpailun palkinnot jaettiin 23.5.2016 Vantaan valtuuston kokouksen yhteydessä. Kilpailun voitti Illenpihan toimintayksikön päiväkoti, toiseksi tuli Vaskivuoren lukio ja kolmanneksi Kartanonkosken koulu. Luontokerho Metsänhaltijoille myönnettiin lisäksi kunniamaininta. Kilpailussa oli osana VESI&KUVA -haaste, jonka kuvista koostettu näyttely kiertää Vantaalla. Näyttely järjestetään yhteistyössä Vantaan lastenkulttuurin kanssa.

Vantaan luontokoululta tilattiin puro- ja pienvesitutkimuskokonaisuus päiväkodeille. Työhön kuuluu 5-6 –vuotiaille lapsille suunniteltu opetuskokonaisuus sekä siihen tarvittavien tarvikkeiden ja välineiden hankinta. Materiaali käännetään myös ruotsin kielelle. Pienvesitutkimuskokonaisuus toteutetaan kevään 2017 aikana neljässä päiväkodissa. Tutkimuspaketti on hyödynnettävissä tämän jälkeen muissakin päiväkodeissa. Vantaan sanataidekoulun opettajalta Kati Oinoselta tilattiin lisäksi vedenhaltija Vellamon tarinan esitys ja siihen liittyvä sadutuspaja kahdeksalle päiväkodille. Molemmista hankkeista kerätään kokemukset niiden toteutumisen yhteydessä.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Ekotekokilpailun pohjalta kootaan kouluihin ja päiväkoteihin ideapaketti lähivesistöihin liittyen. [sivi]
- Vantaan historialliset jokikävelyt -mobiilireittien käytöstä tiedotetaan kouluja. [viestintä]
- Puro- ja pienvesitutkimuspakettia hyödynnetään päiväkotien toiminnassa. [sivi]
- Lähialueen vesistöihin tutustuminen otetaan osaksi päiväkotien ja koulujen ympäristökasvatusta. [sivi]
- Puro- ja jokiaiheisesta teemanäyttelystä tiedotetaan kouluja. [työryhmä]

VIRKISTYKSEN OSA-ALUEET

Purot ja joet ovat lähivirkistysalueita suurella osalle Vantaan asukkaita. Pääosa käyttää rantoja kävelyyn ja oleskeluun, mutta myös vesialue tarjoaa monenlaisia mahdollisuuksia virkistyskäyttöön.

Vetovoimakohteet ja koskiympäristöt

Koskiympäristöt ovat jokien ja purojen hienoimpia ja vetovoimaisimpia kohteita. Vanhat rakenteet ja kulttuurihistoria sekä luontoympäristö tarjoavat mahdollisuuksia kehittää koskialueista omaleimaisia virkistys- ja ulkoilukohteita. Koskiympäristöjen maisemanhoito tulee suunnitella ja toteuttaa erityisen huolella kulttuuri- ja luonnonarvojen yhteensovittamiseksi.

Vantaalla sijaitsevat Keravanjoen isoimmat kosket ovat Matarinkoski, Hanabölenkoski, Pikkukoski, Tikkurilankoski ja Kirkonkylänkoski. Vantaanjoen isoimmat kosket ovat Königstedtinkoski, Seutulankoski, Vantaankoski, Pitkäkoski, Niskalankoski ja Ruutinkoski. Lisäksi muissa joissa ja puroissa on monia hienoja koskialueita.

Koskialueisiin liittyen on käynnissä monia kehittämishankkeita. Keravanjoella Matarinkosken läheisyyteen suunnitellaan uutta kevyenliikenteen siltaa ja ulkoilureitistöä. Tikkurilankosken ympäristössä on käynnissä laaja jokirannan suunnitteluhanke maisema-arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Lisäksi Tikkurilankosken padon purkaminen on vireillä. Vantaanjoella Königstedtinkosken ympäristöön on laadittu asemakaava, joka mahdollistaa myös jokirannan virkistyskäytön. Vantaankoski ja Kirkonkylänkoski ovat tulossa suunnitteluohjelmaan mm. kalojen nousumahdollisuuksien parantamisen selvittämiseksi.

Reitit

Joki- ja purovarsireitistön suunnittelun lähtökohtana toimii luonnosvaiheessa oleva Vantaan ulkoilureitistön yleissuunnitelma. Suunnitelmassa on määritetty myös ulkoilureitistöön tarvittavat sillat, valaistavat osuudet ja latureitistö. Ratsastusreitistöstä on laadittu oma tarveselvitys, jonka pohjalta reitit on merkitty yleiskaavaan. Vantaan- ja Keravanjoen ulkoilureittien toteuttamisesta on laadittu tämän raportin liitteeksi oma tavoiteohjelma. Sen mukaan yhtenäisen jokivarsireitistön toteuttamiseksi tarvitaan 12 kevyenliikenteen siltaa ja noin 26 km ulkoilureittejä tai rantapolkuja. Näiden kustannusarvio on noin 10 miljoonaa euroa. Lisäksi koskialueiden ja muun virkistyskäytön kehittämisen arvioidaan maksavan noin seitsemän miljoonaa euroa.



Näkymä Korson keskuspuiston reitistön varrelta [kuva: Vantaan kaupunki]

Ulkoilureitti suunnitellaan siten, että geotekniikkaan, maanomistukseen, liikenteeseen, tulvakorkeuksiin, maisemaan ja kaupunkikuvaan liittyvät reunaehdot on otettu huomioon ja reitille voidaan varata tila sellaisesta paikasta, johon se todella voidaan rakentaa. Reitti voidaan joutua rakentamaan näiden lähtökohtien takia jopa 50-100 m päähän jokirannasta. Jokirannan läheisyyteen on tällöin mahdollista toteuttaa erillinen polku. Lähtökohtana on säilyttää rantaalueiden pellot mahdollisimman suurina kokonaisuuksina. Peltojen sijasta avoimia rantaalueita voidaan hoitaa myös niittyinä ja laitumina.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Ulkoilureittejä toteutetaan laaditun yleissuunnitelman sekä tavoiteohjelman mukaisesti. [vay]
- Ulkoilureittien sijoituksessa otetaan huomioon geotekniikka ja tulvakorkeudet sekä muut reunaehdot. [vay, kaupsu]
- Puroja ja jokia ylittävien tie- ja rautatiesiltojen alle varataan tila reittien toteuttamiselle sekä ekologisten yhteyksien säilymiselle. [vay, yke, vesihuolto]

Kalastus

Vantaanjoen vesistöalue on kalastoltaan Suomen mittakaavassa hyvin runsas; 34 kalalajin lisäksi joessa tavataan nahkiaista, pikkunahkiaista sekä täplä- ja jokirapua. Valtalajeina ovat särkikalat. Vedenlaadun paraneminen, jokikunnostukset ja kalaistutukset ovat edesauttaneet etenkin vaelluskalakantojen tilan elpymistä. Lisäksi nousuesteiden vähittäinen poistaminen on helpottanut vaelluskalakantojen pääsyä myös joen latvaosien tärkeille lisääntymisalueille. Lohi ja meritaimen ovat alkaneet lisääntyä luontaisesti. Viime vuosina on havaittu mereltä nousseita taimenia jopa yli 90 kilometrin päässä jokisuusta (Virtavesien hoitoyhdistys ry 2013). Vantaanjoesta on kehittynyt Suomenlahden paras taimenjoki.

Vantaanjoen vesistö on määritelty vaelluskalavesistöksi, jonka takia vesistöalueen koski- ja virta-alueilla kalastukseen tarvitaan aina paikallinen kalastuslupa. Poikkeuksena tähän on Vantaalla ja Helsingissä sijaitsevat kosket, joissa Vantaan ja Helsingin kaupunkien päätöksillä alle 18-vuotiaat kalastajat ovat Vantaankosken kalastuslupa-aluetta ja Vanhankaupungin koskea lukuun ottamatta vapautettu kalastusluvan maksamisesta.

Vantaanjoen vesistöalueella kalastus on ohjattu jokiin ja järviin, jotka kestävät puroja paremmin kalastuspainetta. Vantaanjoen vesistön purot on säästetty taimenten poikastuotantoalueiksi. Purojen suvannoissa ja rakennetuissa altaissa jokamiehenoikeudella harjoitettavan onginnan ja pilkinnän sekä kalastonhoitomaksulla harjoitettavan viehekalastuksen rajoittaminen on tulkinnanvaraista. Kalastuksella suvannoissa ja altaissa voi olla kielteisiä vaikutuksia purojen taimenkantoihin, joten tarvittaessa näihin paikkoihin on haettava onginta-, pilkintä- ja viehekalastuskielto ELY-keskukselta.

Jokien suvannoissa onginta ja pilkintä jokamiehenoikeudella sekä viehekalastus kalastonhoitomaksulla on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta sallittua. Vantaan kaupunki on hankkinut Vantaalla omistukseensa Keravanjoen vesialueet ja Vantaanjoen vesialueet Keravanjoen haarasta Vantaankosken niskalle asti. Kaupunki myy vesialueille viehekalastukseen oikeuttavia kalastuslupia. Verkoilla, katiskoilla ja muilla seisovilla pyydyksillä kalastamista ei ole sallittu kaupungin omistamilla vesialueilla.

Vantaankoskesta on kehittynyt yksi Etelä-Suomen suosituimmista kalastuspaikoista, joka soveltuu hyvin koko perheen virkistyspaikaksi. Vantaankoskeen istutetaan vuosittain kirjolohia toista tuhatta kiloa vuodessa. Muita suosittuja kalastuspaikkoja ovat muun muassa Nukarinkoski, Myllykoski, Pitkäkoski ja Vanhankaupunginkoski. Vantaankosken padon itäpäähän on rakennettu vuonna 1999 kalatie. Kalatien ja padon länsipäässä sijaitsevan säännöstelyaukon kautta kalat pystyvät nousemaan Vantaanjoen latvavesille asti. Keravanjoella Kirkonkylänkoskeen ja Tikkurilankoskeen on rakennettu kalatiet, joita pitkin lohi ja meritaimen pystyvät nousemaan jokea ylös aina Haarajoen padolle Järvenpäähän asti. Kalastuslain mukaan kalastus on kielletty 200 m matkalla kalatien ylä- ja alapuolella.

Vantaanjoen vesistöalueen jokiin myytiin vuonna 2014 kaikkiaan n. 6 000 kalastuslupaa ja kalasaalista saatiin samana vuonna yhteensä n. 18 000 kiloa (Vantaanjoen kalatalous- ja pohjaeläintarkkailu 2014). Yleisimpiä saaliskaloja ovat kirjolohi, hauki ja ahven. Kalastuslupia saa alueen kalastuskuntien myyntipaikoista sekä MMM:n internetsivuilta.

Keravanjoella on huomattavasti vähemmän kalastajia kuin Vantaanjoella. Mikäli Tikkurilankosken pato puretaan, kasvaa koskialue ylävirtaan lähes 200 metriä. Alueesta on mahdollista kehittää Vantaankosken tasoinen kalastuspaikka, missä on sijaintinsa ansiosta ylivertaiset julkisen liikenteen yhteydet. Niiden ansiosta kohde on helposti tavoitettavissa niin lapsille ja nuorille kuin kansainvälisille matkustajille.

Vantaanjokea, Keravanjokea ja niiden suurimpia puroja on hoidettu veden laatua parantamalla, vaellusesteitä poistamalla, taimenen poikastuotantoalueita kunnostamalla, kalaistutuksilla ja kalastuksenvalvonnalla. Vantaanjoen taimenkannan elvyttämisen kannalta tärkeä merkitys on ollut myös joen edustalle merialueelle tehdyillä kalastusrajoituksilla.

Pienemmillä sivu-uomilla ja puroilla ei ole suotavaa eikä taimenpitoisilla puroilla edes laillista harjoittaa kalastusta. Puroja kehitetään Vantaalla poikastuotantoalueina eikä niissä sen takia voida sallia kalastusta.



Törö viihtyy puroissa [kuva: Vantaan kaupunki]

<u>Kalastukseen liittyvät lait ja säännöt</u>

Vantaanjoella kalastusmääräyksissä ja kalastuslupien hinnoissa on pieniä vaihteluja eri puolilla jokea. Vantaalla kalastusta on rajoitettu mm. seuraavilla määräyksillä:

- Saalisrajoitus enintään 2 lohikalaa/vrk
- Pitkäkosken rannoilla ja Ruutinkosken etelärannalla liikkuminen on sallittua ainoastaan rakennetuilla poluilla
- Pihapiireissä liikkuminen ja kalastaminen on kielletty ilman kiinteistön omistajan lupaa
- Taimen ja lohi ovat rauhoitettuja 1.9.-30.11.
- Kalastus on kielletty koski- ja virta-alueilla 1.9.-30.11 paitsi Vantaankoskella, missä se on kielletty 1.10.-30.11.
- Kahlaaminen koski- ja virta-alueilla on kielletty 1.9.-30.11.

Kalastajien liikkumista rannalla on hyvä ohjata rantojen kulumisen ja muiden luonnolle aiheutuvien haittojen vähentämiseksi. Parhaiten tämä onnistuu rakentamalla rannoille ulkoilureittejä ja hyödyntämällä olemassa olevaa polkuverkostoa. Suosituimmilla koskikalastuspaikoilla tarvitaan myös pysäköintialue ja infotaulu, jossa kerrotaan tarvittavista kalastusluvista ja alueen kalastusmääräykset. Tällä hetkellä ne puuttuvat monelta paikalta.



Kalastusta Vantaankoskessa [kuva: Vantaan kaupunki]

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Vantaankoskea ja Tikkurilankoskea kehitetään koko perheen kalastuspaikkana. [liipa, vay]
- Kalastus keskitetään jokialueille purojen toimiessa poikastuotantoalueina. [liipa]
- Vantaanjoen ja Keravanjoen koskikalastuspaikoilla parannetaan kalastukseen liittyviä palveluita, kuten pysäköintialueita ja opastetauluja. [liipa, vay]

Melonta

Melonnasta voi tulevaisuudessa kehittyä suosittu harrastus jokialueella, mutta toistaiseksi melojia on Vantaanjoella ja Keravanjoella vielä melko vähän. Keski-Euroopassa melonta on kuitenkin paikoittain erittäin suosittua jokivesistöissä. Melonnan kannalta olosuhteet Vantaanjoella ja Keravanjoella vaihtelevat vuodenaikojen ja virtaaman mukaan. Eripituisia melontareittejä on mahdollista suunnitella molempien jokien varsille. Reittejä varten tarvitaan koskien ylä- ja alapuolille rantautumispaikkoja. Niitä on osoitettu rannoille pystytetyillä kylteillä, mutta rakennettuja rantautumispaikkoja Vantaalla ei toistaiseksi ole. Tikkurilankosken suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuutta koskimelontaan suurilla virtaamilla.

Jokialueilla sijaitsevia laitureita, jotka sopivat myös melontakäyttöön on Vantaalla tällä hetkellä vain muutama. Vedessä olevat laiturit joudutaan nostamaan talveksi rannalle. Näiden sijaan voidaan tutkia myös mahdollisuuksia rakentaa rantautumista palvelevia rantarakenteita. Melontalaitureita varten tarvitaan myös paikoitusalueita. Suositeltava etäisyys pysäköintipaikalta melontalaiturille on noin 30-50 m kajakin kanssa. Melontareittien ylläpito edellyttää myös uomaan kaatuneiden puiden raivaamista avoimien väylien aikaansaamiseksi.

Kanoottien vuokrausmahdollisuuksia tulisi parantaa sekä saada paikkoja, joissa kanootteja voi säilyttää lähellä rantaa. Tähän tarvitaan yhteistyökumppaniksi melonta-alan yhdistyksiä ja yrittäjiä. Tällä hetkellä lähin vuokrauspaikka sijaitsee Helsingin Tapaninkylän uimarannan yhteydessä. Vantaankoskella toimiva ravintola Kuninkaan Lohet järjestää asiakkailleen ohjattuja melontaretkiä, mutta ei vuokraa kanootteja yksityisasiakkaille. Vantaalla ei ole omaa melontayhdistystä.



Melontaretki Keravanjoella [kuva: Vantaan kaupunki]

Melonta mahdollistaa tasa-arvoisen harrastuksen myös esimerkiksi alaraajoista halvaantuneille, kunhan melontapaikalle saapumisessa on otettu esteettömyys huomioon. Joissain paikoissa laiturin kansi on tehty sellaiseksi, että siinä voi pyörätuolillakin kulkea. Invapysäköintipaikka melontapaikan läheisyydessä mahdollistaa melomassa käymisen myös pyörätuolia käyttäville.

Vantaanjoen ja Keravanjoen vesiensuojeluyhdistys julkaisee Virkisty Vantaanjoella - ja Virkisty Keravanjoella esitettä, jossa tuodaan esiin jokivarsien virkistyskäyttöpalvelut sekä rantautumispaikat.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Melontaan tarvittavia palveluita parannetaan jokivarsilla. [liipa, vay]
- Vantaan oman melontayhdistyksen perustamista edistetään yhteistyössä Suomen melonta- ja soutuliitto ry:n kanssa. [liipa, vesihuolto, vay]
- Selvitetään mahdollisuus saada freestylemelontapaikka Tikkurilankoskeen tai Vantaankoskeen [vay, vesihuolto, liipa]

Uinti

Keravanjoella on kolme kaupungin ylläpitämää uimapaikkaa Nikinmäessä, Matarissa ja Havukoskella. Käyttäjiä uimapaikoilla on vähän verrattuna Kuusijärveen, Vetokannakseen ja Leppäkorven maauimalaan.



Kuusijärvellä on kauniina kesäpäivinä ruuhkaa [kuva: Vantaan kaupunki]

Jokien uimapaikkoihin sisältyy riskejä, mitä ei muilla uimarannoilla ole. Veden laatu ei aina täytä uimarantaveden vaatimuksia ja veden sameudesta johtuen vedenalaiset pelastustehtävät ovat vaikeita. Veden laadun valvonnasta huolehtivat kuntien ympäristöterveysviranomaiset, jotka ottavat vesinäytteitä ja tarkkailevat mm. sinilevien esiintymistä sosiaali- ja terveysministeriön antamien määräysten mukaisesti. Uimakaudella Keravanjoen uimapaikoille viedään kahden viikon välein vesinäytetulokset. Uimaveden laadun arvioimisessa tutkitaan enterokokki- ja E.coli-bakteereita, joille on uimavesiasetuksessa raja-arvot. Raja-arvon ylittyessä uimavesi luokitellaan huonoksi. Jokivesien bakteerimäärät vaihtelevat joskus hyvinkin paljon johtuen esimerkiksi säätilasta. Viime vuosina bakteerien pitoisuus on ylittänyt harvemmin raja-arvot, mutta joka kesä kuitenkin jollakin uimarannalla uimavesi todetaan huonoksi.

Uimapaikoilla kunta on toiminnanharjoittajana vastuussa uimapaikan turvallisuudesta. Käytännössä tähän ei kuitenkaan ole mahdollisuuksia, sillä esimerkiksi vesinäytteitä otetaan parin viikon välein ja näytteiden analysointi kestää pari päivää. Uimareita ei siis pystytä varoittamaan ulosteperäisten bakteerien saastuttamasta vedestä. Uusien jokiuimapaikkojen rakentamisen lähtökohtana on, että veden laatu tulisi täyttää koko uintikauden hyvän uimaveden laatukriteerit.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Vantaanjoen varrelle selvitetään uuden uimapaikan rakentamista Kivistön lähelle. [vay]
- Keravanjoen nykyisiä uimapaikkoja kehitetään. [liipa, vay]

Opastus

Vantaalle on suunniteltu uudet puistokylttimallit, joita käytetään myös joki- ja purovarsien informaatiossa. Ilmoitustaulujen ongelmana on niihin kohdistuva ilkivalta, joten niiden rinnalla toteutetaan opastusta myös internetsivujen sekä mobiiliteknologian avulla. Yhteishankkeessa Vantaan kaupunginmuseon kanssa laadittiin teemavuoden aikana Vantaan Seinätön Museo -mobiiliopasteet kolmeen joki- ja puronvarsikohteeseen.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Vantaan historialliset jokikävelyt -mobiiliopastereittejä lisätään ja täydennetään [museo, yke]
- Purojen ja jokien kaupunki –internetsivuilta saa tietoa virtavesiin liittyvistä virkistysmahdollisuuksista. [viestintä, työryhmä]
- Ulkoilureitistön rakentamisen yhteydessä sijoitetaan uusia infotauluja ranta-alueille. [vay]

Muut virkistyskäyttömuodot

Virkistyskäyttömuodot kehittyvät jatkuvasti. Keravanjoella järjestetään joka kesä Kaljakellunta -tapahtuma. Tapahtumalla ei ole virallista järjestäjää ja siitä tiedotetaan Facebook-sivujen välityksellä. Tapahtumaan osallistuu vuosittain 2000-5000 henkilöä.

Purojen ja jokien varsilla harrastetaan myös paljon luontoretkeilyä ja valokuvaamista eri vuodenaikoina. Viime vuosina voimakkaasti kehittynyt uusi harrastus Vantaanjoen ja Keravanjoen koskilla sekä useilla taimenpuroilla on taimenten kututarkkailu, johon usein liittyy myös valokuvaamista.

RANTOJEN JA VESIALUEIDEN MAANOMISTUS JA MAANHANKINTA

Purojen ja jokien ranta-alueiden omistus jakaantuu seuraavasti: asemakaavoitetut kaupungin omistamat alueet, asemakaavoitetut yksityisten omistamat alueet, yleiskaavoitetut kaupungin omistamat alueet ja yleiskaavoitetut yksityisten omistamat alueet.

Vantaan kaupunki omistaa Keravanjoen vesialueen Päiväkumpuun Sipoon rajalle asti. Ali-Keravan kylän vesialueet Nikinmäessä ja Jokivarressa ovat siirtymässä kaupungin omistukseen. Vantaanjoen vesialueet kaupunki omistaa Vantaankoskelle Kehä III:n sillan pohjoispuolelle asti, josta Helsingin rajalla puolet vesialueesta. Kehä III:n ja Valimotien vesialueet ovat siirtymässä kaupungin omistukseen. Vantaanjoen pohjoisosiin ei saatu lunastuslupaa. Puroista vain Rekolanojalla, Kylmäojalla ja Kormuniitynojalla on yhteisiä vesialueita. Erityisen sekava maanomistustilanne on Rekolanojalla, koska yhteinen vesialue ei kulje kaikilta osin nykyisen vesialueen kohdalla.

Tavoitteena olisi saada vesi- ja ranta-alueet mahdollisimman kattavasti kaupungin omistukseen jatkossa tehtävien vesialueiden kunnostustoimenpiteiden sekä reitistörakentamisen helpottamiseksi. Lunastustoimituksen käynnistämiseen tarvitaan kuitenkin selkeä syy esim. puiston rakentaminen. Kaupunki pyrkii ensisijaisesti vapaaehtoisiin kauppoihin, mutta esim. yhteisillä vesialueilla lunastus on ainoa vaihtoehto. Vesialueiden lunastaminen on erityisen hidasta ja jokialueiden lunastaminen onkin kestänyt kaikkiaan jo noin 30 vuotta.

Ulkoilureittien asemakaavoitus tehdään osana muuta asemakaavoitusta. Vantaan ulkoilureitistön yleissuunnitelma on lähtökohtana kaavoitukselle. Asemakaavaa varten ulkoilureitti pitää suunnitella siten, että geotekniikkaan, maanomistukseen, liikenteeseen, tulvakorkeuksiin, maisemaan ja kaupunkikuvaan liittyvät reunaehdot on otettu huomioon ja reitille voidaan varata tila sellaisesta paikasta, johon se todella voidaan rakentaa. Pääulkoilureitti saattaa joskus sijaita kaukanakin vesiuomasta.

Ranta-alueet saadaan parhaiten kaupungin omistukseen asemakaavoitetuilla alueilla. Yrityspalvelut hankkivat nämä alueet kaupungin omistukseen asemakaavoituksen yhteydessä tai vaihtoehtoisesti myöhemmin reittien rakentamisaikataulun mukaisesti. Myös maanhankintaa varten ulkoilureitti pitää suunnitella siten, että kaikki reunaehdot on otettu huomioon. Ensisijaisesti pyritään vapaaehtoisiin kauppoihin, mutta myös lunastaminen on mahdollista.

Ulkoilureittitoimitus kannattaa tehdä alueilla, joilla on useita maanomistajia. Pelkän ulkoilureitin toteuttamista varten ulkoilulain mukainen ulkoilureittitoimitus saattaa myös olla sopivampi tapa kuin asemakaava. Ulkoilulain mukaan kunta laatii ulkoilureittisuunnitelman, jonka vahvistaa Uudenmaan ELY-keskus. Ulkoilureittitoimitusta haetaan vahvistetun ulkoilureittisuunnitelman perusteella maanmittauspiirin maanmittaustoimistolta. Ulkoilureittitoimituksessa määrätään korvausten suorittamisesta.

Muilla kuin yhteisillä vesialueilla puron omistaja on ympäröivän kiinteistön omistaja. Purojen kunnostamiseen tarvitaan maanomistajan lupa, jossa annetaan suostumus tehdä toimenpiteitä purouomassa.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Purokäytäville laaditaan mitoitusohje, joka otetaan kaavoituksen lähtökohdaksi. [vesihuolto ja kaupsu]
- Jokien ja purojen yhteiset vesialueet hankitaan kaupungin omistukseen. [ypa]
- Ranta-alueiden asemakaavoittamista julkisiksi viheralueiksi edistetään. [kaupsu]
- Ulkoilureittitoimitusta käytetään reittien toteuttamisessa. [vay, ypa]

SUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN

Kuntatekniikan keskuksen rakentamisohjelmassa on varattu vuosittain Vantaan- ja Keravanjoen virkistyskäytön kehittämiseen noin 400 000 €, jotka on käytetty lähinnä uusien reittien ja valaistuksen rakentamiseen sekä näihin liittyviin maisemanhoitotöihin. Isommille hankkeille, kuten silloille on rakentamisohjelmassa oma rahavaraus.

Vuoden 2003 yleissuunnitelman toteuttamista ovat hidastaneet mm. maanhankinnan ja asemakaavoituksen hitaus, valitukset mm. silta- ja reittisuunnitelmista, liian alhaiset rahavaraukset, pohjarakentamisen vaativuus ja siltainsinöörin puuttuminen. Lisäksi viheralueet on rakennettu kokonaisuutena valmiiksi eikä pelkästään reittejä kuten yleissuunnitelmaa laadittaessa ajateltiin. Tämän työn liitteeksi on laadittu tavoiteohjelma yleissuunnitelman toteutumatta olevien reittiosuuksien toteuttamiselle.

Purojen virkistyskäytön kehittämiseen liittyen on laadittu yleissuunnitelmat mm. Mätäojalle, Kylmäojalle ja Korson Ankkapuistoon Rekolanojan varrelle.

Viheralueyksikön suunnitteluohjelmassa on parhaillaan monia jokiin ja puroihin liittyviä kohteita, joista esimerkkinä Keravanjoella Matarinpuiston silta ja reitit, Tikkurilan jokiranta sekä Satomäenranta ja Karhuranta, Vantaanjoella Etelä-Ylästön puistot, Kylmäojalla Epinkoskenpuisto, Lipstikkaojalla Lipstikanpuisto ja Krakanojalla Tuulensuunpuisto. Rakentaminen on käynnissä tai käynnistymässä muun muassa seuraavissa puroihin ja jokiin liittyvissä kohteissa: Mätäojalla Vaskipellonpuisto, Keravanjoella Muinaispuisto ja Rekolanojalla Korson Ankkapuisto.

Vuonna 2016 valmistui purojen kunnostusohjelma. Pienvesien kunnostamiseen on varattu 50 000 €/ vuosi vuodesta 2017 eteenpäin.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Investointiohjelmaan varataan riittävä rahoitus reittien ja niihin liittyvien siltojen toteuttamiselle. [vay]
- Ulkoilureittejä toteutetaan laaditun yleissuunnitelman sekä tavoiteohjelman mukaisesti. [vay]

KUNNOSSAPITO JA TALKOOTOIMINTA

Puro- ja jokialueisiin liittyy erilaisia kunnostus-, siivous- ja kasvillisuuden hoitoon liittyviä tarpeita. Vesialueisiin kohdistuu monenlaisia intressejä eikä niillä ole Vantaalla yhtä isäntää. Vantaan kaupungilla viheralueyksikkö vastaa rantapuistojen, ulkoilureittien ja metsäalueiden hoidosta, liikuntapalvelut kalastus- ja uimarantapalveluiden kunnossapidosta sekä ympäristökeskus luonnonsuojelualueista.

Virtavesien ranta-alueita hoidetaan metsä- ja luonnonhoitosuunnitelmien mukaan. Vantaan kaupungin viheralueyksikössä on käynnissä uuden metsä- ja luonnonhoitosuunnitelman

laatiminen seuraavalle 10-vuotiskaudelle. Työn aluksi on laadittu metsän- ja luonnonhoidon periaatteet. Viheralueiden kunnossapitoa ohjaava hoitoluokitus perustuu Viheralueiden hoito VHT´14 - Hoidon laatuvaatimuksiin. Rakennetuille puistoalueille on laadittu myös erillisiä maisemanhoitosuunnitelmia. Käynnissä olevassa peltojen ja niittyjen maisemanhoito-suunnitelman laatimisessa otetaan myös kantaa avoimien alueiden keskellä kulkevien vesistöjen maisemanhoitoon.

Vantaalle on valmistunut vuonna 2015 kasvillisuuden käytön periaatteet, jossa joki- ja purovarsien kasvillisuuden hoidon ja kehittämisen tavoitteita ovat: korostetaan joki- ja puronvarsien vaihtelevuutta ja moni-ilmeisyyttä, säilytetään olemassa olevaa puustoa ja pensaikkoja uomien varsilla, kasvilajivalinnoissa lähtökohtana on kohteen sijainti sekä ympäröivä miljöö, suositaan ensisijaisesti luonnonmukaista, paikalle luontaista lajistoa ja rajoitetaan haitallisten vieraslajien leviämistä.

Jokien ja purojen varsien maisemanhoidon suunnittelussa otetaan huomioon alueen luonto-, kulttuuri- ja virkistyskäyttöarvot. Monivuotisen ja kerroksellisen kasvillisuuden peittämillä suojavyöhykkeillä voidaan vähentää ympäröiviltä maa-alueilta tulevaa ravinteiden huuhtoutumista vesistöön sekä suojata vesistöjä veden liialta lämpenemiseltä. Ekologian kannalta tärkeintä on suosia monikerroksellista ja lajirikasta kasvillisuutta. Kulttuurimaisema-alueilla myös perinnebiotoopeilla on lajistoa rikastava vaikutus. Puustoa ja kasvillisuutta hoidetaan niin että ympäristöstä ja maisemasta muodostuu vaihtelevaa. Sillan ylittäjälle tai ulkoilureitin käyttäjälle annetaan mahdollisuus virtavesiluonnon kokemiseen avaamalla sopivista paikoista näkymiä vesistöön. Erityisen merkittäviltä alueilta laaditaan erillinen hoitosuunnitelma ja/tai tehdään monialaisen asiantuntijaryhmän yhteinen maastokatselmus kohteeseen.

Pääkaupunkiseudun yhteisten siivoustalkoiden (4.4.-29.5.2016) tiedotteen yhteydessä kannustettiin järjestämään siivous- ja vieraslajien kitkentätalkoita purojen ja muiden vesistöjen lähiympäristössä. Talkoista pyydettiin ennakkoilmoittautuminen viheralueyksikköön. Lisäksi talkoolaisille lainattiin tarvittaessa työvälineitä ja toimitettiin jätteet pois sovitusta paikasta. Vieraslajitalkoista kerrottiin ympäristökeskuksen internetsivuilla.

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys pyrkii kehittämään ja parantamaan jokivarren virkistyskäyttöä ja viihtyvyyttä Jokitalkkari-hankkeen avulla. Yhdistys koordinoi hanketta, joka ajoittuu vuosille 2014 – 2016. Tänä aikana toimenkuvaa ja työtehtäviä testataan ja kehitetään kysyntää ja tarpeita vastaavaksi. Jokitalkkari toimii Vantaanjoen vesistöalueella pääosin virtavesiin liittyvissä tehtävissä yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Hankkeen aikana on osallistuttu lasten ongintatapahtumiin, suunniteltu ja rakennettu lasten ja nuorten onkikohteita, inventoitu ja kunnostettu lohikalojen lisääntymisalueita, otettu kalanäytteitä hoitokalastussaaliista, suoritettu kalastuksenvalvontaa, kunnostettu luontopolkuja, ylläpidetty melontareitistöä, siistitty jokivarren roskia sekä merkitty luonnonsuojelualueita maastoon. Hankkeessa tehdään tiivistä yhteistyötä Uudenmaan ja Hämeen ELY-keskusten viranomaisten, Vantaanjoen, Helsingin ja Lopen kalastusalueiden sekä alueiden eri osakaskuntien kanssa. Myös vesistöalueen kuntien ympäristö- ja liikunta- sekä puistopuolen sekä melontajärjestöjen

ja vapaa-ajan kalastajien kanssa toimitaan yhdessä. Hankkeen toteutusta ja edistymistä ohjaavat vesiensuojeluyhdistys ja Vantaanjoki-neuvottelukunta.

Teemavuoden aikana ympäristökeskukseen palkattiin kaksi kesätyöntekijää purotalkkareiksi, joiden tehtävänä oli selvittää virtavesien kunnostuskohteita, toteuttaa niitä sekä järjestää talkoita. Kesän aikana järjestettiin kuudet talkoot, joista neljä oli iltaisin järjestettyjä asukastalkoita (Kylmäoja, Vantaankoski, Kormuniitynoja sekä Tuusulanjoki). Lisäksi järjestettiin kutusoraikkotalkoot Kylmäojalle yhteistyössä Koisorannan palvelukeskuksen kanssa sekä jättipalsamin kitkentätalkoot Rajakylän Rimapuistossa yhdessä paikallisen asukasyhdistyksen kanssa. Pää sääntöisesti talkoissa oli 10-15 osanottajaa. Purotalkkarit tekivät erilaisia toimenpiteitä noin kymmenellä purolla. Näistä pääosa painottui Kylmä-, Kormuniityn- sekä Rekolanojalle.



Kitkentätalkoot [kuva: Vantaan kaupunki]

Kutusoraikkoja tehtiin 20 kpl, roskia puroista poistettiin arviolta noin seitsemän tonnia, rytöjä avattiin noin 30-40 kpl ja jättipalsamia kitkettiin noin viisi tonnia. Purotalkkaritoiminnasta saatujen myönteisten kokemusten ansiosta toimintaa on tavoitteena jatkaa myös tulevina vuosina.

Purotalkkaritoiminnan kehittämisehdotuksina esitettiin perehdyttämistä Vantaan vesistöjen yleiseen tilaan ja muihin lähtökohtiin, joiden avulla voi vastata asukkaiden kysymyksiin sekä suunnitella työskentelyä tehokkaammin. Paikallistuntemuksesta on myös etua purotalkkarin työssä. Purotalkkarien työntekoa helpottaisi satunnaisten apukäsien saaminen joihinkin työvoimaa vaativiin isoimpiin tehtäviin. Viime vuoden kokemuksia hyödyntäen on tarkoituksena laatia purotalkkareiden työlle tavoitteet ja toimintasuunnitelma. Purotalkkaritoiminnan koordinointi edellyttää jatkossakin kuntatekniikan keskuksen viheralueyksikön ja vesihuollon sekä ympäristökeskuksen ja liikuntapalveluiden yhteistyötä.

Purotalkkareiden lisäksi talkoita järjestivät Vantaan kaupungin työpaikat, kuten rakennusvalvonnan tarkastusjaosto Kormuniitynojalla, liikuntapalvelut Kylmäojalla, sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan hallinnon väki Rekolanojalla ja ympäristökeskus Skalbölenojalla ja Mätäojalla. SKES huolsi vuosina 2014 – 2015 Krakanojaan rakennettuja kutusoraikkoja ja Virtavesien hoitoyhdistys osallistui Koisorannan palvelukeskuksen kutusoraikkotalkoiden suunnitteluun ja ohjaamiseen Kylmäojalla.

Liikuntapalveluiden kalaistutukset ja kalastuksenvalvonta jatkuvat entiseen tapaan. Liikuntapalvelut on osallistunut talkoilla toteutettavien taimenten kutusoraikkojen kunnostusten suunnitteluun ja ohjaukseen sekä hankkinut talkoissa tarvittavan kiviaineksen.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Vapaaehtoistyötä koordinoidaan yhdessä kuntalaispalveluiden kanssa. [työryhmä]
- Purotalkkaritoimintaa jatketaan. [työryhmä]
- Virtavesien kunnostustalkoita järjestetään yhteistyössä virtavesien hoitoon erikoistuneiden yhdistysten, vesiensuojeluyhdistyksen, asukasyhdistysten ja muiden tahojen kanssa. [työryhmä]
- Jokien ja purojen varsien maisemanhoidon suunnittelussa otetaan huomioon alueen luonto-, kulttuuri- ja virkistyskäyttöarvot. [vay, yke, kaupsu, museo]

RAHOITUS

ELY-keskusten ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueet myöntävät harkinnanvaraisia valtionavustuksia. Avustukset myönnetään valtionavustuslain (688/2001) perusteella. Vesien tilaa parantavien hankkeiden avustukset perustuvat myös valtioneuvoston asetukseen vesistön ja vesiympäristön käyttöä ja tilaa parantavien hankkeiden avustamisesta (714/2015). Asetuksessa on kerrottu mm. minkälaisiin hankkeisiin ja millaisiin kustannuksiin avustusta voidaan myöntää.

Hankkeen avustamisen yleisenä edellytyksenä on, että:

1) hankkeen kustannukset ovat kohtuulliset sillä saavutettaviin hyötyihin verrattuna
2) avustuksen saaja kykenee luotettavasti valvomaan avustuksen käyttöä, vastaamaan hankkeen toteuttamisesta ja toteutuksen jälkeisistä velvoitteista sekä huolehtimaan hankkeella saatavan hyödyn säilymisestä.

Avustuksen saamiseksi hakijan tulee yleensä olla esimerkiksi vesilain mukainen yhteisö, rekisteröitynyt yhdistys, vesialueen osakaskunta, kalastusalue tai kunta. Eduksi hankkeen avustamiselle on, jos se toteuttaa Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelmaa. Avustusta on haettava ennen hankkeen toimenpiteiden aloittamista. Maksatus tapahtuu jälkikäteen toteutuneiden kustannusten perusteella.

Avustusta voidaan myöntää pääsääntöisesti enintään 50 % hyväksyttävistä kokonaiskustannuksista. Avustusmäärään vaikuttavat hankkeella saavutettavat hyödyt, hankkeen kokonaiskustannukset, hankkeen muut avustukset ja käytettävissä olevat määrärahat. Usein avustusta on myönnetty vähemmän kuin 50 % kokonaiskustannuksista.

Muihin laajempiin hankkeisiin kuten Tikkurilankosken padon purkamiseen on mahdollista hakea myös maa- ja metsätalousministeriön rahoitusta. Myös EU:n rahoitusmahdollisuuksia on tarpeen selvittää.

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Kaupungin virtavesien kunnostushankkeisiin haetaan valtion ja/ tai EU:n avustusta. [vesihuolto, vay]
- Yrityksiä kannustetaan osallistumaan kunnostushankkeisiin. [työryhmä]

TYÖRYHMÄ

Kuntatekniikan keskus: puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen (puheenjohtaja), maisema-arkkitehti Petra Tammisto (sihteeri), suunnitteluinsinööri Anna Kyytinen
Kaupunkisuunnittelu: maisema-arkkitehti Anne Mäkynen ja maisema-arkkitehti Laura Muukka
Kaupunginmuseo: rakennustutkija Anne Vuojolainen
Yrityspalvelut: maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
Ympäristökeskus: ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen
Viestintä: viestintäpäällikkö Milla Hamari, varajäsen viestintäsuunnittelija Jenni Marsio
Liikuntapalvelut: kalastusteknikko Markku Tiusanen

Raportin taittaja: suunnitteluassistentti Mia Kuivala

Toimenpiteiden vastuutahojen selitys:
vay=viheralueyksikkö, yke= Vantaan ympäristökeskus, kaupsu=kaupunkisuunnittelu, ypa=yrityspalvelut, liipa==liikuntapalvelut, vesihuolto=vesihuollon yleissuunnittelu

LIITTEET

LIITE 1 Teemavuoden tapahtumakalenteri
LIITE 2 Reittien tavoiteohjelma
LIITE 3 Seudulliset tavoitereitit
LIITE 4 Valuma-aluekartta

LIITE 1

PUROJEN JA JOKIEN VANTAA 2016 –TAPAHTUMAKALENTERI

TAMMIKUU

Työryhmän perustaminen

HELMIKUU

17.2. Ohjausryhmän kokous/ ympäristölautakunta

MAALISKUU

3.3. Teemavuosi ja Itämerihaaste kaupunginvaltuuston infossa

9.3. Tikkurilan jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailun tulosten julkistaminen

16.3. Ympäristölautakunta hyväksyi toimintasuunnitelman

HUHTIKUU

19.4. Rakennusvalvonnan talkoot Kormuniitynojalla

20.4. Pääkaupunkiseudun pienvesitapaaminen, Sinikka Rantalaisen esitelmä

26.4. Vesiensuojeluyhdistyksen seminaari, Markku Tiusasen esitelmä

4.4. Pääkaupunkiseudun siivousviikot alkoivat

27.4. Ympäristökeskuksen siivoustalkoot Mätäojalla

TOUKOKUU

4.5. Jokien äärellä -yleisöopastus kaupunginmuseolla, toistui joka kuun ensimmäinen keskiviikko

11.5. Kaupungin ja Maton johtoryhmän siivoustalkoot Keravanjoella

12.5. Purosiivoustalkoot Rekolanojalla, Talkooporukka: Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan hallinto, 14 hlöä.

15.5. Myllypäivä Kirkonkylänkoskella, Vantaa- seura ja VHVSY

18.5. Teollisuus virran viemänä, kävelykierros Tikkurilan jokirannassa, kaupunginmuseo

21.5. Maailman vaelluskalapäivä

23.5. Sopimus puroluonto lyhytelokuvan tilaamisesta

25.5. KUVES-seminaari Heurekassa, Hanna Keskisen esitelmä

30.5. Kuvakisa tunnistatko puro- ja jokimaisemat päättyi

KESÄKUU

6.6. Purotalkkarit aloittivat

10.6. Koisonrannan palvelukeskuksen purokunnostustapahtuma Kylmäojalla

13.6. Asukastilaisuus Tikkurilankoskesta, Vantaa-Info

15.6. Maton tulevaisuuspäivä Håkansbölessä

HEINÄKUU

21.7. Ympäristökeskuksen henkilökunnan jättipalsamitalkoot Mätäojalla

27.7. Purotalkoot Kylmäojalla Ilolan Nietospuistossa, purotalkkarit

ELOKUU

9.8. Purotalkoot Vantaankoskella, purotalkkarit

11.8. Purotalkoot Hakunilan Kormuniitynojalla, purotalkkarit

23.8. Työryhmän retkipäivä Imatralle ja Vaalimaalle

24.8. Talkoot Tuusulanjoella, purotalkkarit

SYYSKUU

7.9. Kutusoraikkojen puhdistustalkoot ja puronvarsien roskien keruuta Krakanojalla, SKES

LOKAKUU

3.10. Tikkurila-Jokiniemi jokikävelyreitti valmistui

12.10. ohjausryhmän kokous/ ympäristölautakunta, tilannekatsaus ja purojen kunnostusohjelman esittely

MARRASKUU

8.11. Purojen kunnostusohjelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa

8.11. Tikkurilankosken yleissuunnitelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa

30.11. Traileri puroluontofilmistä

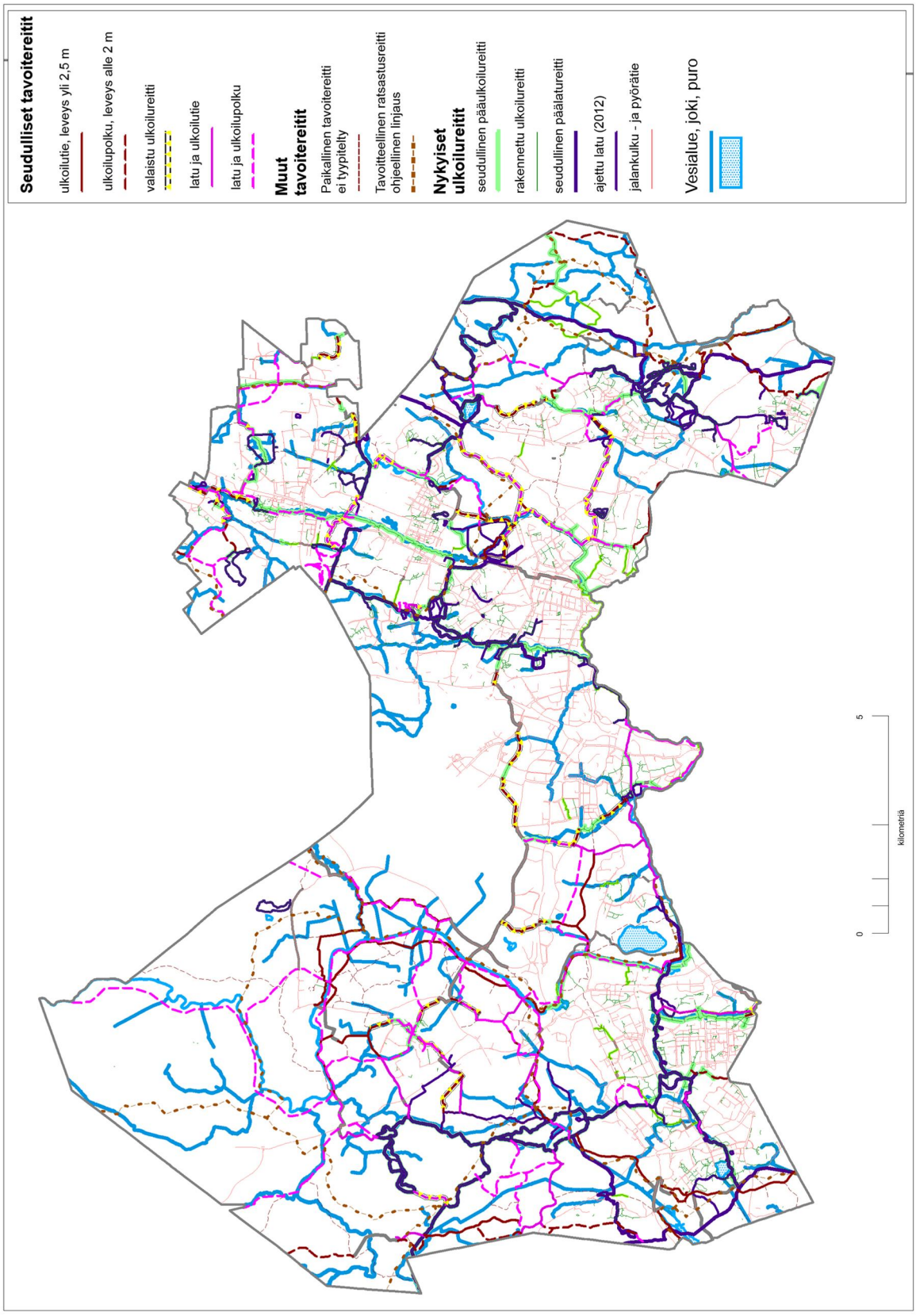
JOULUKUU

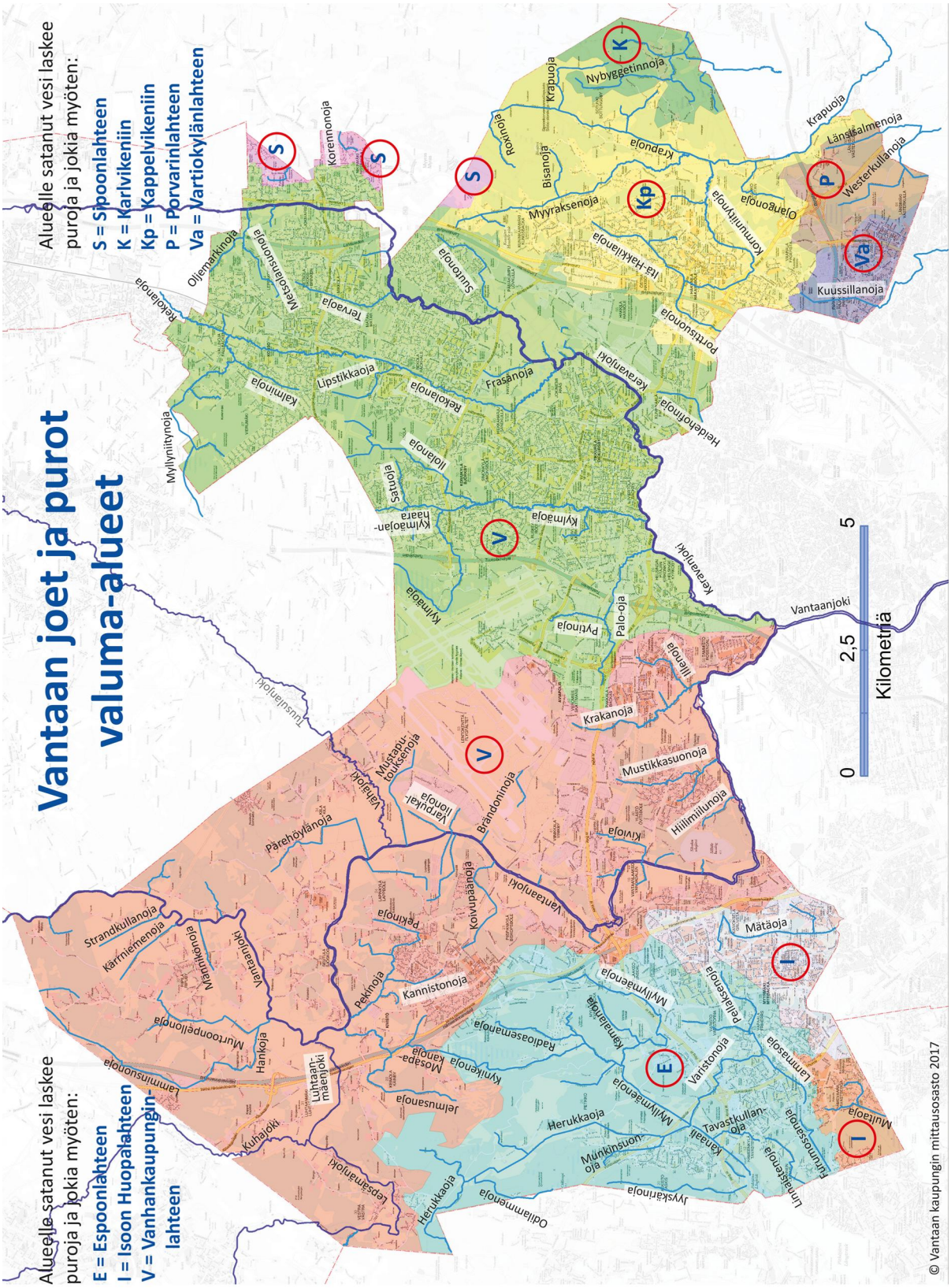
Kirkonkylä-Vantaankoski ja Mätäojan varren jokikävelyreitit valmistuivat

LIITE 2 JOKIREITISTÖN TAVOITEOHJELMA

REITTIJAKSO/ MUU HANKE	KAUPUNGINOSA	PITUUS	LEVEYS	VALAISTUS	HINTA	MAANOMISTUS	LUOKKA (I, II, JA III)
REITIT JA SILLAT							
Rauskukuja-Kimalaisen rantapuisto	Nikinmäki	550	3,5	kyllä	165000	osittain kaupungin	II
Sipoon reitit							II
Matarinpuiston rantapolut	Matari	850	1,5	ei	127500	kaupungin	I
Matarinkosken silta ja yhteys Joukontielle	Rekola	115	4	kyllä	434500	osittain kaupungin	I
Matarinkosken silta- Laurintie	Päiväkumpu	500	3,5	kyllä	150000	kaupungin	I
Matarinkosken silta- Laurintie	Päiväkumpu	500	1,5	ei	75000	kaupungin	I
Matarinkosken silta - Sipoon raja	Päiväkumpu	700	3,5	kyllä	210000	osittain kaupungin	II
Matarinkosken silta - Sipoon raja	Päiväkumpu	700	1,5	ei	105000	osittain kaupungin	II
Laurintie-Peijaksentie	Päiväkumpu	200		lisäys	16000	kaupungin	II
Rekolanrannan reitti	Päiväkumpu	500	3,5	kyllä	150000	osittain kaupungin	II
Rekolanrannan silta	Rekola			kyllä	400000	osittain kaupungin	II
Peijaksentie-Koivukylänväylä	Päiväkumpu	1200		lisäys	96000	osittain kaupungin	II
Hanabölenkoski-Koivukylänväylä	Havukoski	550	1,5	ei	44000	kaupungin	I
Koivukylänväylän alitus	Havukoski/ Päiväkumpu			ei	100000	valtion	I
Sahamäentie-Koivukylänväylä	Päiväkumpu	200	3,5	ei	40000	yksityisen	II
Koivukylänväylä-Ohratie	Havukoski	1300	1,5	ei	195000	yksityisen	I
Koivukylänväylä- Valkoisenlähteentie	Hakkila	2200	3,5	ei	440000	osittain kaupungin	I
Hanabölen silta	Havukoski		4	ei	400000	yksityisen	I
Karhuranta-Tikkurilantie	Jokiniemi	700	3,5	kyllä	210000	osittain kaupungin	I
Valkoisenlähteentie -Tikkurilantie	Hakkila	650	3,5	ei	130000	osittain kaupungin	I
Tikkurilantien alitus	Jokiniemi		3,5	kyllä	100000	kaupungin	I
Muinaispuisto	Jokiniemi	150	3,5	kyllä	45000	kaupungin	I
Kielotien alitus	Viertola		3	kyllä	150000	kaupungin	I
Kirkonkylänkoski-Kirkonkylänpolku	Tammisto	1200	3,5	kyllä	360000	osittain kaupungin	II
Kirkonkylänpolku-Tapaninkyläntie	Tammisto	600	3,5	kyllä	180000	kaupungin	II
Tammistonpolku- Kartanonkosken liikuntapuisto	Tammisto/ Pakkala	520	3,5	kyllä	156000	osittain kaupungin	I
Krakanojan silta	Pakkala		4	kyllä	300000	yksityisen	I
Krakanoja-Jokitie, sis. Mustikkasuonojan sillan	Ylästö	2500	3,5	ei	650000	osittain kaupungin	I
Niskalan silta	Ylästö		4	ei	500000	osittain kaupungin	I
Pitkäkosken ls-alue-Silvolantie	Ylästö	650	3,5	ei	130000	kaupungin	I
Silvolantie-Silvolan silta	Ylästö	900	3,5	ei	180000	osittain kaupungin	II
Silvolan silta	Vantaanlaakso		4	ei	500000		II
Silvolan silta-Ylästöntie	Vantaanlaakso	1700		lisäys	136000	kaupungin	II
Martinkylänranta	Vantaanlaakso	750	3,5	ei	150000	kaupungin	I
Kehä III- Vantaanpuiston silta	Viinikkala	400	3,5	ei	80000	yksityisen	I
Vantaanpuiston silta	Viinikkala		4	ei	500000	yksityisen	I
Vantaanpuiston silta-Tikkurilantie	Piispankylä	1800	3,5	ei	360000	osittain kaupungin	I
Tikkurilantie-Lapinniityn ryhmäpuutarha	Lapinkylä	1700	3,5	ei	340000	osittain kaupungin	II
Lapinkylän ryhmäpuutarha-Getbacka	Lapinkylä	2000	3,5	ei	400000	osittain kaupungin	III
Koivupään silta	Lapinkylä		4	ei	500000	kaupungin	III
Koivupään silta-Katriinantie	Viinikkala	350	3,5	ei	70000	kaupungin	III
Katriinansilta	Seutula		4	ei	500000	osittain kaupungin	III
Katriinansilta-Riipiläntie	Seutula	900	3,5	ei	180000	osittain kaupungin	III
Riipiläntie-Tapola	Kivistö	2100	3,5	ei	420000	osittain kaupungin	III
				YHTEENSÄ	10375000		
MUUT VIRKISTYSKÄYTTÖHANKKEET							
Keravanjoen uimarantojen kehittäminen					100000		II
Tikkurilankoski	Jokiniemi/ Kuninkaala				900000	kaupungin	I
Tikkurilan jokiranta, sis. Vernissan ja Silkin sillat	Tikkurila/ Jokiniemi/ Kuninkaala			kyllä	4000000	osittain kaupungin	I
Kirkonkylänkoski	Helsingin pitäjän kirkonkylä				500000	osittain kaupungin	II
Tammistonrannan kanoottilaituri	Tammisto				50000	kaupungin	I
Vantaankoskien pato ja rantojen reitit					500000		II
Vantaanjoen uimapaikka					500000		III
Kanoottilaiturit					150000		II
				YHTEENSÄ	6700000		

LIITE 3
SEUDULLISET TAVOITEREITIT




Vantaan joet ja purot
valuma-alueet
Alueelle satanut vesi laskee puroja ja jokia myöten:
S = Sipoonlahteen
K = Karhvikeniin
Kp = Kappelvikeniin
P = Porvarinlahteen
Va = Vartiokylänlahteen
Alueelle satanut vesi laskee puroja ja jokia myöten:
E = Espoonlahteen
I = Isoon Huopalahteen
V = Vanhankaupungin-lahteen
Kilometriä
0
2,5
5
Vantaanjoki
Keravanjoki
Tuusulanjoki
Krapuoja
Nybyggetinnoja
Bisanoja
Myyraksenoja
Länsisalmenoja
Westerkullanoja
Kuussillanoja
Frasanoja
Lipstikkaoja
Rekolanoja
Heidehofinoja
Pyttinoja
Palo-oja
Krakanoja
Mustikkasuonoja
Hiilimiilunoja
Brändoninoja
Mätäoja
Kannistonoja
Pekinoja
Hankoja
Herukkaoja
Munkinsuonoja
Tavastkullanoja
Varistonoja
Lepsämänjoki
Kuhajoki
Luhtaanmäenjoki
Jyväskrinoja
Mullinoja
© Vantaan kaupungin mittausosasto 2017

9 § **Osavuosikatsaus 1 / 2017, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / TLA**

VD/3420/02.01.02.00/2017
TLA/JH/ET

Osavuosiraporteissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Vuoden 2017 ensimmäisessä osavuosikatsauksessa toimialat raportoivat sitovien tavoitteiden toteutumisesta sekä TVO:n jatkotoimenpiteistä.

Käyttötalouden osalta katsauksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutuminen 2017
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin ennuste koko vuoden toteumasta, työohjelmien eteneminen sekä olennaisimmat ennusteen ja talousarvion välisten poikkeamien syyt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 9

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2017 ensimmäinen osavuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan osavuosikatsaus 1 / 2017
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteuma OVK1 /2017
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan investointien toteuma OVK 1/2017
- Sitovien tavoitteiden toteutuminen OVK 1/2017
- TVO -jatkotoimenpiteiden toteutuminen OVK 1/2017

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu / Matti Ruusula

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



OSAVUOSIKATSAUS 1/2017

MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 9 §

Sisällys

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö 3
Talousarvion toteutuminen 2017 3
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset 4

Investoinnit 6
91 Rakentaminen 6
91 1 Uudisrakentaminen 6
91 2 Peruskorjaukset 7
91 3 Vuokra- ja osaketilat 8
93 Julkinen käyttöomaisuus 8
94 Irtain omaisuus 9
95 Kiinteä omaisuus 9

31 Marja-Vantaan ja keskusten kehittäminen 10

MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ

Toimialan tuottojen arvioidaan ylittävän talousarvion noin 8 miljoonalla eurolla. Käyttötalousmenojen arvioidaan toteutuvan lähes talousarvion mukaisesti. Rakentamisinvestointien määrärahan arvioidaan alittavan talousarvion noin 7,6 miljoonalla eurolla, mutta alhaisen toteutumatilanteen vuoksi ennusteeseen sisältyy kuitenkin epävarmuutta. Sitovien tavoitteiden ennustetaan toteutuvan pääosin täysin.

Talousarvion toteutuminen 2017

Toimialan tuottojen arvioidaan ylittävän talousarvion noin 8 miljoonalla eurolla. Ylitys johtuu pääosin kuntatekniikan keskuksen sopimustulojen ylityksestä sekä rakennusvalvonnan maksutuotoista. Asuntorakentaminen on edelleen ennätysvilkasta sekä luvuissa että aloituksissa mitattuna. Huhtikuussa oli parhaimmillaan rakenteilla yli 6 000 asuntoa. Tänä vuonna on käynnistynyt myös varasto-, liikenne ja teollisuusrakentaminen ja se ylittää normaalitason 40 %. Neliöissä määrät ovat kasvaneet 50 %.

Maanmyynnin ennustetaan vielä tässä vaiheessa toteutuvan talousarvion mukaisesti, mutta todennäköisesti talousarvio tulee ylittymään. Ympäristökeskuksen tulokertymä on ollut hieman arvioitua suurempi, koska tupakkatuotteiden vähittäismyyntilupien maksutaksa muuttui merkittävästi vuoden 2017 alusta. Myös pysäköinninvalvontatulojen ennustetaan olevan ennakoitua suuremmat.

Toimialan menojen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti, mutta ennusteeseen sisältyy epävarmuutta. Lopullisiin kuntatekniikan keskuksen ja varikon menoihin vaikuttavat mm. sääolosuhteet, polttoaineen hintakehitys ja kaluston ylläpitokulujen nousu, sekä leasing -maksujen mahdolliset muutokset toimintavuoden aikana. Tilakeskuksen tulosalueen keskeisimmissä menoerissä suurin alkuvuoden poikkeama on ollut vuokrissa, jotka ovat toteutuneet jonkin verran budjetoitua suurempina. Kuluvalle vuodelle on tulossa vielä huomattavia vuokratilamuutoksia mm. väistötilajärjestelyistä, mutta tässä vaiheessa niiden lopullista kustannusvaikutusta on vaikea arvioida.

Vantaan vuoden 2017 joukkoliikenteen menojen ennustetaan alittavan talousarvion.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Vantaan seuraava koko kaupungin yleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana 2017–2020 siten, että 2017 laaditaan tavoitteet, 2018 yleiskaavaluonnos ja 2019 yleiskaavaehdotus. Vantaan tulevaisuuskuvat - hanke on osa Suomi 100 -ohjelmaa. Tämän kevään aikana on kerätty asiantuntijoiden ja asukkaiden näkemyksiä Vantaan tulevaisuuskuvasta. Hankkeen tuloksia hyödynnetään Vantaan valtuustostrategiassa 2018 – 2021 sekä yleiskaavatyössä.

Ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana on hyväksytty 10 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 71 146 k-m2, josta 27 % on kaavoitettu kaupungin omistamalle maalle. Asemakaavan muutosaloitteita on valmisteltavana kaikkiaan 157 kpl.

Toimialan toiminnan tehostamisessa keskeistä on MATTI -hanke. MATTI -hankkeen määrittelyvaihe on päättynyt suunnitellun mukaisesti, ja tällä hetkellä on käynnissä pilottivaihe, joka kestää 31.8.2017 saakka. Meneillään on yleiskaavoituksen pilotti ja syksyllä jatkuu ensimmäinen julkaisu, johon kuuluu mm. asemakaavaprosessi.

Tikkurilan toimitilaselvitykseen liittyvä työympäristön kehittämisprojekti on käynnistynyt alkuvuodesta 2017 henkilöstön kanssa tiiviissä yhteistyössä. Maaliskuun 2017 aikana Tikkurilassa ja yrityspalvelukeskus Leijassa työskentelevät kaupungin toimistotyöntekijät ovat vastanneet kyselyyn, jonka avulla kartoitetaan muun muassa työtapoja, työtehtäviä ja kunkin työssään tarvitsemia työvälineitä. Alueen rakentamista ohjaava asemakaavoitustyö on alkanut kaupunkisuunnittelussa.

Tilakeskuksen uuden kiinteistönhallintajärjestelmän osalta avoimen tiedon ja yhteisnäkymän kehittäminen on edennyt alkuvuodesta hankeaikataulun mukaisesti. Avoimen tiedon toiminto tulee käyttöön kesällä ja yhteisnäkymä vuoden loppuun mennessä. Tämän jälkeen järjestelmäkokonaisuus on valmis alkuperäisen sopimuksen mukaisessa laajuudessa. Vuoden 2017 alussa asuntovuokrauksessa on otettu käyttöön uuden kiinteistönhallintajärjestelmän ulosvuokraus – osio, jolla tehdään kaikki alkavat vuokrasopimukset ja hallinnoidaan niitä. Samalla myös laskutusaineistojen luominen siirtyi yksikön tehtäväksi talouspalvelukeskukselta. Vuokrasopimusten määrä tulee kasvamaan vuoden 2017 aikana johtuen siirtyneiden vuokrasopimusten ja jälleenvuokrasopimusten siirtymisestä asuntovuokrauksen hoidettaviksi.

Rakennusvalvonnan katselmustoiminta siirtyy kokonaisuudessaan sähköiseksi vuoden 2017 aikana. Vantaalla käsitellään ensimmäisenä isona kaupunkina kaikki rakennuslupahakemukset sähköisesti elinvoimaohjelman yhden luukun periaatteen mukaisesti.

Pysäköinnin maksullisuus (KH 7.3.2016) aloitetaan syksyllä 2017 keskeisimmistä alueista (Tikkurila, Myyrmäki, Kivistö) edeten muille keskusta-aluille (Koivukylä, Korso ja Martinlaakso) seuraavan 2 - 5 vuoden sisällä. Maksulliset pysäköintialueet ja yksittäiset

paikat on määritelty ja tarvittavat neuvottelut käynnistetty. Pysäköintiautomaattien (5 kappaletta) hankinta on valmistelussa.

Kuntien ympäristöterveydenhuollon tehtävät siirretään maakuntauudistuksen yhteydessä maakuntien järjestämisvastuulle 1.1.2019 lähtien. Ympäristökeskus on valmistautunut maakuntauudistukseen osallistumalla eri työryhmiin ja pitämällä henkilöstöä ajan tasalla muutoksen eri vaiheista.

Ympäristölupalaitosten valvonta on työllistänyt alkuvuodesta tavallista enemmän. Ympäristölupahakemuksia tuli vireille yksi ensimmäisen kolmanneksen aikana. Tehtyjen meluilmoitusten määrä on viime vuoden tasolla. Ympäristökeskus on käynnistänyt resurssiviisauteen liittyvän tiekartan valmistelun yhdessä kaupungin ja sidosryhmien asiantuntijoiden kanssa. Tiekarttaan kootaan Vantaan tulevien valtuustokausien ympäristötavoitteet ja - toimenpiteet.

Lähimetsien teemavuosi on käynnistynyt vuoden 2017 alussa. Teemavuoden tarkoituksena on edistää lähimetsien arvostusta, tunnettuutta sekä virkistyskäyttöä, sekä arvioida niiden hoidon tarvetta. Lisäksi halutaan turvata luonnon monimuotoisuus lähimetsissä. Vuoden aikana aloitetaan myös uuden Vantaan metsäsuunnitelman teko. Teemavuoden aikana tutustutetaan kouluja ja päiväkoteja omiin lähimetsiinsä ja pohditaan, miten metsäkysymykset otetaan esille kaavoituksessa, asutuksen läheisten metsien hoidossa, puistojen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä vapaa-ajan vietossa ja liikunnassa. Kesän 2017 ajaksi palkataan kaksi lähimetsäopasta, jotka mm. ohjaavat talkoita ja vetävät retkiä.







INVESTOINNIT

91 RAKENTAMINEN

Kaupunginvaltuusto hyväksyi vuoden 2017 talousarviokäsittelyssään toimitilainvestointeihin 55,8 miljoonan euron määrärahan. Ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana investointimäärärahaa oli käytetty yhteensä noin 9 %. Vuoden 2017 toimitilainvestointien ennustetaan alittavan määrärahan ja toteutuvan 48,2 miljoonan euron kustannuksin. Alitus johtuu uudisrakennushankkeiden toteutusajankohtien siirtymisistä myöhempään. Alhaisen toteutumatilanteen vuoksi ennusteeseen sisältyy kuitenkin epävarmuutta.

91 1 Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusennuste on 17,8 miljoonaa euroa, joka alittaa uudisrakentamisen investointimäärärahan noin 7,4 miljoonalla eurolla. Hämeenkylän uuden korvaavan koulun ja Myyrmäen urheilupuiston huoltorakennuksen rakennusvaiheet eivät ala vuonna 2017. Lisäksi Kartanonkosken urheilupuiston huoltorakennuksen ja Uomarinteen koulun rakennushankkeiden aloitukset viivästyvät suunnitellusta.

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä ei valmistunut määrärahalla toteutettavia uudisrakennuksia. Rakennusvaiheessa olivat Vaaralanpuiston päiväkoti, Kuuselan perhekuntoutuskeskuksen lisärakennus, Hämeenkylän koulun väistötilat /Sanomala ja polkupyöräparkkitilat Tikkurilan asemalle.

Suunnitteluvaiheessa olivat Martinlaakson päiväkoti, Uomarinteen koulun laajennus, Kaivokselan päiväkoti, Kartanonkosken urheilupuiston huoltorakennus, Katrinebergin maatilan katos- ja konehalli, Tikkurila-Koivukylä tilapäinen paviljonkipäiväkoti, Voimalatien tukikohdan katos- ja puuntyöstötila. Hämeenkylän uusi korvaava koulu sekä Rajatorpan uusi korvaava koulu ja päivähoitotila -hankkeet olivat allianssitoteutuskilpailutuksen valmisteluvaiheessa, joiden suunnittelutyöt alkavat kumppanivalinnan jälkeen.

Tarveselvitys ja hankesuunnitteluvaiheessa oli seuraavia uudiskohteita: Myyrmäen urheilu-puiston huoltorakennus, pelastuslaitoksen ensihoidon päivystysaseman autotalli Myyrinkodin yhteyteen, Korson kouluja korvaavat koululaajennukset Leppäkorpeen ja Nikinmäkeen sisältäen päiväkoti-, uimahalli- ja nuorisotiloja, Jokiniemen koulujen laajennus ja muutostyöt päiväkotiratkaisuineen, Tikkurilaan päiväkodit Neilikkatielle ja V**e**turipolun päiväkodin korvaava Veturin päiväkoti sekä Hakunilan päiväkoti.

Sivistystoimen esiselvityksistä työn alla olivat Myyrmäen päiväkotiverkkoselvitys ja Tikkurilan alueen koulu- ja päiväkotiverkkoselvitykset. Ajanjaksolla valmistuivat esi- ja perusopetuksen koulusuunnitteluohje sekä varhaiskasvatuksen tilasuunnitteluohje.

Konserniyhtiöiden uudisrakennushankkeista rakennusvaiheessa oli VAV:n hanke kehitysvammaisten asuntokohde Martinlaaksonkuja 2b:ssä. Suunnitteluvaiheessa VAV:n hankkeista olivat Myyrmäen vanhustenkeskus, erityisryhmien asuntokohde Orvokkirinne 4 Tikkurilassa sekä erityisryhmien asunto- ja palvelutiloja sisältävä Koisoniitty–hanke Koivuhaassa. VTK:n hankkeista suunnitteluvaiheessa oli Ylästön II koulu lähiliikuntapaikkoineen.

Konserniyhtiöiden hankkeista tilakeskuksessa tarveselvitysvaiheessa olivat Luhtaanmäen paloasema sekä Tikkurilan hyvinvointikeskus ja Tikkurilan vanhustenkeskus.

91 2 Peruskorjaukset

Peruskorjaustyöohjelman mukaisten hankkeiden kustannusten ennustetaan olevan 27,8 miljoonaa euroa eli kustannusten arvioidaan toteutuvan investointimäärärahan mukaisesti.

Tarkastelujaksolla suurimmista hankkeista valmistuivat Rajatorpan vanhan koulurakennuksen pohjakerroksen korjaustyöt, sekä Hiekkaharjun ja Timotein päiväkotien osittaiset peruskorjaustyöt.

Rakennusvaiheessa olivat Katriinan sairaalan B-osan peruskorjaus- ja potilasarkiston muutostyöhanke, Vantaankosken paloaseman peruskorjaus, Karinebergin kartanon kotieläinpihan muutostyöt, Navethalia teatterin korjaus- ja muutostyö sekä Kiirunatien, Lintukallion ja Yrttitien päiväkotien osittaiset peruskorjaukset.

Suunnitteluvaiheessa olivat Uomarinteen koulun tilankäytön tehostaminen ja keittiötilojen laajennus, Havukosken koulun osittainen peruskorjaus, Håkansbölen kartanoalueen Pehtoorintalon perusparannus, Tikkurilan lukion julkisivun rappauskorjaus, Paimenentien toimintakeskuksen ja Myyrmäkitalon vesikattokorjaukset sekä Trollebyn ja Saturnuksen päiväkotien osittaiset peruskorjaustyöt. Lisäksi suunnitteilla oli kesäkaudella kiinteistöissä tehtäväksi budjetoituja useita pienempiä korjaus- ja muutosinvestointeja.

Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa oli Havukosken koulun osittainen peruskorjaus, usean muun koulun peruskorjaustarpeet sekä kouluihin tarvittavat Uuden oppimisympäristö -hankkeen mukaiset muutokset, Tikkurilan uimahallin peruskorjaustyöt ja Tikkurilan kirjaston uusi hissi- ja kulkuyhteys -hanke.

Sisäilmaongelmien vuoksi uutena hankkeena kesäkaudella on suunniteltu tehtäväksi Simonkylän koulun perusmuuri- ja julkisivurakenteiden korjauksia, joiden rahoittamiseen on suunniteltu käytettävän rakennusten kuntoon liittyvää noin 1 miljoonan euron

budjettivarausta. Muiden sisäilmakorjaustöiden arvioidaan toteutuvan sisäilmakorjauksiin budjetoidun 2,3 miljoonan euron mukaisesti.

91 3 Vuokra- ja osaketilat

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden kustannusten ennustetaan toteutuvan määrärahojen suuruisena (2,5 miljoonaa euroa).

Jakson aikana valmistuivat seuraavat vuokravaikutteiset muutostyöt: Martinlaakson sosiaali- ja terveysaseman vastaanottohuoneiden lisäämisestä johtuvat muutostyöt, Vernissakatu 8:ssa Sosiaali- ja kriisipäivystyksen uusien tilojen muutostyöt sekä VTK omisteisen Leppäkorven päiväkodin osittainen peruskorjaus. Lisäksi meneillään oli sisäilmakorjaushankkeita.

Suunnitteluvaiheessa olivat Länsimäen kirjasto- ja nuorisotilojen muutos- ja korjaustyöt, Ojahaan päiväkodin korjaustyöt, sekä Tikkurilan sosiaali- ja terveysaseman muutos- ja korjaustyöt. Konserniyhtiö VTK:n omistaman Varia Aviapoliksen osittaiset peruskorjaus- ja muutostyöt olivat myös suunnitteluvaiheessa.

Tarveselvitys- / hankesuunnitteluvaiheessa oli Hakunilan nuorisotilojen perusparannushanke.

93 JULKINEN KÄYTTÖOMAISUUS

Talousarvion mukaisista määrärahoista (30 miljoonaa euroa) on käytetty ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana noin 20 %. Investointien määrärahojen käyttö on alkuvuodesta yleensä suhteessa vähäisempää muuhun vuoteen verrattuna ja kiihtyy kevään sekä kesän myötä. Kuluvan vuoden määrärahan ennustetaan ylittyvän noin 2,5 miljoonalla eurolla. Osasyynä ylitykseen on mm. Kehäradan takuutöiden aiheuttamat kustannukset joita ei osattu huomioida ennakkoon käyttösuunnitelmassa.

Merkittävimpiä käynnissä olevia katurakennushankkeita ovat mm. Kivistössä vanhan koulun alueen kadut, Kivistön kaupunkikeskuksen kadut ja torit kuten Topaasiaukio, Topaasikuja, Juhani Paajasen aukio, Sitriinikuja, Kivistön Hercules-korttelin kadut, Leinelässä Primavera-tori, Hakkilassa Kanervantie ja Kanervikkotie, Hakunilassa Kaskelantie ja Kaskelanrinne, Viertolassa Klökarsintie, Martinlaaksossa Martinkeskuksen asemakaava-alueen kunnallistekniikka sekä Matarissa Ullantie väli Pirjontie – Leenanpolku.

Merkittävimmät ympäristörakentamisen kohteet ovat valmistumisvaiheessa oleva Kirjastopuisto Tikkurilan keskustassa, Ankkapuiston lampien ruoppauksen ja uusien siltojen rakentaminen Korsossa, Tiiranpuiston rakentaminen Aviapoliksessa sekä Hakkilassa rakentumassa oleva Kanervannummi Suomi 100 -metsineen. Liikuntapaikkainvestointien osalta valmistuvat Rajakylän urheilupuiston ensimmäinen vaihe ja Kivistössä oleva Lipunkantajan kenttä.

94 IRTAIN OMAISUUS

Irtaimen omaisuuden osalta talousarvio toteutunee suunnitellusti. Useimpien hankintojen toimitukset ajoittuvat tyypillisesti loppuvuoteen.

95 KIINTEÄ OMAISUUS

Kiinteän omaisuuden osto

Kiinteän omaisuuden ostomäärärahojen ennustaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.
Vuoden alussa kaupungille on mm. ostettu asuinkerrostalorakentamiseen soveltuvaa aluetta Kivistöstä, käytetty kaksi kertaa etuosto-oikeutta Kiilan alueella sekä maksettu lunastuskorvauksia Rekolan alueella.

Maa-alueiden kunnostus

Esirakentaminen sekä pilaantuneiden maiden kunnostaminen on edennyt maltillisesti ja menojen arvioidaan toteutuvan talousarvion määrärahojen mukaisesti. Merkittävä uusi käynnistettävä hanke on mahdollisesti Tuupakka 9:n esirakentamisen jatkaminen.

31 MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN

Kehärata on mahdollistanut Kivistön ja Leinelän kaltaisten uusien asuinalueiden ja Suomen nopeimmin kasvavan yritysalueen, Aviapoliksen, jatkokehityksen. Aviapoliksen kasvu kehittyvänä yritysalueena ja työpaikkakeskittymänä on jatkunut suunnitellusti. Alueesta rakennetaan kansainvälinen ja eloisa lentokenttäkaupunki, jossa työ, asuminen, palvelut ja virkistys sekoittuvat urbaanilla tavalla.

Kivistön keskusta-asumisen 5 asemakaava tuli voimaan 1.2.2017, mikä mahdollistaa asuinrakentamisen aloittamisen kehäradan eteläpuolella Keimolantien varrella. Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu päättyi 28.4.2017, ja kilpailu ratkeaa elo-syyskuussa 2017. Asuntorakentamisen painopiste siirtyy muutamaksi vuodeksi Kivistön aseman ympäristöön ja kohteessa käynnistyy ensimmäisten asuinrakennusten rakentaminen kesällä 2017.

Kivistön keskustasta kaupunki myi alkuvuonna kaksi kerrostalotonttia. Kivistön keskustassa ja asuntomessualueella oli 30.4.2017 valmiina 26 kerrostaloa, joissa on 1 307 asuntoa. Rakenteilla oli 12 kerrostaloa, joihin valmistuu 688 asuntoa.

Keimolanmäessä oli 30.4.2017 valmiina 7 kerrostaloa, joissa on 483 asuntoa. Rakenteilla oli kaksi kerrostaloa, joihin valmistuu 168 asuntoa. Keimolanmäessä valmistaudutaan alueen pohjoisosan kadunrakentamisen käynnistämiseen niin, että asuntorakentaminen voi käynnistyä ensi vuonna.

Tikkurilan keskustassa valmistui Dixin II-vaiheessa kaksi toimistorakennusta sekä liiketilaa. Tikkurilaan (Tikkurila, Jokiniemi, Viertola, Koivuhaka) valmistui 4 kerrostaloa ja rakenteilla oli 19 kerrostaloa. Tikkurilan keskustakorttelin (ns. kirkon kortteli) kaavaluonnos on nähtävillä. Tikkurilan Jokirannan yleissuunnitelman laadinta on käynnissä. Jokiniemeen Asemasillan itäpäähän on rakenteilla toimisto- ja liiketalo. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun tuli neljä kilpailuehdotusta. Voittajaa ei ole vielä valittu. Korson keskustassa on rakenteilla 120 asunnon tornitalo. Lisäksi kahden kerrostalon kaavoitus on päätöksenteossa. Myyrmäen keskustan asemakaavamuutos on nähtävillä. Martinlaaksossa Martinkeskuksen ostoskeskus ja Laajavuoren koulu on purettu ja rakenteilla on 323 kerrostaloasuntoa.

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

Asumisen myötä lentokenttäkaupungissa avautuu uudenlaisia toimintamahdollisuuksia ja liiketoimintamalleja.

Aviapoliksen suuralueella on vireillä useita asunto- ja toimitilarakentamista mahdollistavia asemakaavamuutoksia. Aviapoliksen kaavarunko ohjaa asemakaavoitusta ja hankkeita Veromiehen kaupunginosassa. Toimitilarakentamisen ohella asuntorakentaminen kasvaa. Rakenteilla on neljän asuinkerrostalon kokonaisuus, yksi asuntorakentamista mahdollistava asemakaava on vahvistunut ja kolme on vireillä. Kaupungin ja viiden yksityisen maanomistajan järjestämä avoin kansainvälinen ideakilpailu, Aviapolis Urban Blocks, päättyi 28.4.2017 ja kilpailu pyritään ratkaisemaan kesällä 2017.

Aviapolista on kehitetty sekä suomalaisissa että kansainvälisissä verkostoissa ja markkinoitu lentokentän läheisyydestä hyötyville yrityksille ja sijoittajille muun muassa kiinteistöalan kansainvälisillä messuilla (MIPIM-tapahtuma Cannesissa keväällä ja ExpoReal Münchenissa syksyllä). Aviapoliksen aluemarkkinointia on toteutettu yhteistyösopimukseen perustuen alueen maanomistajien, yritysten sekä alueella toimivien rakennusliikkeiden kanssa.



Vantaalla on käynnistynyt Tikkurilan jokirannan yleissuunnitelman laatiminen.

Vantaa
Vanda

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAISEN KÄYTTÖTALOUDEN TOTEUMA 1.1. - 30.4.2017

14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta (br.	Talousarvio yhteensä 2017 (€)	Kumulatiivinen toteuma 1-4/2017	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste
Kulut	-79 962	-9 821	12	-79 962
Kokonaistulos	-79 962	-9 821	12	-79 962

14 20 Toimialahallinto	Talousarvio yhteensä 2017 (€)	Kumulatiivinen toteuma 1-4/2017	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste
Tuotot	2 229 000	944 644	42	2 400 000
Kulut	-3 406 949	-1 009 682	30	-3 406 949
Kokonaistulos	-1 177 949	-65 037	6	-1 006 949

14 30 Yrityspalvelut	Talousarvio yhteensä 2017 (€)	Kumulatiivinen toteuma 1-4/2017	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste
Tuotot	36 335 000	28 712 934	79	36 335 000
Kulut	-1 892 276	-458 601	24	-1 892 276
Kokonaistulos	34 442 724	28 254 333	82	34 442 724

14 40 Kaupunkisuunnittelu	Talousarvio yhteensä 2017 (€)	Kumulatiivinen toteuma 1-4/2017	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste
Tuotot	250 000	53 191	21	250 000
Kulut	-4 277 578	-1 185 286	28	-4 277 578
Kokonaistulos	-4 027 578	-1 132 095	28	-4 027 578

KALA yhteensä	Talousarvio yhteensä 2017 (€)	Kumulatiivinen toteuma 1-4/2017	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste
Tuotot	**38 814 000**	**29 710 769**	**77**	**38 985 000**
Kulut	**-9 656 765**	**-2 663 390**	**28**	**-9 656 765**
Kokonaistulos	**29 157 235**	**27 047 380**	**93**	**29 328 235**

31 Marja-Vantaan ja keskusten kehittäminen	Talousarvio yhteensä 2017 (€)	Kumulatiivinen toteuma 1-4/2017	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste
Tuotot	200 000	8 908	4	200 000
Kulut	-200 000	-65 319	9	-200 000
Kokonaistulos	0	-56 411	X	0

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA YHTEENSÄ	Talousarvio yhteensä 2017 (€)	Kumulatiivinen toteuma 1-4/2017	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste
Tuotot	**220 335 000**	**89 617 369**	**41**	**229 354 485**
Kulut	**-202 312 253**	**-62 739 893**	**31**	**-194 612 253**
Kokonaistulos	**18 022 747**	**26 877 477**	**149**	**34 742 232**

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAISEN PÄÄOMATALOUDEN TOTEUMA 1.1. - 30.4.2017

95 Kiinteä omaisuus (kiinteän omaisuuden osto)	Talousarvio yhteensä 2017 (€)	Kumulatiivinen toteuma 1-4/2017	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste
Toimintakulut	-7 200 000	-3 960 437	55	-7 200 000

31 Rahaston investoinnit	Talousarvio yhteensä 2017 (€)	Kumulatiivinen toteuma 1-4/2017	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste
Toimintakulut	-5 000 000	-139 882	3	-5 000 000

Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimialan TVO jatkotoimenpiteet

Osavuosikatsaus 1 / 2017

Nro	Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu	Tavoitetaso 2016	Tavoitteesta toteutunut, %	Sanallinen arviointi edistymisestä 30.4.2017
5.1	Yhden luukun periaatteen laajentaminen ja palvelupisteen keskittäminen.	Toiminnan tehokkuus paranee ja samalla asiakastyytyväisyys lisääntyy.	2015-2016	Tilatehokkuus paranee. Lupakäsittelyajat lyhenee. Asiakastyytyväisyys lisääntyy.	100 %	Keskitetyn asiakapalvelupsteen toiminta on vakiintunut
5.2	Mallinnuksen laajentaminen koko toimialan toimintoihin. Kaikki merkittävä suunnittelu tehdään tietomallinnuksella, esim. 3D. Lisää työtä, mutta havainnollistaa lopputulosta.	Toiminnan tehokkuus ja laatu lisääntyvät kun mallinnuksen hyödyt konkretisotuvat.	2015-2018	Mallinnuksen hyödyt konkretisoituvat. Kustannustehokkuus paranee	50 %	Yleiskaavoituksen pilotti käynnissä. MATTI-hanke etenee suunnitellusti.
5.3	Investointisuunnittelun uusi toimintamalli.	Toiminnan tehokkuus, sunnitelmallisuus ja kustannustietoisuus lisääntyy.	2015-2016	Toimitilamäärän kasvu-% pienenee.	100 %	Toimintamallia käytetään hankevalmistelussa soveltuvin osin.
5.4	Asuntokaavoituksen lisääminen +25 %.	Asuntotuotanto lisääntyy ja asiakastyytyväisyys paranee.	2015-2018	250 000 k-m2.	80 %	Hyväksytyt 10 asemakaavaa / asemakaavamuutosta sisälsivät uutta asuntojen rakennusoikeutta 71 146 k-m2

Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimialan TVO jatkotoimenpiteet

Osavuosikatsaus 1 / 2017

Nro	Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu	Tavoitetaso 2016	Tavoitteesta toteutunut, %	Sanallinen arviointi edistymisestä 30.4.2017
5.5	Hankintojen johtamisen kehittäminen. Hankintaprosessit kuvataan (IMS) ja selkeytetään sekä yhteen sovitetaan hankintakeskuksen vastaavien kanssa.	Toimialan hankintojen tehokkuus ja laatu sekä kustannustietoisuus lisääntyy.	2015-2016	Hankintaprosessin hallinnan kautta kustannustehokkuus lisääntyy.	100 %	Hankintaprosessit kuvattu. Hankintojen vastuujakotaulukko jalkautettu.
5.6	Julkisen kaupunkitilan laatutason optimointi rakentamis- ja ylläpitokustannusten kannalta.	Toiminnan tehokkuus ja kustannustietoisuus lisääntyy.	2015-2018	Suoritteet (m2) lisääntyvät (Kadut ja puistot).	50 %	Rakentamisohjelmaa toteutetaan kustannustehokkaasti. Urakkakohteiden kustannustaso on säilynyt kohtuullisena.
5.7	Sairauspoissaolojen vähentäminen ja ennaltaehkäiseminen.	Poissaolojen vähentäminen 4,1 % -> 3,6 %.	2015 - 2017	3,6 % (vaikutus n. 100 teur).	0 %	Vuodelle 2016 asetettua tavoitetta ei saavutettu. Sairauspoissaolot lisääntyivät ja olivat v. 2016 4,16 %
5.8	Pitkäaikaistyöttömien työllistäminen.	Työmarkkinatuen määrän hillintä.	2015 - 2017	Kuntouttavan työtoiminnan asiakkaita 33.	50 %	Toimialalla on työskennellyt 1.1.-31.12.2016 yht. 17 henkilöä kuntouttavassa työtoiminnassa. Toimialalla resurssoitu enemmän kuntouttavan työtoiminnan paikkoja kadunpitoon, kuin mitä kunt.työtoiminnan asiakkaita ollut tarjolla ko. tehtävään.

Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimialan TVO jatkotoimenpiteet

Osavuosikatsaus 1 / 2017

Nro	Tavoite / toimenpide	Vaikutukset	Aikataulu	Tavoitetaso 2016	Tavoitteesta toteutunut, %	Sanallinen arviointi edistymisestä 30.4.2017
5.9	Energiatehokkuuden parantaminen Esco-hankkeiden kokemusten perusteella.	Energiansäästö erikseen valituissa kohteissa säästövaroin toteutettavien investointien avulla.	2015-	Energiansäästö n. 200 teur/v.	100 %	Toisen vaiheen investoinnit tehdään kesällä 2017. Säästökausi alkaa kun investoinnit ovat valmiit. Säästötakuu toisessa vaiheessa on hieman yli 5000 MWh.
5.10	Uusiutuvan energian käytön edistäminen	Mahdollistetaan kaavoituksella aurinkoenergian tehokas hyödyntäminen rakentamisessa.	2015-	Systemaattisesti kaavoissa 2016 alkaen.	70 %	Uusiutuvan energian = aurinkoenergian käytön ohjeesta valmistuu ensimmäinen luonnos alkusyksystä 2017. Uusituvan energian käytön mahdollisuudet tarkastellaan kaikissa toimitilahankkeissa. Aurinkoenergiaa hyödynnetään aina kun se on mahdollista. Nikinmäen koulun öljylämmitys korvataan maalämmöllä kesällä 2017.
5.11	Kustannustehokas ja laadukkaampi kiinteistönpito uuden kiinteistöhallintajärjestelmän avulla.	Toiminnan ohjaus ja tuottavuus tehostuu, tiedonhallinta paranee, asiakaspalvelu paranee, investointisuunnittelu ja hankehallinta tehostuu, kiinteistöjen kunnon seuranta ja kunnossapito tehostuu jne.	2015-	Taloudelliset säästöt järjestelmähankinnan kannattavuuslaskelman mukaisesti.	95 %	Järjestelmä käytössä. Yhteisnäkymä ja avoin data käytettävissä vuoden 2017 loppuun mennessä.

Vuoden 2017 sitovat tavoitteet, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Sitova tavoite vuodelle 2017	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2015 loppu	Mittarin tavoitetaso 2017	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2017 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 30.4.2017	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - osittain - ei lainkaan
Kaupungin talous tasapainossa							
Strateginen päämäärä 1. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma toteutetaan							
1.2 Investointiohjelma toteutetaan kustannustehokkaasti ja innovatiivisesti	Bruttoinvestointien max. euromäärä	113,4 milj. euroa	Talousarvion 2017 mukainen	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupungin-johtajat Raportointivastuu: Patrik Marjamaa	Alkuvuosi ollaan edetty työohjelman mukaisesti kuntatekniikan investoinneissa, ainakin toimitilainvestoinneissa muodostunee säästöä hankkeiden aikataulumuutosten johdosta.	Kaupungin, liikelaitosten ja rahastojen vuoden 2017 bruttoinvestoinnit tilanteessa 31.3.2017 olivat 13,4 milj. euroa.	Tavoite toteutunee täysin.
1.3 Joukkoliikenteen kuntaosuus on alle 50 % (tulot/menot) ilman joukkoliikenteen infrakorvauksia	Joukkoliikenteen kuntaosuus-% ilman infrakorvauksia	48,6 %	Enintään 50 %	Hannu Penttilä	Kaupungin edunvalvonta eri HSL-yhteistyöfoorumeissa sekä kustannustietoisuus mm. HSL:n linjastosuunnitelmista ja talousarviosta annettavien lausuntojen yhteydessä.	HSL toimittaa tunnusluvut syksyllä.	Arviointi tehdään vuoden lopussa.
Strateginen päämäärä 3. Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan							
3.1 Maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa	Maanmyyntivoitot	37,3 milj. euroa	32 milj. euroa	Hannu Penttilä	Myyty kerrostalotontteja 15 kpl, pientalotontteja 5 kpl ja 3 työpaikkatonttia/tontinosaa.	Maanmyyntivoittoa 23,7 milj. euroa.	Tavoite toteutunee täysin.
Kaupunkirakenne eheytyy							
Strateginen päämäärä 5. Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin							
5.1 Kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 4 % vuodessa	Vantaan kasvihuonekaasupäästöjen määrä	5,5 tonnia CO2- ekv/asukas	Vantaan kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 4 % vuodessa	Hannu Penttilä	Päästöt vähentyneet asumisen, palveluiden ja teollisuuden osalta.	HSY:n päästövähennysselvityksen mukaan vuoden 2016 lopussa päästö 4.7 tonnia CO2-ekv/asukas; alkuvuoden 2017 osalta tietoja ei käytettävissä.	Tavoite toteutunee täysin.
5.2 Joukkoliikenteen käyttäjämäärä kasvaa 2 % vuodessa	Joukkoliikenteen matkustajamäärät eli Vantaan juna-asemien ja bussipysäkkien nousijamäärät lokakuun arkivuorokauden keskiarvona	Lokakuu 2015: 104 722 nousua /arkivuorokausi	Joukkoliikenteen matkustajamäärän kasvattaminen 2 % vuodessa	Hannu Penttilä	Kuntatekniikan keskus parantaa pysäkkien ja joukkoliikenneinfran olosuhteita.	HSL toimittaa tunnusluvut syksyllä 2017.	Arviointi tehdään vuoden lopussa.
5.3 Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 265 000 kem/vuosi	Valmistuneiden kaavojen k-m^2/v määrä	209 209 k-m^2	265 000 k-m^2	Hannu Penttilä	Tavoite edelleen mahdollista saavuttaa, mutta useissa hankkeissa aikatauluonglemia.	Asuntokaavoja (netto) 71 146 k-m2 eli tavoitteesta on saavutettu 27 %.	Tavoite toteutunee osittain.
5.4 Kehitetään toimintamalli maksulliselle pysäköinnille	Kehitetään toimintamalli maksulliselle pysäköinnille Vantaalla ja asetetaan tavoitteet vuodelle 2017	Toimintamallia ei ole	Keskusta-alueiden maksullinen pysäköinti on käytössä vuonna 2017	Hannu Penttilä	Maksullinen pääosin mobiililaitteilla maksettava pysäköinti aloitetaan syksyllä Myyrmäessä, Kivistössä ja Tikkurilassa. Alueet ja yksittäiset paikat on määritelty ja tarvittavat neuvottelut käynnistetty. Aloitettu tiivis vuoropuhelu mobiilimaksamisen operaattoreiden kanssa. Pysäköintiautomaattien (5 kappaletta) hankintaa valmistellaan.	Ks. toimenpiteet.	Tavoite toteutunee täysin.

Sitova tavoite vuodelle 2017	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2015 loppu	Mittarin tavoitetaso 2017	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2017 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 30.4.2017	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - osittain - ei lainkaan
Strateginen päämäärä 6. Keskustat ovat eläviä, uudistuvia ja turvallisia							
6.1 Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita	Keskusta-alueiden kaavat	2015 kaavoitusohjelma	Asumisen kaavahankkeiden kerrosalasta 50 % sijoittuu määritellyille keskusta-alueille	Hannu Penttilä	Etenee kaavoitusohjelman mukaan.	Keskusta-alueille kaavoista on sijoittunut 17 % (asunto k-m2).	Tavoite toteutunee täysin.
Strateginen päämäärä 8. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista							
8.1 Kaupunki luo edellytykset vähintään 2 400 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle	Valmistuneiden asuntojen määrä	2689	2400	Hannu Penttilä	Myyty 15 kerrostalotonttia yhtiömuotoiseen tuotantoon.	Valmistuneita asuntoja 1202 asuntoa: kerrostalot ja muut 1026 asuntoa, erillispientalot 122 asuntoa, rivi- ja ketjutalot 54 asuntoa.	Tavoite toteutunee täysin.
8.2 Pientaloalueiden tiivistäminen Mapon mukaisesti	Uusi rakennuspaikka	72	Asemakaavoituksen ja poikkeamispäätösten avulla luodaan 100 rakennuspaikkaa vuosittain	Hannu Penttilä	Etenee kaavoitusohjelman mukaan.	Pientaloja on kaavoitettu 1050 k-m2, eli noin 10 rakennuspaikkaa. Poikkeamispäätöksillä on luotu edellytykset noin 30 asunnon rakentamiseen pientaloalueille.	Tavoite toteutunee täysin.
Palvelut uudistuvat							
Strateginen päämäärä 19. Lisätään sähköistä asiointia ja itsepalveluja							
19.3 Kaupungin uudisrakentamis- ja peruskorjauskohteisiin, joissa toteutetaan kunnan palveluita, toteutetaan langaton nettiyhteys	Jokaisen peruskorjaus- ja uudisrakennuskohteen yleisissä sisätiloissa on käyttötarkoituksen mukaisesti joko avoin langaton verkko kuntalaisille ja/tai hallinnon ja opetuksen langaton verkko	Langaton verkko on toteutettu osassa kohteita	1–3:ssa (max . 60 tukiasemaa) peruskorjaus- ja uudisrakennuskohteena olevassa koulussa on avoin langaton verkko kuntalaisille ja hallinnon sekä opetuksen langaton verkko	Hannu Penttilä, Martti Lipponen Raportointivastuu: Antti Ylä-Jarkko	Raportointikaudelle ei ole ajoittunut Wlanverkon rakentamistöitä.	Wlan verkon rakentaminen toteutetaan tavoitteen mukaisesti.	Tavoite toteutunee täysin

10 § **Hallintosääntömuutoksen vaikutukset vuoden 2017 käyttösuunnitelmaan ja sitovuustasoihin, kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / TLA**

VD/8654/02.01.00.00/2016
TLA/JH/ET

Uudistettu hallintosääntö astuu voimaan 1.6.2017 (KV 8.5.2017). Hallintosäännön uudistuksen myötä maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaan kohdistuu organisaatiomuutoksia, joilla on vaikutuksia vuoden 2017 käyttösuunnitelmiin ja talousarvion sitovuustasoihin.

Hallintosäännön uudistuksella ei ole vaikutuksia toimialan talousarvioon. Hallintosäännön vaatimat muutokset toteutetaan toimialan talousarvion sisällä.

Mittausosasto siirtyy kokonaisuudessaan nettobudjetoidusta kuntatekniikan keskuksesta bruttobudjetoituun kiinteistöt ja asuminen - tulosalueeseen (ent. yrityspalvelut). Siirtymisen jälkeen mittausosasto noudattaa jatkossa bruttoperiaatetta. Lisäksi mittausosaston irtaimen omaisuuden investoinnit siirtyvät kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisuuteen.

Rakennusvalvonta siirtyy erikseen sitovana nettobudjetoituna tulosalueena kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisuuteen ympäristölautakunnan alaisuudesta. Ympäristölautakunnan toiminta on jatkossa kokonaisuudessaan sitova bruttoperiaatteen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 10

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään hyväksyä muutokset toimialan käyttösuunnitelmaan ja sitovuustasoihin 1.6.2017 lähtien kaupunkisuunnittelulautakunnan osalta

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan käyttösuunnitelma vuodelle 2017

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu / Matti Ruusula

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA

- SITOVUUSTASOT 2017 (1.6. 2017 ALKAEN)
- TOIMIALAN KEHYS (1.6. 2017 ALKAEN)
- IRTAIN OMAISUUS LAUTAKUNNITTAIN 2017 (1.6. 2017 ALKAEN)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 10 §

SITOVUUSTASOT

14 0 KAUPUNKISUUNNITTELU-LAUTAKUNTA

Kaupunkisuunnittelulautakunta, toimiala-hallinto, kiinteistöt ja asuminen, kaupunkisuunnittelu

Tulot ja menot (1 000 euroa)

Toimintatuotot	40 777
Toimintakulut	-13 232
Toimintakate	27 544

14 75 RAKENNUSVALVONTA

Toimintakate (1 000 euroa)

Toimintatuotot	4 000
Toimintakulut	-3 122
Toimintakate	878

14 5 TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tekninen lautakunta ja tilakeskus

Tulot ja menot ilman vok (1 000 euroa)

Toimintatuotot	131 366
Toimintakulut	-84 528
Toimintakate	46 838

14 51 JOUKKOLIIKENNE

Tulot ja menot (1 000 euroa)

Toimintatuotot	10 871
Toimintakulut	-52 700
Toimintakate	-41 829

14 50 KUNTATEKNIIKAN KESKUS

Varsinainen toiminta

Toimintakate (1 000 euroa)

Toimintatuotot	18 038
Toimintakulut	-31 299
Toimintakate	-13 261

14 52 VARIKKO

Toimintakate (1 000 euroa)

Toimintatuotot	5 775
Toimintakulut	-4 767
Toimintakate	1 008

14 7 YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Ympäristölautakunta ja ympäristökeskus

Tulot ja menot (1 000 euroa)

Toimintatuotot	509
Toimintakulut	-3 664
Toimintakate	-3 155

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN KEHYS 1.6. ALKAEN

Vantaan kaupungin uuden hallintosäännön vaikutus toimialan käyttötalouteen vuonna 2017

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA YHTEENSÄ					
	TP2015	KS2016	KS 2017 1.6. asti	UUSI KS 2017 1.6. alkaen	Muutos
Tulot	**224 549**	**241 053**	**211 335**	**211 335**	**0**
Menot	**-175 148**	**-201 763**	**-193 312**	**-193 312**	**0**
Toimintakate	**49 401**	**39 290**	**18 023**	**18 023**	**0**

Kaupunkisuunnitelulautakunnan alainen toiminta

14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta	TP2015	KS2016	KS 2017 1.6. asti	Uusi KS 2017 1.6. alkaen	Muutos
Menot	-46	-116	-80	-80	0

14 20 Toimialahallinto (br.)	TP2015	KS2016	KS 2017 1.6. asti	Uusi KS 2017 1.6. alkaen	Muutos
Tulot	2 186	2 100	2 229	2 229	0
Menot	-2 614	-3 384	-3 407	-3 407	0
Toimintakate	-428	-1 284	-1 178	-1 178	0

14 30 Kiinteistöt ja asuminen (br.)	TP2015	KS2016	KS 2017 1.6. asti	Uusi KS 2017 1.6. alkaen	Muutos
Tulot	41 040	36 335	36 335	38 298	1 963
Menot	-1 552	-1 903	-1 892	-5 468	-3 576
Toimintakate	39 488	34 432	34 443	32 830	-1 613

14 40 Kaupunkisuunnittelu (br.)	TP2015	KS2016	KS 2017 1.6. asti	Uusi KS 2017 1.6. alkaen	Muutos
Tulot	427	197	250	250	0
Menot	-3 671	-4 457	-4 278	-4 278	0
Toimintakate	-3 244	-4 260	-4 028	-4 028	0

14 75 Rakennusvalvonta (n.)	TP2015	KS2016	KS 2017 1.6. asti	Uusi KS 2017 1.6. alkaen	Muutos
Tulot			0	4 000	4 000
Menot			0	-3 122	-3 122
Toimintakate			0	878	878

Yhteensä KALA	TP2015	KS2016	KS 2017 1.6. asti	Uusi KS 2017 1.6. alkaen	Muutos
Tulot	**43 653**	**38 632**	**38 814**	**44 777**	**5 963**
Menot	**-7 883**	**-9 860**	**-9 657**	**-16 354**	**-6 697**
Toimintakate	**35 770**	**28 772**	**29 157**	**28 423**	**-734**

Teknisen lautakunnan alainen toiminta					
15 01 Tekninen lautakunta	**TP2015**	**KS2016**	**KS 2017 1.6. asti**	**Uusi KS 2017 1.6. alkaen**	**Muutos**
Menot	-46	-76	-80	-80	0
14 50 Kuntatekniikan keskus (br.) (ilman vok ja HSY)	**TP2015**	**KS2016**	**KS 2017 1.6. asti**	**Uusi KS 2017 1.6. alkaen**	**Muutos**
Tulot	35 226	48 000	20 000	18 038	-1 962
Menot	-34 998	-42 229	-34 874	-31 299	3 575
Toimintakate	228	5 771	-14 874	-13 261	1 613
14 51 Joukkoliikenne (br.)	**TP2015**	**KS2016**	**KS 2017 1.6. asti**	**Uusi KS 2017 1.6. alkaen**	**Muutos**
Tulot	6 653	13 490	10 871	10 871	0
Menot	-43 560	-54 361	-52 700	-52 700	0
Toimintakate	-36 907	-40 871	-41 829	-41 829	0
14 52 Varikko (n.)	**TP2015**	**KS2016**	**KS 2017 1.6. asti**	**Uusi KS 2017 1.6. alkaen**	**Muutos**
Tulot	6 192	5 662	5 775	5 775	0
Menot	-4 855	-4 748	-4 767	-4 767	0
Toimintakate	1 337	914	1 008	1 008	0
15 20 Tilakeskus (br.) (ilman vok)	**TP2015**	**KS2016**	**KS 2017 1.6. asti**	**Uusi KS 2017 1.6. alkaen**	**Muutos**
Tulot	127 580	131 278	131 366	131 366	0
Menot	-77 180	-83 743	-84 448	-84 448	0
Toimintakate	50 400	47 535	46 918	46 918	0
Yhteensä TELA (ilman VOK ja HSY)	**TP2015**	**KS2016**	**KS 2017 1.6. asti**	**Uusi KS 2017 1.6. alkaen**	**Muutos**
Tulot	**175 651**	**198 430**	**168 012**	**166 050**	**-1 962**
Menot	**-160 639**	**-185 157**	**-176 869**	**-173 294**	**3 575**
Toimintakate	**15 012**	**13 273**	**-8 857**	**-7 244**	**1 613**

Ympäristölautakunnan alainen toiminta

14 74 Ympäristölautakunta (br.)	TP2015	KS2016	KS 2017 1.6. asti	Uusi KS 2017 1.6. alkaen	Muutos
Menot	-43	-60	-62	-62	0

14 75 Rakennusvalvonta (n.)	TP2015	KS2016	KS 2017 1.6. asti	Uusi KS 2017 1.6. alkaen	Muutos
Tulot	4 746	3 500	4 000	0	-4 000
Menot	-3 336	-2957	-3 122	0	3 122
Toimintakate	1 410	543	878	0	-878

14 76 Ympäristökeskus (br.)	TP2015	KS2016	KS 2017 1.6. asti	Uusi KS 2017 1.6. alkaen	Muutos
Tulot	499	491	509	509	0
Menot	-3 247	-3 729	-3 602	-3 602	0
Toimintakate	-2 748	-3 238	-3 093	-3 093	0

Yhteensä YLA	TP2015	KS2016	KS 2017 1.6. asti	Uusi KS 2017 1.6. alkaen	Muutos
Tulot	**5 245**	**3 991**	**4 509**	**509**	**-4 000**
Menot	**-6 626**	**-6 746**	**-6 786**	**-3 664**	**3 122**
Toimintakate	**-1 381**	**-2 755**	**-2 277**	**-3 155**	**-878**

IRTAIN OMAISUUS 2017

MAANKÄYTTÖ YHTEENSÄ

TALOUSARVIO 2017 | IRTAIN OMAISUUS	KS 2016	TAE 2017	KS2017
MATO YHTEENSÄ	**2 089 000**	**1 200 000**	**1 312 000**

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAISET:

TALOUSARVIO 2017 | IRTAIN OMAISUUS	KS 2016	TAE 2017	KS2017
MITTAUSOSASTO	80 000	40 000	40 000
- Mittauskalusto 2kpl (takymetri, GNSS, maastotallennin)			
YHTEENSÄ €	**80 000**	**40 000**	**40 000**

TEKNISEN LAUTAKUNNAN ALAISET:

TALOUSARVIO 2017 | IRTAIN OMAISUUS	KS 2016	TAE 2017	KS2017
KUNTATEKNIIKAN KESKUS			
KATUTEKNIIKKA	40 000	75 000	75 000
- Mittauskalusto			
- Kaivantojen suojauselementit			
MAATUTKIMUS/GEOTEKNIIKKA	40 000	30 000	70 000
- Ödometri			
- Mittalaitepaketti (takymetri, GPS, maastotallennin)			
VARIKKO	1 030 000	905 000	977 000
- Kalustoa			
TILAKESKUS	899 000	150 000	150 000
- Keittiökalusteita			
YHTEENSÄ €	**2 009 000**	**1 160 000**	**1 272 000**

Vantaa
Vanda

11 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1 / TLA**

VD/9511/10.02.04.00/2014
TLA/HP/LVA/AKU/TKA/MJÄ/SRU/JB/ET

Vantaan vauhtikeskus tarvitsee lisäaluetta. Moottorirata ja meluvalli laajenevat koilliseen päin. Myllykyläntien eteläpuolelle kaavoitetaan teollisuus- ja varastotontteja. Katriinantien länsipuolelle kaavoitetaan huoltoasema. Katriinantie ja Myllykyläntie kaavoitetaan kaduiksi.

Asemakaava koskee osaa korttelista 34005 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita kaupunginosassa 34 Kiila.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 34007, osia kortteleista 34005 ja 34006 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueita kaupunginosissa 34 Kiila ja 41 Viinikkala. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 34005 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee Korttelia 34007 ja osaa korttelista 34005.

Alue sijaitsee Myllykyläntien eteläpuolella ja Katriinantien molemmin puolin.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunginyrityspalvelut.

Maanomistus
Vantaan kaupunki, Suomen valtio ja yksityiset.

Kaavan valmistelu
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Vantaan vauhtikeskus Oy:n konsultteja ovat olleet Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy, FGG Suunnittelu ja tekniikka Oy, JP-Transplan Oy, Ramboll Finland Oy ja WSP Finland Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Sisältää asemakaavamuutoksen 002172.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Katriinantien itäpuolella on moottorirata-aluetta EM, joka varataan moottoriurheiluun ja ajokoulutukseen, ja Katriinantien länsipuolella ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT, sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Lisäksi alue on lentomelualuetta (Lden yli 55 dB) ja alueelle on merkitty raakavesitunneli (V). Alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa oleva asemakaava
Pääosalla aluetta on voimassa asemakaava nro 340400, Lavanko, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.5.2008. Katriinantien itäpuoli (Myllykyläntiestä etelään) on erityistoimintojen korttelialuetta, joka on varattu kunnan tarpeisiin E/k. Sen koillispuolella on erityisalue E. Katriinantien länsipuoli on yleinen pysäköintialue LP ja urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU. Osalla aluetta ei ole asemakaavaa.

Asemakaava ja asemakaavamuutos
Kaava tuottaa teollisuus- ja varastotontteja 20 885 k-m2, liike- ja toimistotontin 1 500 k-m2, jolle päivittäistavarakauppaa saa sijoittaa enintään 500 k-m2, sekä huoltoasematontin 1 500 k-m2. Kokonaisrakennusoikeus on 40 185 k-m2.

● **Katriinantien itäpuoli**
Katriinantien itäpuolella toimii Vantaan vauhtikeskus. Voimassa olevan asemakaavan erityisalueen laajuus on perustunut pelastuslaitosten harjoittelualueen sijoittamiseen vauhtikeskuksen ja Tuusulan

rajan väliselle alueelle. Harjoittelualuetta ei kuitenkaan tarvita Vantaalla, koska Kuopiossa on Pelastusopisto.

Sen sijaan Vantaan vauhtikeskuksella on tarve laajentua. Tämä on mahdollista, koska meluvallia on jatkettu itään päin, jossa se kääntyy etelään rinnettä kohti.

Ne alueet, joita ei tarvita vauhtikeskukselle eikä sen pysäköintiin, voidaan muuttaa teollisuus- ja varastokortteleiksi.
Kaavaan on lisätty uusia katuja joko nykyisen ajoyhteyden tai asemakaavaan merkityn ajoyhteyden kohdalle. Katriinantieltä lähtevä Vauhtikeskuksentie on päätulosuunta moottorirata-alueelle. Se mitoitetaan 30 m leveäksi suurille yleisömäärille. Myllykyläntietä lähtevä Lavangontie vie kartinghallille ja liukkaan kelin ajoharjoitteluradalle. Lavangonkuja vie teollisuus- ja varastotonteille. Lavangonkiventie tarvitaan paitsi toiseksi pelastustieksi vauhtikeskukselle, myös yhteydeksi tuleville tonteille ja lentokentän mahdolliselle logistiikka-alueelle.

Moottoriradan melu on hallittavissa, mutta edellyttää korkeaa meluvallia, joka istutetaan Vantaanjokilaakson suuntaan. Kaavaan merkitään meluvallin korkeusasemat. Vallin viereen varataan huoltotie (h).

● Katriinantien länsipuoli
Katriinantien länsipuolelle sijoittuu laaja yleinen pysäköintialue (LP), huoltoasema- ja liikerakennusten alue (LHK) sekä pumppaamoa varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alueella on nyt lentoparkki ja Vantaan vauhtikeskuksen pysäköintialue. Alueella ollut oja on putkitettu.

Katriinantie ja Myllykyläntie ovat valtion maanteitä, jotka kaavoitetaan kaupungin kaduiksi, koska teiden molemmin puolin ollaan kaavoittamassa uutta maankäyttöä.

Huoltoasema ja liikerakennus palvelevat paitsi läheistä yritysaluetta ja asutusta, myös ohiajavaa liikennettä ja erityisesti moottoririrataa ja kuorma-autoliikennettä. Uusi Varpukallionkujan jatke Katriinantielle tarvitaan, koska sitä voidaan käyttää kilpailujen aikana Katriinantietä korvaavana yhteytenä. Varpukallionkujan pohjoispuoliset alueet liitetään viereisiin virkistysalueisiin.

Samalla koiratoimintakeskukselle kaavoitettua virkistysaluetta laajennetaan.

● Kaavan perustelut
Vauhtikeskuksen laajenemisalue on sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa varattu moottorirata-alueeksi. Sitä aluetta, jota ei tarvita moottoriradalle, voidaan käyttää teollisuus- ja varastoalueena. Yritysalueeksi kehittyvällä alueella tarvitaan huoltoasema; se on tulevaisuuden varaus, lähin huoltoasema on nyt Suokallionkujalla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 3.5.2012.
Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa, internetissä, kaupungin ilmoitustaululla ja vuosittain Vantaan asukaslehdissä kaavoituskatsauksissa.
Kaavatilaisuus pidettiin Seutulan koululla 28.5.2012.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 28.10.2014 ja osallistuminen uusittiin.
Asemakaavasuunnittelija oli tavattavissa kaupunkisuunnittelussa 16.5.2012 ja 1.–5.12.2014.

Mielipiteitä saatiin yhteensä 14 kpl. Niissä moottoriradan laajentamista ja tulevaa rakentamista ei vastustettu.
- **Asukkaiden** suurin huolenaihe oli melu, mutta huolestuneita oltiin myös mm. pohjaveden laadun säilymisestä ja pelastuslaitoksen harjoitusalueelta (jota ei tule) tulevista mahdollisista haitallisista päästöistä. Osa asukkaista toivoi kaava-alueen laajentamista Myllykyläntien pohjoispuolelle.
- **Pääkaupunkiseudun vesi Oy**:n mielipide on huomioitu kaavamääräyksissä.
- **UAR Finland Oy**:n mielipiteen johdosta ajoharjoitteluradan aluetta on laajennettu.
- **Museovirasto** edellytti tarkkuusinventointia Solbackan kivikautisella asuinpaikalla, mutta se ei sisälly kaava-alueeseen.

- **Vantaan kaupunginmuseo** olisi halunnut suojella Myllypadontie 44:ssä sijaitsevan asuinrakennuksen 1920-luvulta ja saunan 1960-luvulta, mutta ne sijaitsevat Lden yli 60 dB:n lentomelualueella ja on siksi asuinkelvottomina jouduttu lunastamaan kaupungille. Rakennuksille on myönnetty purkulupa. Entinen Seutulantie on tuhoutunut.
- **Tuusulan kunnan kuntakehityslautakunnalla** ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaikki mielipiteet ja vastineet on esitetty kokonaisina kaavaselostuksessa.

Kaavaselostuksessa on esitetty myös liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, meluselvitys sekä vesihuollon ja hulevesiviemäröinnin esisuunnitelma.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 22.8.2012. Esille nousseita kysymyksiä olivat liikenne, melu sekä Päijännetunnelin suojaus ja sen varotoimenpiteet. Moottoriradan toiminta tarvitsee ympäristöluvan.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaavoitetaan kaupungin omaa maata (KV 22.9.2014).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 21.11.2016 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 28.11.2016 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 21.11.2016 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä maanalainen asemakaava sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016–12.1.2017. Tänä aikana jätettiin neljä muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 12 kpl ja saatiin yhdeksän.

Tehdyt tarkistukset
Uudenmaan ELY-keskuksen, HSY:n sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan ja määräyksiin sekä kaavaselostukseen. Kaavakarttaa on tarkistettu vastaamaan tiesuunnitelmaa ja määräyksiä on tarkistettu raakavesitunnelin suoja-alueen osalta. Selostuksen luetteloon selvityksistä on lisätty selvityksen nimi, vesihuollon osalta lisätty määrä- ja kustannusarvio sekä kuva uusien puistomuuntamoiden sijainneista.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1.

Käsittely:
Jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Palautusesitystä ei kannatettu.

Maija Vanhanen jätti seuraavan pöytäkirjalausuman:
Asemakaavassa alueen vesistöä on suojeltava maanmuokkauksen aiheuttamilta vahingoilta ja alueen asukkaiden käyttöveden saanti on turvattava. Lillån ja siihen virtaavat ojat on otettava huomioon alueen maankäytön ja kehittämisen kannalta.

Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 19.4.2017
- Muistutukset ja vastineet 19.4.2017 / 340700
- Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / 340700

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 8392 9306,
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 8392 2701
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

340700 KIILA





MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja maanalaisen asemakaavan selostus,
sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 19.4.2017 päivättyä asemakaavakarttaa 340700 ja 340800ma

Sisältää asemakaavamuutoksen 002172

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava 340700 Lavanko 1
Kaupunginosa 34 Kiila
osa korttelia 34005 sekä katu-, virkistys- ja vesialueet

Asemakaavamuutos
Kaupunginosa 34 Kiila
kortteli 34007, osat kortteleista 34005 ja 34006 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 34005 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet sekä kaupunginosassa 53 Lentokenttä liikennealuetta)

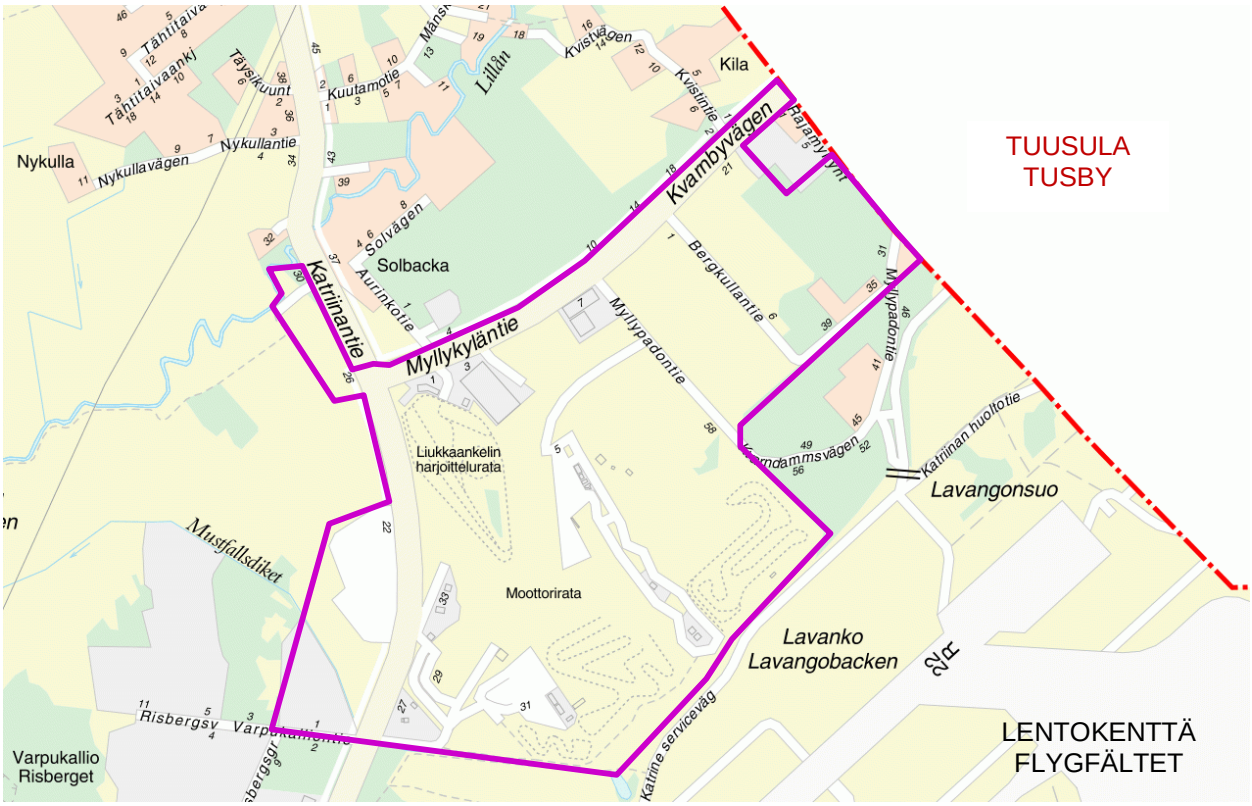
Kaupunginosa 41 Viinikkala
katualuetta

Maanalainen asemakaava 340800ma
Kaupunginosa 34 Kiila
Raakavesitunneli

Tonttijako
Kortteli 34007 ja osa korttelia 34005

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 34005

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Myllykyläntien eteläpuolella ja Katriinantien molemmin puolin.



Alueen sijainti.

2. Tiivistelmä



Motocross-rata. TKa 25.4.2015

Vantaan vauhtikeskus tarvitsee lisäaluetta

Kaavaa hakee Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Moottorirata ja meluvalli laajenevat koilliseen päin

Moottorirata tarvitsee lisäaluetta täysimittaiselle asfalttiradalle, kartingradalle ja niiden huoltovarikolle.

Myllykyläntien eteläpuolelle kaavoitetaan teollisuus- ja varastotontteja

Ne alueet, joita ei tarvita moottoriradoille, kaavoitetaan teollisuus- ja varastoalueiksi.

Katriinantien länsipuolelle kaavoitetaan huoltoasema

Katriinantiellä ja Myllykyläntiellä on vilkas liikenne, josta raskaan liikenteen osuus on suuri. Huoltoasema tarjoaa palveluita lähialueen yrityksille, asutukselle, moottoriradalle, ohiajavalle liikenteelle ja erityisesti kuorma-autoille. Huoltoasema on tulevaisuuden varaus.

Katriinantie ja Myllykyläntie kaavoitetaan kaduiksi

Toimenpiteestä on neuvoteltu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan kaupungin kesken. Osalle Katriinantietä ja Myllykyläntielle on laadittu tiesuunnitelma, jonka hyväksyminen edellyttää, että se ei ole ristiriidassa asemakaavan kanssa.

Yleiskaavassa Katriinantien itäpuolella on moottorirata-alue EM, joka varataan moottoriurheiluun ja ajokoulutukseen. Katriinantien länsipuolella on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuus-toimintojen aluetta TT sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU.

Voimassa olevassa asemakaavassa Katriinantien itäpuolella on erityisalueita E sekä länsipuolella yleinen pysäköintialue LP ja virkistysalueita VL, VU.

Laadittavassa asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa osia erityisalueesta kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T. Osa yleisestä pysäköintialueesta muutetaan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi LHK. Lisäksi kaavoitetaan liiketontti KL sekä katuja ja virkistysalueita.

3. Lähtökohdat



Ortoilmakuva kaava-alueesta (2013).

n Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Katriinantien itäpuolella on moottoriurheilun ja ajoharjoittelun rinnalla maa-ainesten ottoa, louhintaa, louheen murskausta ja varastotoimintaa. Liukkaan kelin ajoharjoittelurata ja kartinghalli sijaitsevat pääteiden varrella näkyvällä paikalla. Muut moottoriradat eivät näy Katriinantielle eivätkä Myllykyläntielle. Niitä suojaa meluvalli. Alueen koillisosassa on korkea kallio.

Katriinantien länsipuolella on lentomatkustajien autojen pysäköintialue. Lisäksi alueella on muun muassa maamassojen varastointia.



Ilmakuva (2014). Vasemmalla ajoharjoittelurata ja kartinghalli. Meluvalli on rakenteilla.

Luonnonympäristö

● Maisemakuva

Myllykyläntien pohjoispuolella ja osin vielä eteläpuolella on hyväkuntoista täysikasvuista kuusivaltaista sekametsää. Lemminkäinen Oy:n mailla Myllykyläntien eteläpuolella on käynnissä kiviainesten louhintaa.

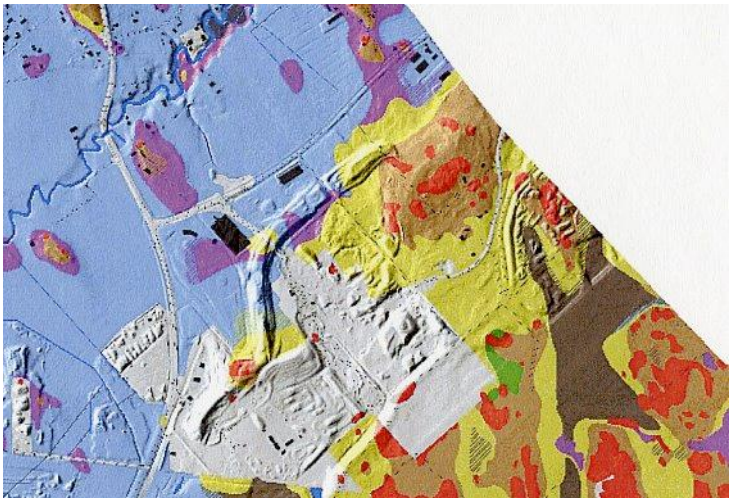
Katriinantien länsipuolella maisema on pääasiassa avointa ja kuuluu Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Alueen pohjoisosassa virtaa Vähäjoki (Lillån), joka laskee Vantaanjokeen. Joki meanderoi (mutkittelee) voimakkaasti ja sen varrella on luontaisesti kehittynyt monipuolinen kasvusto. Joki kuuluu suojeluluokkaan II. Vantaan puolella on runsaasti vuollejokisimpukkaa ja joessa syntynyt taimenkanta. Simpukat eivät tiettävästi ole kovin vaateliaita veden suhteen, mutta taimenet ovat kesällä.

Alueella on geologisesti arvokkaita luontokohteita (lohkareita ja kivikumpuja). Kaava-alueella ainoa kohde on noin 20 m^3 kokoinen graniittinen siirtolohkare.



Arvokkaat luontokohteet.

¤ Arvokas eläinkohde.
¤ Arvokas kasvikohde.
▲ Arvokas geologinen kohde (lohkareet ja kivikummut).



Maalajit.

- Turve
- Lieju
- Savi
- Siltti
- Hiekka
- Sora
- Moreeni
- Täytemaa, rakennettu alue
- Kallioinen alue
- Vesistö

● Maaperä
Alueen korkeimmat kohdat ovat kallioisia moreenialueita ja alavimmat kohdat savi- ja silttialueita. Moreeni- ja savialueiden välivyöhykkeellä on pintamaalajina hiekkaa.

● Rakennettavuus
Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset perustetaan maanvaraisesti tiiviin moreenin ja/tai kallion varaan. Savialueilla rakennukset joudutaan todennäköisesti paaluttamaan. Moottoriradan meluvalli on jo rakennettu kehäradan louhintamassoista ja on pääosin pohjavahvistettu. Rakennusten perustamisratkaisujen tulee perustua rakennus-paikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

● Pienvesikohde
Katriinantien länsipuolella kulkee avo-oja, Mustaputouksenoja, joka on vesilain (27.5.2011/587) 3 §:n tarkoittama vesistö. Se on osittain putkitettu.

● Pohjavesi ja Päijännetunneli
Alue ei ole enää pohjavesialuetta (pohjavesialue on poistettu), mutta Päijännetunnelin suoja-aluetta kohdellaan kuten pohjavesialuetta.



Vantaan liikenneturvallisuuskeskus Myllykyläntien suuntaan, valmistunut 1993.

Rakennettu ympäristö

Myllykyläntien varrella on liukkaan kelin harjoitusradan toimistorakennus (1993), kartinghalli (1999) ja varastorakennuksia. Alueen keskiosassa on Lemminkäinen Oy:n toimipiste. Eteläosassa on Vantaan Moottorirata Oy:n motocrossrata ja jokamiesluokan autorata. Kartingrata on valmistumassa. Alueella on useita apurakennuksia. Katriinantien länsipuolella on pieni huoltorakennus lentoparkin toimintaa varten. Myllypadontien varrella on kolme vanhaa omakotitaloa (1920, 1949, 1962), joista yksi on asumaton.

● Kaava-alueen lähellä oleva asutus

Kaava-alueen läheisyydessä on Vantaan puolella viitisenkymmentä asuintaloa ja Tuusulan puolella vielä joitakin asuintaloja lisää.

Myllykyläntien pohjoispuolella lähimmät asuintalot sijaitsevat Aurinkotiellä ja Kvistintielllä, Vantaan yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi varatulla alueella. Moottoriradalle rakennettu meluvalli suojaa näitä taloja moottoriradan melulta.

Myllykyläntien eteläpuoleiset asuintalot sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan teollisuus-, erityis- ja lentokenttäalueilla. Ne eivät voi säilyä lentomelun vuoksi.

Liikenne

● Autoliikenne

Katriinantie ja Myllykyläntie ovat valtion maanteitä. Liikennemäärät ovat Katriinantiellä Myllykyläntiestä etelään 6 400 ajon/vrk (raskaan liikenteen osuus 14 %), Myllykyläntiestä pohjoiseen 2 200 ajon/vrk (16 %) ja Myllykyläntiellä 5 400 ajon/vrk (13 %). (Liikennelaskenta 23.2.2016)

Pääosa liikenteestä tulee Katriinantietä Kehä III:n suunnasta. Alueen etuna on, ettei Kehä III:n ja Kiilan välisellä osuudella ole asutusta, jota rekkaliikenne voisi haitata. Katriinantie on suora, leveä ja hyväkuntoinen päätie, jonka kapasiteetti riittää suuremmillekin liikennemäärille. Katriinantien ja Myllykyläntien risteykseen on suunniteltu kiertoliittymä, jolloin liikenne sujuu risteyksessä parhaiten. Kyseisen risteyksen ja Myllykyläntien tonttiliittymien liikenteen sujuvuutta on tutkinut Ramboll Oy.

● Joukkoliikenne

Katriinantietä bussit 447 Kivistö – Kesäkylä, 576 Kivistö – Seutula – Aviapolis – Tikkurila sekä Katriinantietä ja Myllykyläntietä bussi 632 Helsinki – Hyrylä.

● Kevyt liikenne

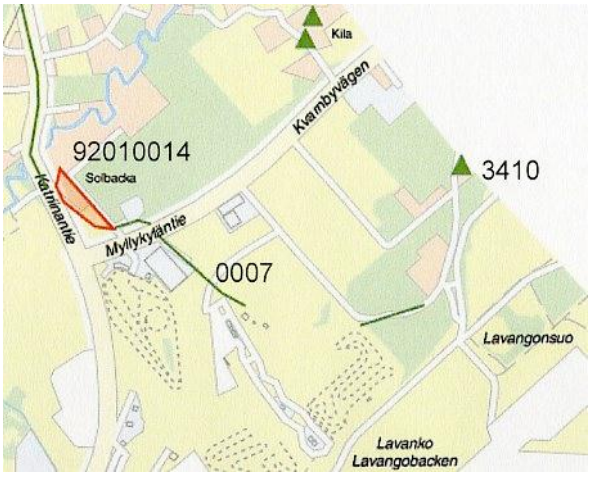
Katriinantiellä, Myllykyläntiellä ja Varpukalliontiellä on kevyen liikenteen raitit.

Muinaisjäännökset ja kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueen ulkopuolella, Katriinantien ja Aurinkotien välissä, sijaitsee Kiilan Solbackan kivikautinen asuinpaikka (mj. rek. 92010014). Asuinpaikka on pienellä mäellä. Asuinpaikalta ja sen lähistöltä on löytynyt useita kivikirveitä ja -talttoja. Asuinpaikka vaikuttaa melko hyvin säilyneeltä. Kiviesineistö viittaa paikalla asutun ainakin mesoliittisella kivikaudella. (Leskinen & Pesonen 2008: 278)

Kaava-alueella on historiallinen tieosuus, Katriinantie – Myllypadontie, joka on ollut osa Seutulasta Mottisuon pohjoispuolitse (nykyisen lentoterminaalin kohdalla) Helsingin pitäjän kirkolle mennyttä tietä, 1749 Kyrkas wäg / Sjoskogs wäg.

Myllypadontie 44:n kohdalla on rakennusperintökohde, asuinrakennus 1920-luvulta ja siihen liittyvä saunarakennus ilmeisesti 1960-luvulta. Rakennusrekisteriin asuinrakennus on merkitty vapaa-ajan rakennukseksi. Kiinteistö on ostettu kaupungille, koska lentomelun (Lden yli 60 dB) vuoksi siinä ei voi asua.



Rakennusperintökohteet.

o Esihistoriallisen ajan muinaisjäännös 92010014 Stenbacka, kivikautinen asuinpaikka.

— Rakennusperintökohde 0007, Katriinantie – Myllypadontie, entistä Seutulasta Helsingin pitäjän kirkolle mennyttä tietä, 1749 Kyrkas wäg / Sjöskogs wäg.

▲ Rakennusperintökohde 3410, asuinrakennus, luokitustunnus R2, inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä; rakennusrekisterissä vapaa-ajan rakennus, valmistunut 1920. Kiinteistöllä ei voi asua lentomelun vuoksi. (Rakennukselle on annettu purkulupa 26.4.2016.)



Kohde 0007, Myllypadontie.



Kohde 3410, Myllypadontie 44, asuinrakennus ja sauna.



TKa 25.4.2015

Tekninen huolto

● Vesihuolto

Lähin rakennettu vesihuoltoverkosto on Viinikanmetsässä.

● Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m^3, ylävesipinta +95,67 (N2000) ja alavesipinta +86,18. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamojen kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön (ent. Myllymäen) paineenkorottamon kautta. Runkojohto Viinikanmetsään ja edelleen Lavankoon kulkee Koivupään kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +96 ja alin painetaso noin +88.

● Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan ja käsitellään tällä hetkellä kiinteistön toimesta. Kaupungin vesihuoltoverkoston valmistuttua vedet pumpataan Viinikanmetsän verkostoon ja siitä Kivistön pääviemäriin ja Länsi-Vantaan verkostoon ja edelleen Suomenojan jäteveden-puhdistamolle.

● Hulevesiviemäröinti

Sade- ja sulamisvedet johdetaan pääasiassa avo-ojissa kaava-alueen ulkopuolisiin luonnonuomiin, jotka purkautuvat Vähäjoen kautta Vantaanjokeen.

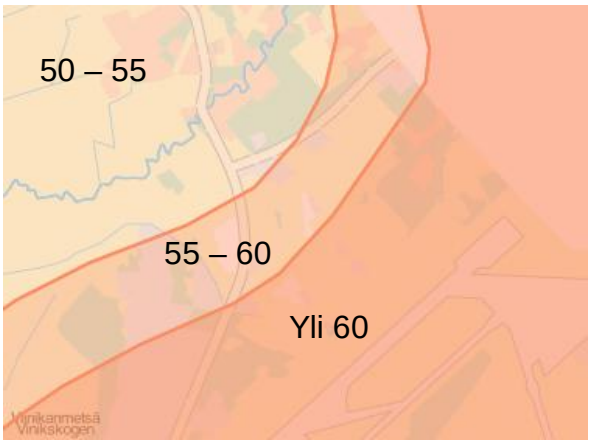
● Päijännetunneli

Suunnittelualueen itäosassa kulkee pääkaupunkiseudulle raakavettä kuljettava Päijännetunneli. Suunnittelualue sijaitsee sekä tunnelin ulomman selvitysvyöhykkeen alueella (alle 500 m tunnelin keskilinjasta) että tunnelin suojavyöhykkeellä (alle 200 m tunnelin keskilinjasta), joilla rakentamisen vaikutukset tunneliin on selvitettävä.

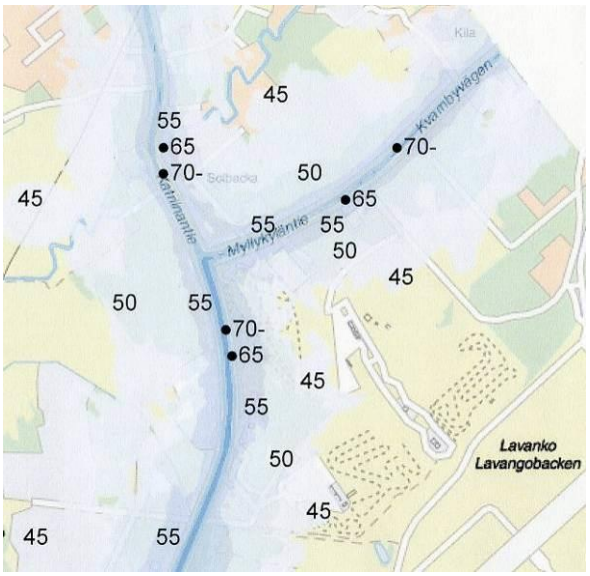
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella esiintyy lentomelua, tiemelua sekä moottori- ja ajoharjoitteluratojen melua, josta on tehty erillinen selvitys (jäljempänä).

Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista 993/1992 mukaan päivämelutaso asuinalueella saa olla ulkona 55 dB, sisällä 35 dB ja yöllä ulkona 50 dB, sisällä 30 dB. Liike- ja toimistohuoneiston melutaso saa olla päivällä sisällä 45 dB, yöohjearvoa ei ole.



Lentomelutilanne Lden 2025 (dB).
Ilmailulaitos 2002



Tiemelutilanne 2011, päivä klo 7 – 22 (dB).
Vantaan ympäristökeskus 2012

● Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden on lähes koko kaava-alueella yli 55 dB ja lähinnä kiitoteitä yli 60 dB. Lentomelun vuoksi alue ei sovellu asumiseen.

Lentomelun huomioon ottaminen

Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke	Lentomelu-vyöhyke Lden (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
m1	>60	-	35
m2	55...60	35	32
m3	50...55	32	28
Meluntorjuntatarvealue	-	28	25

Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.
Lden = Lentomelun ilta- ja yöaikoja painottava keskiäänitaso.
ΔL = Äänitasoero, ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus.

● Tiemelu

Katriinantien ja Myllykyläntien tiemeluvyöhykkeet on esitetty edellä olevassa kartassa. Alle 65 dB tiemelualueella tarvittava ääneneristävyysvaatimus saadaan alla esitetystä taulukosta. Lentomelu on tällä alueella määräävä, joten tiemeluennuste ei ole tarpeen.

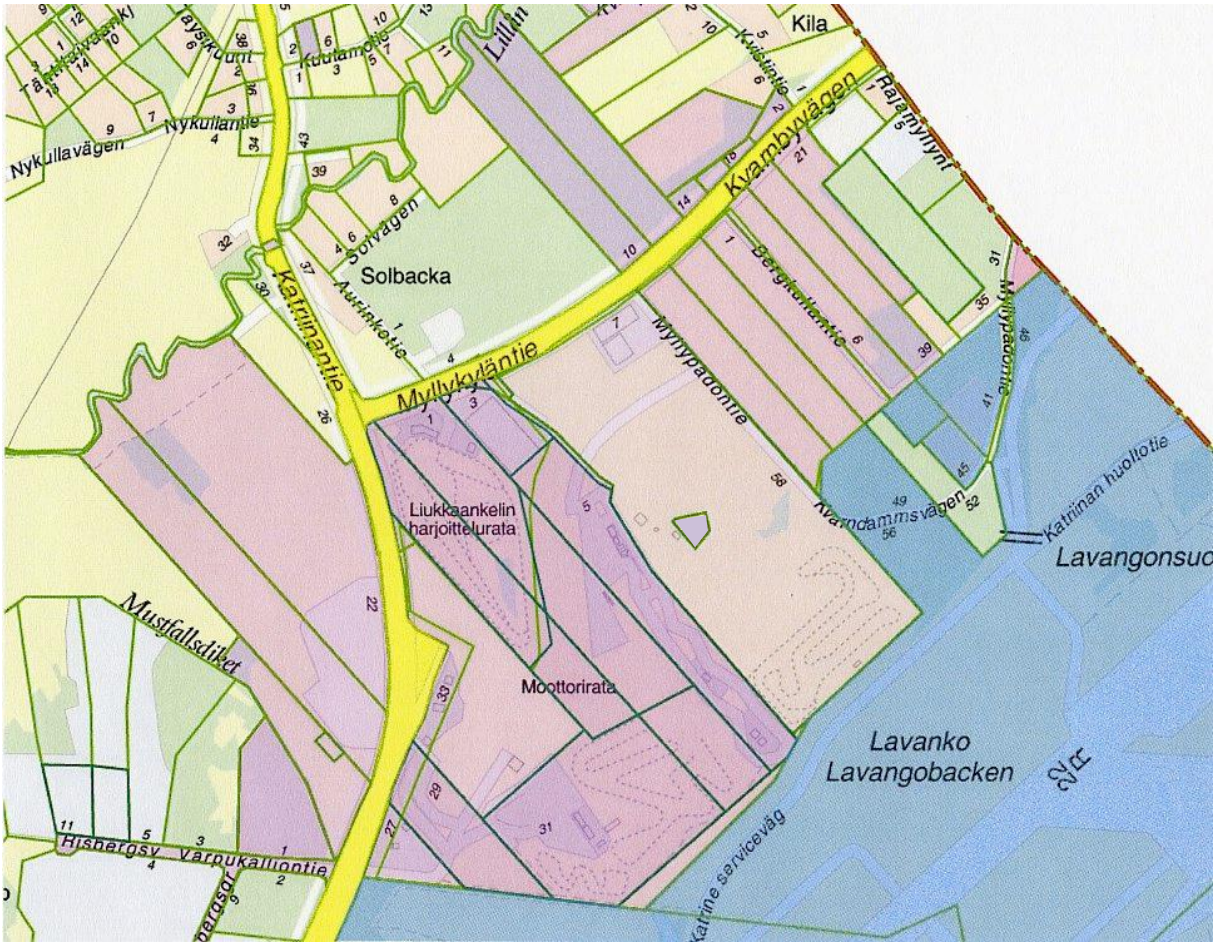
Tiemelun huomioon ottaminen

Liikennemeluvyöhyke (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

Pääosa alueesta on Vantaan kaupungin omistuksessa. Maantiet omistaa valtio. Kaava-alueen koillisosassa ja Kiilansillan luona on yksityisessä omistuksessa olevia tiloja.



Maanomistus.

¤ Kiinteistöjen rajat. g Vantaan kaupunki. g Suomen valtio. g Finavia Oyj. 14.2.2016

n Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

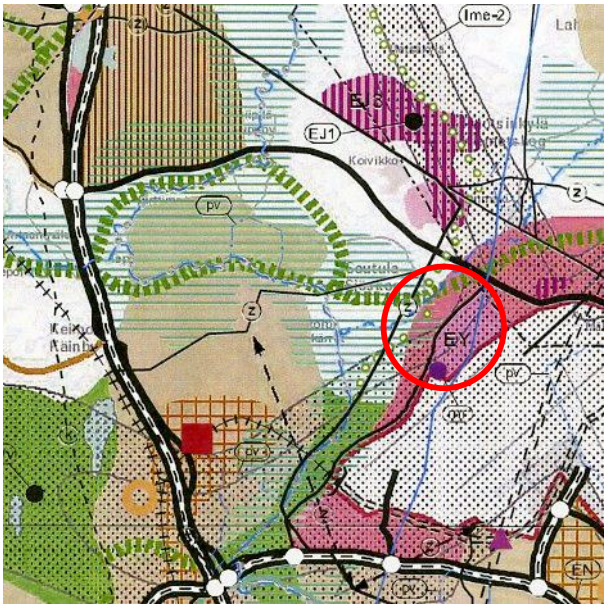
Tavoitteena on mm. että lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentomelun aiheuttamat rajoitukset. Alueidenkäytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien lentoasemien kehittämismahdollisuudet. Työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.

è *Asemakaavaehdotus on tavoitteiden mukainen.*

Maakuntakaava

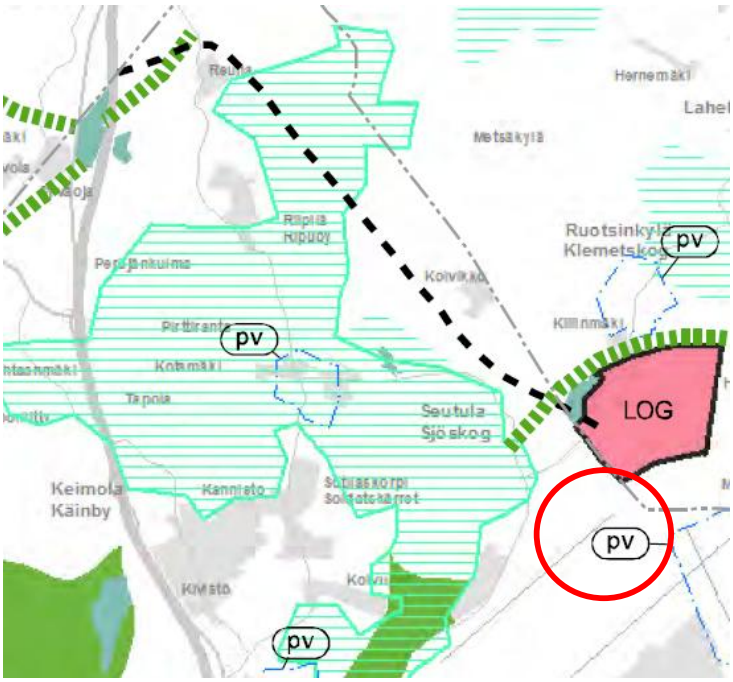
Uudenmaan maakuntakaavan (YM 8.11.2006) ja 2. vaihemaakuntakaavan (YM 30.10.2014) yhdistelmässä alue on työpaikka-aluetta ja erityisaluetta EY, jonka käyttö on tarkoitus määritellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Alueelle on merkitty myös lentomelualuetta, pohjavesialuetta ja raakavesitunneli. Osin Tuusulan puolelle on merkitty Kehä IV:n linjaus. Maakuntakaava on ohjeena kuntakaavoja laadittaessa. Neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus on hyväksytty Uudenmaan maakuntahallituksessa lokakuussa 2016 ja ollut nähtävillä 9.11. – 9.12.2016. Kaavaehdotus viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2017 aikana. Suurin ero kaava-alueen läheisyydessä nykyisiin maakuntakaavoihin on maantien 152 eli Kehä IV:n linjauksen muutos.

è *Asemakaavaehdotus on maakuntakaavojen mukainen.*



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Taajamatoimintojen ja työpaikka-alueiden reservialue.
- Keskustatoimintojen alue.
- £ Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- EY Erityisalue, jonka käyttö on tarkoitus määritellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.
- -(V)- Raakavesitunneli.
- -(Z)- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Š Kaavamuutosalueen sijainti.



Neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus

- — — — Liikennealueen ohjeellinen tai vaihtoehtoinen linjaus
- LOG Logistiikka-alue
- Viheryhteystarve
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

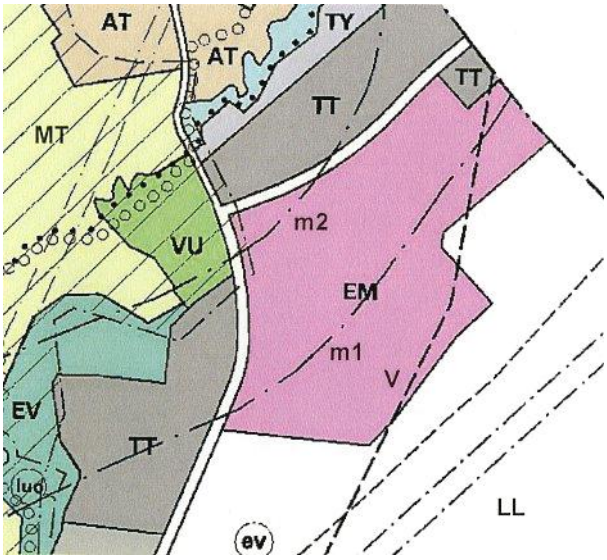
Työpaikka-alueen merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet.

EY

Erityisalue, jonka käyttö on tarkoitus määritellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Alue varataan erityiskäyttöön. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon alueelle sijoitettavien toimintojen sopeutuminen ympäröivään maankäyttöön.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Katriinantien itäpuolella on moottorirata-aluetta EM, joka varataan moottoriurheiluun ja ajokoulutukseen, ja Katriinantien länsipuolella ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT, sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Lisäksi alue on lentomelualuetta (Lden yli 55 dB) ja alueelle on merkitty raakavesitunneli (V). Alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.



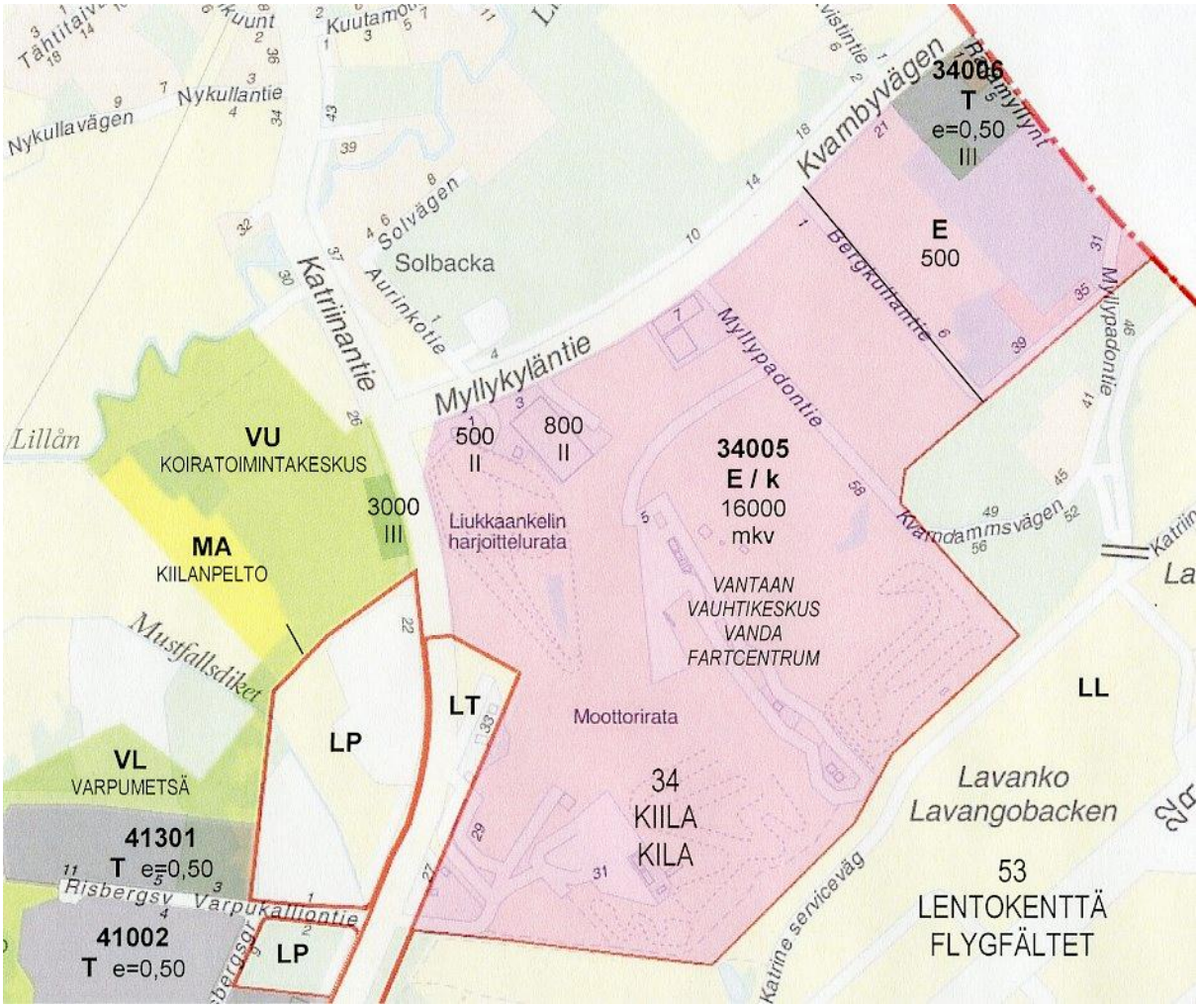
Vantaan yleiskaava.

AT	Kyläalue.
EM	Moottorirata-alue.
EV	Suojaviheralue.
LL	Lentoliikenteen alue.
MT	Maatalousalue.
TT	Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue.
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
(**ev**)-	Lentoaseman suojaviheralue
(**m1**)-	Lentomeluvyöhyke 1 (Lden yli 60 dB).
(**m2**)-	Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55-60 dB).
- -(**V**)- -	Raakavesitunneli.
/ / / /	Maisemallisesti arvokas alue.
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
● ● ● ●	Ohjeellinen ratsastusreitti.

è *Asemakaavaehdotus on oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteen mukainen. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta yleispiirteisesti. Huoltoasema, joka palvelee moottoriratata, läheisiä työpaikka- ja asuntoalueita ja ohiajavaa liikennettä, sijoittuu teollisuustoimintojen alueelle. Niille alueille, joita ei tarvita moottoriradalle, sijoittuu teollisuus- ja varastotontteja.*

Asemakaava

Pääosalla aluetta on voimassa asemakaava nro 340400, Lavanko, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.5.2008. Katriinantien itäpuoli (Myllykyläntiestä etelään) on erityistoimintojen korttelialuetta, joka on varattu kunnan tarpeisiin E/k. Sen koillispuolella on erityisalue E. Katriinantien länsipuoli on yleinen pysäköintialue LP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Osalla aluetta ei ole asemakaavaa.



Ajantasa-asemakaava (yleistetty esitys). Tarkemmin jäljempänä.

E	Erityisalue.
E	Erityistoimintojen korttelialue.
LL	Lentokenttäalue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LT	Yleisen tien alue.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
34005	Kortttelin numero.
/k	Alue on varattu kunnan tarpeisiin.
34 KIILA	Kaupunginosan numero ja nimi.
16000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0,50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
III	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin).
mkv	Rakennnusala, jolle saa rakentaa moottoriratoja, katsomoita, varikkoja, autojen huolto- ja korjausrakennuksia, pysäköintitiloja, varastoja sekä kilpailutapahtumia palvelevia liike-, toimisto- ja ravintolarakennuksia ja helikopterikentän. Rakennuksien tai rakenteiden korkeus ei saa alueen tunnistetornia tai -mastoa lukuun ottamatta ylittää meluesteen korkeutta.

Vantaan karttoja, kaavoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

● Asemakaava Katriinantien itäpuolella
Asemakaavassa Katriinantien itäpuoli (Myllykyläntiestä etelään) on erityistoimintojen korttelialuetta, joka on varattu kunnan tarpeisiin E/k. Alueelle saa rakentaa rakennuksia, rakenteita, laitteita ja maarakenteita, jotka palvelevat moottoriurheilua, siihen liittyvää huolto- ja kaupallista toimintaa sekä moottoriajoneuvoilla ja muilla ajoneuvoilla tapahtuvaa ajoharjoittelua. Alueelle on liittymät Katriinantieltä ja Myllykyläntieltä.

mkv Rakennusala, jolle saa rakentaa moottoriratoja, katsomoita varikkoja, autojen huolto- ja korjausrakennuksia, pysäköintitiloja, varastoja sekä kilpailutapahtumia palvelevia liike-, toimisto-, ja ravintolarakennuksia ja helikopterikentän. Rakennuksien tai rakenteiden korkeus ei saa alueen tunnistetornia tai -mastoa lukuun ottamatta ylittää meluesteen korkeutta.

Alue (mkv) kattaa meluesteen ja lentokenttäalueen välisen E-korttelialueen osan. Rakennusalalla (mkv) rakennusoikeus on 25 000 k-m2.

Meluesteelle varatun alueen osan (melu) määräyksiä:
Melueste on rakennettava valmiiksi ennen moottoriradan käyttöönottoa. Määräys ei koske alueen nykyistä toimintaa. Meluesteenä voi toimia maavalli tai muu esim. betonirakennelma. Meluesteen korkeus tulee olla moottoriradan tasosta laskettuna noin 20 metriä ja noin 22 metriä. Meluesteenä voi toimia myös noin 2 metriä korkea tiivis massiivinen aita. Meluesteiden ulkopuoli on maisemoitava istutuksin. Meluesteen alueen osalle saa rakentaa autojen pysäköintitiloja eri tasoihin ja meluesteiden sisäpuolelle (moottoriradan puolelle) saa rakentaa katsomoita. Meluesteet on rakennettava loivapiirteisinä ja sellaisilla mailla, että penkereen vakavuus on riittävä.

Nykyisen kartinghallin kohdalle on merkitty rakennusala (kar), jolle saa sijoittaa karting-autoradan. Rakennusoikeus on 800 k-m2 ja kerrosluku II.

E -korttelialueen (34005) koillispuoli on erityisaluetta E ja teollisuus- ja varasto-rakennusten korttelialuetta T. Erityisalue E varataan pelastus- ja suojelutoiminnan sekä ympäristövaurioiden ennaltaehkäisyn ja torjunnan harjoittelua varten. Myllykyläntien liittymän kautta on osoitettu ajoyhteys (ajo) lentokenttäalueelle LL.

● Asemakaava Katriinantien länsipuolella
Katriinantien länsipuoli on yleistä pysäköintialuetta LP sekä urheilu- ja virkistys-palveluiden aluetta VU. Vähäjoen eteläpuoli on lähivirkistysaluetta VL.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Työpaikkarakentamisen edellytysten luomisella maapoliittisin keinoin tavoitellaan osaltaan yritysten sijoittumista kaupunkiin, uusien työpaikkojen syntymistä, työllisyyden parantumista sekä työpaikkaomavaraisuuden kasvattamista. Monipuolisella elinkeinoelämällä luodaan kaupunkiin sekä elävyyttä että elinvoimaa. (Kv 22.9.2014)

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri
Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Muut suunnittelua rajoittava tekijät

- Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Valtioneuvosto 5.1.1995. Päätös ei rajoita rakentamista.
- Päijännetunnelin suoja-alue käsittää keskilinjasta 200 m levyisen vyöhykkeen tunnelin molemmin puolin.
- Lentoestepinta, joka liittyy lentokentän turvallisuuteen ja joka määrittää rakennusten ja rakenteiden enimmäiskorkeuksia kiitoteiden läheisyydessä.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alla luetellut selvitykset on tehty voimassa olevan Lavangon asemakaavan nro 340400 laadinnan yhteydessä (2008).

- Akusti Oy: Meluselvitys 2
- Maa ja Vesi Oy: Vaikutusten arviointiselvitys;
  a) Päijännetunneli, pohjavesi, liikenne ja pelastuslaitoksen harjoittelualue ja
  b) meluvalli.
- Maa ja Vesi Oy: Liikenteelliset vaikutukset
- Suunnittelukeskus Oy / Akustiikka: Meluselvitys 3.
- Valtioneuvoston periaatepäätös valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämisestä 5.1.1995. Kohde 10. Päätös ei rajoita rakentamista.
- Vantaan kaupunki: Vantaan pienvesiselvitys, Yla 18.5.2009 § 101 tiedoksi, Kuja 26.5.2009 § 14 tiedoksi.
- Vantaan kaupunki: Vantaan hulevesiohjelma. Kuntek 2/2009 C16:2009.
- Sirpa Leskinen & Petro Pesonen: Vantaan esihistoria. Vantaan kaupunki 2008. Kohde 70.

Alla mainittu selvitys on tehty Kiila 1 -asemakaavaluonnoksen nro 340500 laadinnan yhteydessä (2010). Kiila 1 -asemakaavatyö on keskeytetty.

- Ramboll Finland Oy: Liikenneselvitys Myllykyläntie.

Tähän kaavatyöhön on tehty lisäksi seuraavat selvitykset

- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy: Vantaan moottoriradan meluselvityksen päivitykset 3.10.2012, 2.5.2013 ja 10.7.2015
- Geotekniikka Oy: Meluvallin monitoimirinteen suunnitelmia
- JP-Transplan Oy: Liikenteelliset vaikutukset, 30.6.2003
- Ramboll Oy: Vantaan vauhtikeskuksen meluvalli, suunnitelma 2.2.2012
- WSP Finland Oy: Kiilan alueen liikenneselvitys ja moottoriurheilukeskuksen liikennejärjestelyt 30.11.2012
- WSP Finland Oy: Moottoriurheilukeskuksen liikenteenohjaus ja riskitarkastelu 8.2.2013
- Pöyry Finland Oy: Riskiselvitys suunnitellun kalliokiviaineksen ottotoiminnan laajentamisen sekä Lavangon asemakaavamuutoksen pohjavesivaikutuksista. 29.1.2013

Muut suunnitelmat

- Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy: Vantaan vauhtikeskus. Luonnoksia, viimeisin 10.2.2014.
- J-Infra Oy, Jari Kekkonen: Vantaan Vauhtikeskuksen meluvalli 2015
- Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunki: Katriinantien (mt 11459) parantaminen välillä Varpukalliontie – Myllykyläntie ja Myllykyläntien (mt 11463) parantaminen välillä Katriinantie – Tuusulan kunnan raja, tiesuunnitelma, Vantaa. 2013.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Ilmakuva Katriinantieltä (2014). Katriinantien länsipuolella toimii nyt lentoparkki.

Kaavan tarve

Moottorirata tarvitsee lisäaluetta täysimittaiselle asfalttiradalle ja sen huoltovarikolle. Kartingrata varikoineen on valmistunut kesällä 2016 eikä enää laajene. Sen pituus on 1303 metriä ja on siten Suomen pisin kartingrata.

Katriinantiellä ja Myllykyläntiellä on vilkas liikenne, josta raskaan liikenteen osuus on suuri. Huoltoasema tarjoaisi palveluita lähialueen yrityksille, asutukselle moottoriradalle, ohiajavalle liikenteelle ja erityisesti kuorma-autoille.

Uusille teollisuus- ja varastotonteille on pääkaupunkiseudulla jatkuva tarve.

Katriinantien ja Myllykyläntien kaavoittamisesta kaduiksi on sovittu Uudenmaan ELY -keskuksen ja Vantaan kaupungin kesken. Osalle Katriinantietä ja Myllykyläntielle on laadittu tiesuunnitelma, jonka hyväksyminen edellyttää, että se ei ole ristiriidassa asemakaavan kanssa.

Kaavoitusaloite

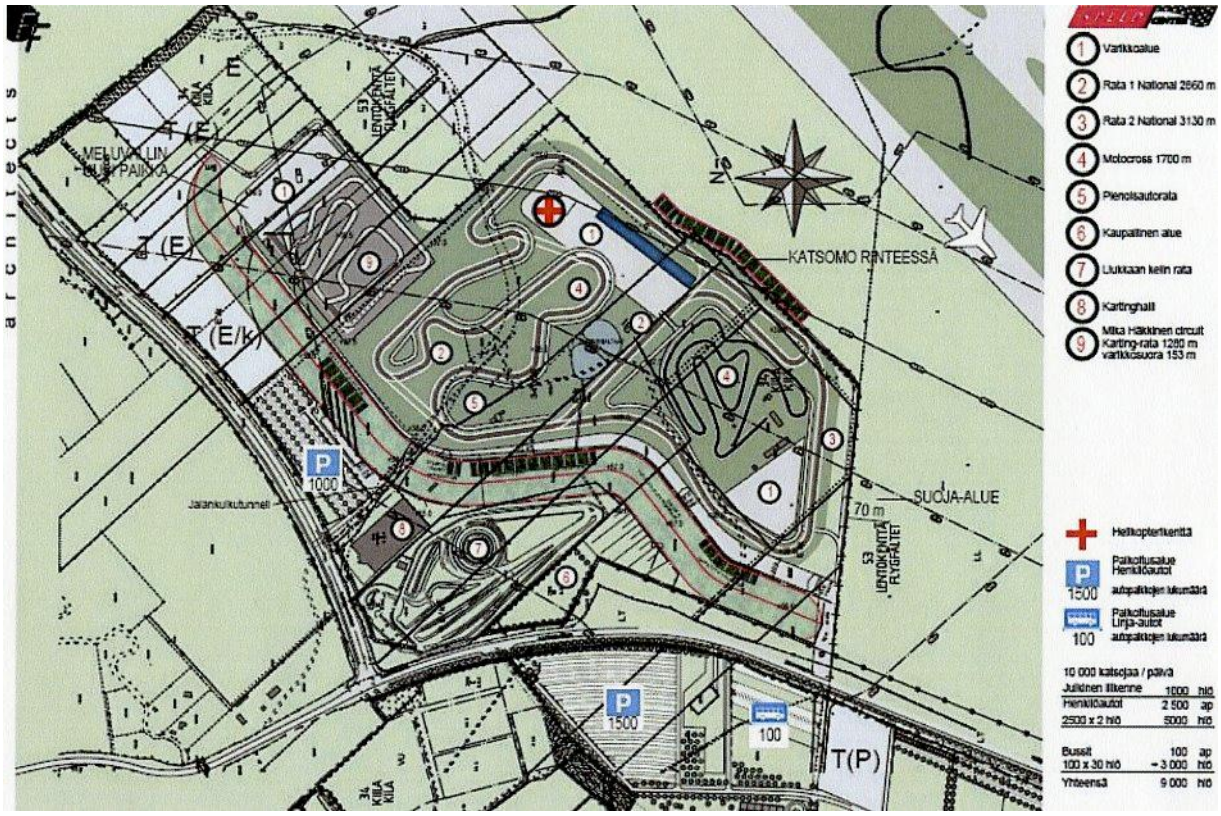
Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki asemakaavamuutosta 29.3.2012 siten, että osa erityisalueesta muutetaan työpaikka-alueeksi, meluvallin sijaintia muutetaan ja tehdään muut esille tulevat kaavamuutostarpeet. Kaavamuutoshakemus nro 002172.

Tilan 418-8-33 osalta on neuvoteltu rakennusoikeuden lisäämisestä, mutta neuvotteluissa ei edistytty eikä kaavamuutoshakemusta saatu.

Suunnitteluohjelma

Kaavamuutostyö otettiin kaupunkisuunnittelun syksyn 2012 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 10.9.2012 hyväksyi ohjeellisena.

n Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 002172



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 3.5.2012 esitetty Vantaan vauhtikeskuksen luonnos, / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy.



Kaava-alueen rajaus osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa 3.5.2012.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 3.5.2012, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 21.6.2012 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin 3.5.2012 (lisätty osalliseksi Museovirasto) ja 6.8.2012 (kaavan numero).
- Kaavatyön vireille tulosta ilmoitettiin maanomistajille ja naapureille kirjeellä, Vantaan Sanomissa 12.5.2012, internetissä, kaupungin ilmoitustaululla ja vuosittain kaavoituskatsauksissa Vantaan asukaslehdessä.
- Kaavatilaisuus, jossa käsiteltiin kaavan tavoitteita ja lähtökohtia, pidettiin Seutulan koululla maanantaina 28.5.2012 klo 17.00.
- Asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen oli tavattavissa myös kaupunkisuunnittelussa, Kielotie 28, 16.5.2012 klo 13 – 15.
- Osallisia kaavoituksessa olivat kaupungin viranomaiset, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset (mm. Seutulan kyläyhdistys ry), Tuusulan kunta, Uudenmaan ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus), Finavia Oyj, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Pääkaupunkiseudun Vesi Oy, Museovirasto, Puolustusvoimat / Pääesikunta, Oy KWH Freeze Ab, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Ensimmäisessä osallistumisessa kaavamuutokseen 002172 saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Asukasilta Seutulan koululla 28.5.2012 klo 17.00

Asukkaiden suurin huolenaihe oli melu, mutta huolestuneita oltiin myös mm. pohjaveden laadun säilymisestä ja pelastuslaitoksen harjoitusalueelta tulevista mahdollisista haitallisista päästöistä. Osa asukkaista toivoi kaava-alueen laajentamista Myllykyläntien pohjoispuolelle.

è *Kaavaan on tehty ympäristövaikutusten selvityksiä. Meluselvityksen perusteella meluvalli suojaa asutusta moottoriratamelulta. Maa- ja Vesi Oy:n selvitys (mm. Päijännetunneli, pohjavesi, liikenne ja pelastuslaitoksen harjoitusalue) osoittaa, että pelot ovat suurelta osin aiheettomia. Alueelle ei tule pelastuslaitoksen harjoittelualuetta. Myllykyläntien pohjoispuolella on vireillä asemakaava 340500 Kiila 1.*

2. Fingrid Oy, saapunut 11.6.2012:

Asemakaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tiedossa voimajohtohankkeita, jotka sijoittuisivat alueelle.

3. Perttu Ketolan perikunta, kiinteistö 418-8-32, saapunut 18.6.2012:

Alue sopii hyvin pienteollisuus- tai varastoalueeksi. Tällä hetkellä alue on Paketo Oy:n käytössä ja yrityksellä on mahdollisuus kehittää alueen käyttöä varastoalueena. Pysäköintialueena alue on sijainniltaan epäsopiva. Alueen käyttötarkoituksen muutos ei ole maanomistajan edun mukaista.

è *Kiinteistö osoitetaan asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T (voimassa olevassa asemakaavassa erityisaluetta E).*

4. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, saapunut 21.6.2012:

Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Mm. vesihuollon runkolinjojen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti ottaen huomioon myös alueen ulkopuoliset nykyiset ja uudet kaava-alueet. Kaavamuutosalue kuuluu Vantaan vesihuollon kehittämissuunnitelmaan nimellä Kuutamotie. Kehittämissuunnitelmassa kohteen arvioitu toteuttamisvuosi on 2019.

è *Jäljempänä vesihuolloin ja hulevesiviemäröinnin esisuunnitelma (s. 33 – 35).*

5. Pääkaupunkiseudun Vesi Oy, tj. Aimo Kallio, 18.6.2012, saapunut 25.6.2012:

Päijännetunneli on pääkaupunkiseudun kuntien muodostaman yhtiön omistama raakavesitunneli. Tunnelia pitkin johdettavasta raakavedestä valmistetaan talousvesi noin 1,2 miljoonalle ihmiselle ja pääkaupunkiseudun teollisuudelle. Päijännetunneli alittaa suunnitelma-alueen sen itäkulmassa. Tunneli kulkee noin 60 – 80 metrin syvyydellä luontaisesta maanpinnasta ja tunnelin pohja on tasolla noin -10 m. Normaalioloissa tunnelissa virtaavan veden painetaso on +42.

Mielestämme yleisenä periaatteena maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen lupakäytännössä on pidettävä, että 200 m leveällä vyöhykkeellä Päijännetunnelin molemmin puolin on sovellettava samoja pohjaveden pilaantumisvaaraa ehkäiseviä periaatteita kuin I ja II luokan pohjavesialueilla, ellei vaarattomuus ole ilmeistä. Mielestämme myös yleisenä periaatteena on pidettävä, että 50 m leveällä vyöhykkeellä Päijännetunnelin molemmin puolin ei porata syviä reikiä (lämpöpumppukaivoja, porakaivoja jne.).

Mielestämme asemakaavan muutosehdotuksessa olevia moottoriradan varikkoa, teollisuus- ja varastoalueita sekä erityisalueita ei tulisi sijoittaa 200 m leveälle vyöhykkeelle Päijännetunnelin molemmin puolin.

Käsityksemme mukaan muutokset toisivat suoraan Päijännetunnelin päälle massiivisia ja syviä louhintoja, louhintojen ulottuessa huomattavasti tunnelin painetason alapuolelle. Massiiviset syvälle ulottuvat louhinnat toisivat joka tapauksessa suuren

haasteen mahdollisten vesivuotojen jne. takia jo rakennusvaiheessa sekä ajateltu käyttö ja rakentaminen riskin Päijännetunnelille ja siinä virtaavalle vedelle.

è *Moottoriradan sijainti on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Louhinnat ovat välttämättömiä moottoriratojen toteutuksen kannalta. Kaavamuutos esitetään tehtäväksi, koska konsulttiselvitysten mukaan Päijännetunnelille ei oleta syntyvän varaa. Mielipide on huomioitu Päijännetunnelin suojausta ja veden laadun turvaamista koskevilla kaavamääräyksillä.*

6. Vantaan kaupunginmuseo, saapunut 28.6.2012:

Muutosalueella on historiallinen tieosuus, Katriinantie – Myllypadontie, joka on vanha rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella A. Kaavan osallisiin tulee lisätä Museovirasto. Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto vastaa arkeologisen kulttuuriperinnön suojelusta Vantaan kaupungin alueella.

è *Museovirasto on lisätty osalliseksi. Tie on kaava-alueella pääosin tuhoutunut. Sen paikalle rakennetaan Lavangontie. Kaupunginmuseo vastaa nykyisin myös arkeologisesta kulttuuriperinnöstä.*

7. UAR Finland Oy, entinen Uudenmaan ajoharjoitteluradat Oy, 25.10.2012, saapunut 28.10.2012:

Muutos nro 002272 käsittää koko vauhtikeskuksen alueen ja koko kaava-alueella voidaan tehdä tarkistuksia.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 300400 -dokumentissa on kirjattu sivulla 44, että ”Karting-halliin ja liukkaan kelin harjoitteluratan kaavalla ei ole vaikutusta ja toiminta näissä kohteissa jatkuu entiseen tapaan”. Tämä ei pidä UAR Finland Oy:n toiminnan osalta paikkaansa.

Suunniteltu kiertoliittymä Katriinantien ja Myllykyläntien risteykseen sekä Katriinantien tievaraus haittaavat olennaisesti liukkaan kelin ajoharjoitteluradan toimintaa, joka on tälläkin hetkellä toteutettu pienellä maa-alueella. Ensinnäkin, hallinnoimamme tontin kulmauksen leikkaaminen aiheuttaa pysäköintialueemme osittaisen jäämisen uuden asemakaavan alle. Tästä seuraa tarve rakentaa uusi pysäköintialue alueelle, jonka olisimme halunneet varata muuhun toimintaamme. Vielä suurempi haitta on, että ajoharjoitteluradan läntinen paluutie jää osittain uuden kaavan alle. Tämän johdosta osa liukkaan kelin suorituspaikoista muuttuu käyttökelvottomiksi. Erityisesti Katriinantien puoleisen harjoittelusuoraa (rata 4) ei voi enää käyttää. Samoin viereisen liukkaan kelin suoran radan (rata 3) paluutiejärjestelyt muuttuvat olennaisesti hankalammiksi. Näistä muutoksista johtuen alueen käyttö alkuperäiseen toimintaan täytyy osittain suunnitella ja rakentaa uudestaan. Muutoksen piiriin kuuluvat myös pysäköintialueiden ja rata-alueen valaistus sekä jälkimmäisen osalta kastelujärjestelmien muuttaminen (liukkaan kelin pintojen on oltava märkiä harjoittelun aikana).

Muutosten kustannusvaikutukset olisivat satoja tuhansia euroja, mikä on pienelle yritykselle kohtuuton investointi. Pyydämme Teitä kohteliaimmin vielä avaamaan suunnitelmat Katriinantien tievarauksen ja kiertoliittymän osalta niin, että liukkaan kelin ajoharjoitteluradan toiminta voi jatkua entisellään. ---

è *Ajoharjoitteluradalle varattua aluetta on laajennettu.*

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu pidettiin 22.8.2012. Siinä olivat läsnä Vantaan kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Tuusulan kunta, Finavia Oyj ja Pääkaupunkiseudun Vesi Oy. Esille nousseita kysymyksiä olivat liikenne, melu ja Päijännetunnelin suojaus ja sen varotoimenpiteet. Moottoriradan toiminta tarvitsee ympäristöluvan.

Kaava-alueen laajentaminen

Kaavatyötä käsiteltiin aluksi asemakaavamuutoksena 002172. Kun kaava-alueeseen liitettiin asemakaavoittamattomat Katriinantien ja Myllykyläntien tiealueet ja alue Katriinantien länsipuolella, niin kaavatyöstä tuli asemakaava 340700, Lavanko 1. Myllykyläntien ja Katriinantien liittämisestä kaava-alueeseen neuvoteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

n Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 340700

Kaava-alueen laajentamisen ja kaavanumeron muutoksen vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 28.10.2014 ja osallistuminen uusittiin. Asemakaavasuunnittelija oli tavattavissa kaupunkisuunnittelussa, Kielotie 28, 1. – 5.12.2014. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 5.12.2014 mennessä.

Toisessa osallistumisessa kaavaan 340700 saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen



Kaava-alueen uusi rajaus osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 28.10.2014.

8. Museovirasto, 24.11.2014:

Suunnittelualue sijaitsee Myllykylän sekä Tuusulan kunnan ja Helsinki-Vantaa lentokentän rajaamalla alueella. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa mainitaan, että kaava-alueen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Varsinaiselta kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston ylläpitämän kiinteiden muinais-jäännösten rekisterin mukaan muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aivan sen luoteisimman kulmauksen pohjoispuolella kuitenkin sijaitsee kivikautinen asuinpaikka *Solbacka* (mj. rek. nro 92010014), jonka rajoja ei ole määritetty. Etäisyys kaava-alueeseen nykyisen rajauksen mukaan vaihtelee 30 – 50 metrin välillä.

Mikäli asemakaavassa tullaan osoittamaan nykytilanteeseen verrattuna muuttuvaa maan-käyttöä suunnittelualueen luoteiskumaukseen lähelle kivikautista asuinpaikkaa, on muinais-jäännösalueen rajaus tarkastettava toteuttamalla alueella tarkkuusinventointi (ks. oheinen liitekartta). Muinaismuistolain 15 § mukaisesti tutkimusten kustannuksista vastaa kaavoitushankkeen toteuttaja.

Tutkimuksissa tulee noudattaa Museoviraston verkkosivuilla olevia Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_perinto/laatuohjeet

Luettelo maamme arkeologisia tutkimuksia suorittavista toimijoista on saatavissa Museoviraston verkkosivuilta osoitteesta:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoien_tilaaminen

Tutkimukseen valitun toimijan tulee vielä hakea Museovirastolta tutkimuslupa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyö-sopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

è *Asemakaava ja uusi maankäyttö ei ulotu Stenbackan kivikautiselle asuinpaikalle. Vantaan arkeologisesta kulttuuriperinnöstä vastaa nykyisin Vantaan kaupunginmuseo.*

9. Etelä-Suomen sotilasläänin esikunta (ESSLE), 4.12.2014

Ei lausuttavaa Päijännetunnelin lisärakentamisen osalta.

10. Vantaan kaupunginmuseo, 5.12.2014:

Suunnittelualueella sijaitsee Vantaan kaupungin rakennusperintökohteita. Näihin kuuluu Myllypadontie 44:ssä sijaitseva Mikkolan asuinrakennus ja siihen kuuluva talousrakennus (sauna). Mikkola on inventoitu vuonna 2014 osana Vantaan kaupungin vanhojen rakennusten ”Vaari” –inventointia, jossa se on saanut luokitustunnuksen R2, eli rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Sen arvoperusteiksi mainitaan historiallinen tyypillisyys alueelle, rakentamistavan ja materiaalin alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus. Lisäksi todetaan, että rakennus edustaa rakennus-taiteellisesti hyvin rakennusaikakautensa ihanteita, mikä ilmenee muun muassa mansardikatossa ja pieniruutuisissa ikkunoissa. Kiinteistöön kuuluva sauna ei ole

kiinteistörekisterissä, mutta sen on arvioitu olevan 1960-luvulta. Näiden rakennusten lisäksi suunnittelualueella kulkee osia Katriinantie – Myllypadontien linjauksesta.

Edellä mainittujen rakennusperintökohteiden suojeluperusteet tulee tutkia kaavatyön yhteydessä ja varmistaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen alueella tarvittavin kaavamerkinnöin ja määräyksin.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

è *Rakennukset sijaitsevat Lden yli 60 dB lentomelualueella lähellä kolmannen kiitotien lähtöaluetta. Mittauksessa 25.4.2015 huippumeluksi saatiin 78 dB. Kiinteistö ei sovellu asumiseen, joten kaupunki on ostanut sen. Vanhan tielinjauksen kohdalle rakennetaan Lavangontie. Rakennusvalvonta on myöntänyt Mikkolan asuinrakennukselle purkuluvan 26.4.2016 Kaupunginmuseota kuulematta.*



Lentoonlähtö kiitotieltä 22 oikea, max 78 dB.



Laskeutuminen kiitotielle 15, max 65 dB.

Lentoonlähdön ja laskeutumisen tuottamat melutasot Myllykyläntie 44:n pihalla, otos. TKa 25.4.2015

Sovellus: Modern Decibel v1.1 for Windows Phone devices by EspooTeam

11. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 5.12. ja 9.12.2014:

Suunnittelualueella on kohtalaiset joukkoliikenneyhteydet. Alueella liikennöi tällä hetkellä Vantaan sisäinen linja 46, sekä Tuusulan suunnan linja 632. Syysliikenteen 2015 alussa linjan 46 uusi tunnus on 576 ja se tarjoaa yhteyksiä Kivistön, sekä Tikkurilan suuntaan. Tämän lisäksi alueella aloittaa liikennöinnin linja 446T, joka tarjoaa yhteyden Kivistön asemalle.

Suunnittelualueella sijaitsee pysäkkejä Katriinantiellä ja Myllykyläntiellä. Nämä pysäkit tulee säilyttää myös tulevaisuudessa. Muilta osin HSL:llä ei ole kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

12. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 8.12.2014

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Varpukalliontien ja Katriinantien risteyksessä (vj 225 m, jv 250 m). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus ja ajoyhteys (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa). Mikäli yleisiä vesijohtoja tai viemäreitä sijoittuu tonteille tms. alueille, esitetään asemakaavaan ns. johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa kuitenkin vähintään 6 m.

è *Huomioitu asemakaavassa.*

13. Kalle Silfverberg, 9.12.2014:

Olen osallinen Lavanko 1 -kaavahankkeessa ja aion esittää mielipiteen lähipäivinä. Tämän sähköpostin lähetän, koska haluan tietoonne, että ilmoitus osallisten kuulemisesta oli lähetetty väärään osoitteeseen. Kuulemisaika päättyi 5.12., mutta sain kirjeen käsiini vasta 7.12. Kirje oli lähetetty osoitteeseen, jossa en ole asunut yli kahteen vuoteen.

Pidän selvänä, että mielipiteeni huomioidaan myöhästymisestä huolimatta.

è *Mielipidettä ei ole tullut kirjaamoon. Osoitelähde on ollut kiinteistörekisteri.*

14. Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta § 126/17.12.2014, saapunut 19.12.2014, postitse 22.12.2014

Lausuntopyyntö koskee osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaista kuulemista, joten siinä ei esitetä tarkempia suunnitelmia tai selvityksiä, kuten melu- ja liikenne-selvityksiä. On kuitenkin todennäköistä, että kaavamuutosalueen nykyisten toimintojen tehostaminen sekä uusien teollisten toimintojen sijoittaminen kaava-alueelle tulevat johtamaan mm. melu- ja liikennehaittojen lisääntymiseen Tuusulan kunnan puoleisilla alueilla. Varsinkaan lisääntyvä liikenne Tuusulan kyläteillä ei ole toivottavaa. Toisaalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen toimintojen sijoittaminen lentokentän läheisyyteen voidaan nähdä niiden luontaisena sijoituspaikkana, eivätkä Tuusulan nykyiset kehittämistavoitteet tue asutuksen säilyttämistä kaavamuutosalueen läheisyydessä.

Tuusulan kunta katsoo, että Tuusulan Focus –alueen osayleiskaavassa sekä Ruotsinkylä – Myllykylä II –Lisäksi suunniteltu Kehä IV:n tielinjaus tukee kaavan mukaista kehitystä. Suunnitellulla huoltoasemalla voi olla myönteisiä vaikutuksia palvelutarjontaan myös Tuusulan näkökulmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaava-alueen koillisreunassa olevan, Tuusulan kuntaan rajautuvan, erityis-alueen (E) käyttötarkoituksen muuttamista selvitetään kaavatyön kuluessa. Tuusulan kunta haluaakin korostaa, että Tuusulan osayleiskaavoissa esitetyt aluevaraukset huomioidaan kaavasuunnittelussa, siten että kuntarajojen eri puolilla olevat kaava-alueet tulevat toteutuessaan toiminaan toistensa luontaisena jatkeena.

Tuusulan kunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavoituskatsaus

Kaavan vaiheesta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa internetissä ja Vantaan asukaslehdessä, viimeksi 11.3.2017.

Asemakaavan tavoitteet

● Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaava on myös maakuntakaavan mukainen.

● Vertailu yleiskaavaan

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteen mukainen. Yleiskaava sisältää alueen tarvitsemat palvelut, kuten huoltoasemat. Se alue, jota ei tarvita erityis-alueeksi moottoririrataa varten, käytetään maakuntakaavan, Vantaan yleiskaavan ja Tuusulan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti teollisuus- ja varastoalueena.

● Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Keskeisimmät muutokset ovat moottoriradan laajentaminen, meluesteen jatkaminen ja erityisalueen muuttaminen osin teollisuus- ja varastoalueiksi.

● Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Lentomelualueella ja lähellä kolmannen kiitotien lähtöaluetta sijaitsevana alue sopii parhaiten moottoriratatoimintaan, kunhan rata ei kohtuuttomasti häiritse asutusta. Lisäksi tulevan Kehä IV:n liittymän ja Tuusulan puolelle tulevan yritysalueen vuoksi alue soveltuu logistiikkaan. Rakentaminen ei kuitenkaan saa turmella Vantaanjokilaakson arvokasta peltomaisemaa.

● Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015), ”kestävät kehykset asukkaiden arjelle”.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoina tutkittiin moottoriradan pysäköintialueiden sekä teollisuus- ja varasto-tonttien ja huoltoasematontin sijoitteluja. Pysäköintialueet on sijoitettu mahdollisimman lähelle moottoriradan sisäänkäyntejä. Huoltoasematontti on sijoitettu Katriinantien varteen kohtaan, jossa tien vieressä ei ole rakentamisrasitteita.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Vantaan kaupungilta kaavoitukseen osallistuivat

- aluearkkitehti *Anna-riitta Kujala*
- aluearkkitehti *Timo Kallaluoto* (30.9.2016 asti)
- asemakaavasuunnittelija *Teuvo Kuparinen* (17.4.2015 asti)
- kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*
- yrityspalvelujohtaja *Leea Markkula-Heilamo*
- tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*
- johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*
- ympäristöinsinööri *Krister Höglund*
- geotekniikkapäällikkö *Heikki Kangas*
- liikenneinsinööri *Jaana Virtanen*
- maankäyttöteknikko *Jorma Hopponen*,
- suunnitteluinsinöörit *Marika Orava*, *Johanna Virtanen*, *Elina Kettunen*
- suunnitteluavustaja *Sari Simonen*

Muut viranomaiset ja asiantuntijatahot

- Finavia Oyj / *Hannu Salomaa*
- J-Infra Oy / *Jari Kekkonen*
- Pääkaupunkiseudun Vesi Oy / *Arto Kallio*
- Tuusulan kunta / *Hannu Saarikko*
- Uudenmaan ELY-keskus / *Rolf Nyström*, *Jussi Heinämies*, *Hannu Palmén*, *Hannu Airola*
- Uudenmaan liitto / *Sirkku Huisko*, *Ilona Mansikka*
- Vantaan Moottorirata Oy / *Tapio Päivinen*

Vantaan Moottorirata Oy:n konsultit

- Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy / *Leila Tuominen*
- FGG Suunnittelu ja tekniikka Oy / *Mauno Aho*
- JP-Transplan Oy
- Ramboll Finland Oy / *Jarno Oinonen*
- WSP Finland Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.11.2016. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtävillä 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 14.12.2016 –12.1.2017 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot ja muistutukset

Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 12 ja saatiin 9 kpl.

Annetut muistutukset ja lausunnot sekä niiden vastineet lyhyesti (tarkemmin muistutusten ja lausuntojen koonneissa):

Muistutukset:

1) *Vantaan Moottorirata Oy:*
   Vauhtikeskuksentietä esitetään jatkettavaksi 70 metrillä ja tien päähän kääntöpaikkaa. LP-aluetta ehdotetaan puolitettavaksi, koska Vauhtikeskus ei tarvitse pysäköintialueen kuin 1000 autolle ja 100 bussille. Toinen puolikas LP-alueesta voitaisiin muuttaa T-alueeksi.
   - Ø *Katualueen itäpuolella on pilaantuneita maita, joten katua ei jatketa pidemmälle. Katualue on 30 metriä leveä, joten siihen mahtuu kääntöpaikka. Pysäköintialueen tarve on mitoitettu liikenneselvityksen*

mukaisesti. Tarvittaessa alueelle voidaan myöhemmin tehdä asemakaavamuutos.

2) *Kiinteistösijoitus WHT Oy:*
Tiealueen raja on aivan kiinteistöllä sijaitsevan hallin vieressä ja estää hallin sisäänkäyntiovien käytettävyyden. Halli pitää voida säilyttää käytössä ilman suuria rakenteellisia muutoksia tai käyttötarkoituksen muutosta.
- Ø *Tiealue ei ole muuttunut tältä osin tässä asemakaavassa. Tien leventämisen yhteydessä on mahdollista, että piha-alue menetetään. Tämä selviää tarkemmassa suunnittelussa. Toteutusajankohdasta ei ole tietoa.*

3) *Seepsula Oy:*
Katriinantien ja Myllykyläntien kiertoliittymään pitäisi saada suora ajoyhteys pohjoisesta etelään ja kiertoliittymäaluetta laajentaa länteen päin siten, että pohjoisesta tulevalle liikenteelle olisi tarvittaessa mahdollisuus rakentaa oma kaista.
- Ø *Liittymää tarkastellaan tarkemmin Katriinantien yleissuunnitelmassa. Kiertoliittymän tarkoitus on toimivuuden ja turvallisuuden lisääminen.*

4) *Neliöx Oy:*
Esittää pysäköintialueen osan muuttamista työpaikka-varasto-alueeksi, jotta toiminta ja maaliskuussa 2017 loppuva vuokrasopimus voisivat jatkua.
- Ø *Vantaan Vauhtikeskuksen tarve alueeseen on ensisijainen. Asemakaavan muutoksesta myöhemmin voidaan neuvotella.*

Lausunnot:
1) Seutulan kyläyhdistys ry:
Lavangon alueen maankäytön toiminnot ovat vähentäneet ja pilanneet alueen asukkaiden kaivoja, eikä alueella ole kunnallistekniikkaa. Kaavaehdotuksen maininta siitä, että melusuojaus ei koske nykyistä toimintaa, on kohtuuton. Kokonaismelutaso on jatkuvaa ja kohtuutonta ja leviää aiempaa enemmän Aurinkotien loppupäähän ja Kuutamotielle. Katriinantien raskaan liikenteen suuri määrä huolestuttaa. Lillån ylittävä silta on suunniteltava turvallisemmaksi.
- Ø *Kunnallistekniikka tuodaan tavoiteaikataulun mukaan alueelle aiemmin kuin vuonna 2022.*

2) *HSY:*
Jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus. Selostuksessa on syytä esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä- ja kustannusarvio. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille. Mikäli vesihuolto kuitenkin joudutaan sijoittamaan tonteille tmv., tulee kaavaan merkitä johtokuja-alueet. Vesihuollon putkille ja laitteille on huomioitava riittävät tilavaraukset.
- Ø *Kustannusarvio on päivitetty. Vesihuollon esisuunnitelmaa on tarkistettu ja linjat sijoitetaan enimmäkseen Varpukallionpolun katualueelle. Vesihuollosta laaditaan yleissuunnitelma.*

3) *Tuusulan kunta:*
Kaava-alue rajautuu Tuusulan kunnan puolella Focus-alueen osayleiskaavan teollisuus- ja logistiikkatoiminnoille tarkoitettuun alueeseen. Alueen läpi lähelle kunnanrajaa on osoitettu yhdystie/kokoojakatu Myllykyläntielle. Alueen pohjoispuolella on Kehä IV:n liikennealueen aluevaraus (L). Osayleiskaava ei ole lainvoimainen. Lavangonkiventien ja Tuusulan puolen katuliittymät sekä liikennealuevaraus sijaitsevat lähekkäin toisiaan, mikä voi aiheuttaa haasteita liikennejärjestelyiden suunnittelussa myöhemmin. Tuusulan kunta esittää, että Vantaan kaupunki tutkisi mahdollisuutta kytkeä Focus-alueen teollisuusalueet korttelin 34006 kautta Vantaan katuverkkoon ja Lavangonkiventiehen. Tämä vähentäisi liittymien määrää Myllykyläntiellä sekä liittäisi kuntarajojen molempien puoliset yritysalueet luontevasti yhteen. Alueiden kytkeminen loisi hyvät edellytykset alueen kehittymiselle yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena sekä edistäisi Focus-alueen länsipään nopeampaa toteutumista. Tuusulan kunta on halukas neuvottelemaan katuyhteyden järjestämisestä.

Ø *Ehdotettu katuyhteys heikentää yksityisten maanomistajien kiinteistöjen toimintaedellytyksiä. Focus-alueen liikenteen yhdistäminen Vantaan katuverkkoon edellyttäisi liikenteellistä toimivuustarkastelua, mikä ei tällä aikataululla ole mahdollista. Lavangonkiventien ja Myllykyläntien liittymä on tarkoitettu pienemmille liikennemäärille.*

4) Uudenmaan ELY-keskus:
Asemakaavan laadinta liittyy Katriinantien ja Myllykyläntielle laadittavaan tiesuunnitelmaan ja näiden tulisi vastata toisiaan.

Ø Kaavakarttaa on korjattu siten, että se vastaa tiesuunnitelmaa. Lausunnossa esille tuotu huoli Päijänne-tunnelista on aiheellinen ja tästä johtuen määräyksiä on tarkennettu siten, että louhiminen alle tason +43 metriä edellyttää esi-injektointeja sekä erityisselvityksen ja Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:n lausunnon ennen louhintojen aloittamista.

5) *Vantaan kaupunginmuseo:*
Kaupunginmuseo on antanut mielipiteensä asemakaavasta 4.12.2014. Siinä museo on esittänyt vanhan rakennusperintökohteen (Myllypadontie 44) tarkempaa tutkimista. Museo on sittemmin todennut kohteen rakennusperintöarvot vaatimattomiksi eikä esitä sen suojelua asemakaavassa. Museovirasto on mielipiteessään 24.11.2014 todennut, että läheisen Solbackan kivikautisen asuinpaikan muinaisjäännöksen rajat tulisi tarkistaa tarkkuusinventoinnilla. Alue jää kuitenkin kaavan ulkopuolelle, eikä tarkkuusinventointi tässä yhteydessä ole tarpeen. Rakennusperintökohde Katriinantie – Myllypadontie sijaitsee kaava-alueella, mutta vanhan tien ympäristö on muuttunut alkuperäisestä paljon moottoriurheiluhallin ja liukkaan kelin ajoharjoitteluradan vuoksi ja tielinjaus on suurilta osin menettänyt alkuperäiset kulttuuriympäristöarvonsa. Siksi tieosuutta ei ole tarpeen suojella tai säilyttää. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa.

Ø -

6) *Uudenmaanliitto:* Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Ø -

7) *1. Logistiikkarykmentin esikunta:*
Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen, mutta muistuttaa, että nyt suunnitellun kaava-alueen eteläpuolella oleva Katriinantien suora osuus on suunniteltu poikkeusoloissa nousutieksi. Mikäli nyt suunnittelussa olevalle alueelle tulee toimintoja, jotka mahdollisesti haittaavat ko. nousutien toimintaa, tulee niistä neuvotella Ilmavoimien esikunnan kanssa.

Ø -

8) *Vantaan Energia Sähköverkot Oy:*
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköverkon sijainti. Ilmajohdot tullaan kaapeloimaan alueen rakentumisen yhteydessä. Pylväsmuuntamot korvataan puistomuuntamoilla ja näiden uusi sijainti on esitetty liitteissä 3 - 4. Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää ennenaikaisesti, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ø *Uusien muuntamoiden paikat on osoitettu kaavaselostuksen liitekartassa.*

9) *Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL:*
HSL on lausunut 23.8.2016 Katriinantien ja Myllykyläntien parantamisesta. HSL uudistaa ko. lausunnossa esitetyt asiat: Katriinantien pysäkkien mitoituksessa tulee huomioida, että niillä voi pysähtyä tapahtumapäivinä myös tilausbussit normaalin HSL-liikenteen lisäksi. Katriinantien pohjoisella pysäkillä (V3410) on jatkossakin tarpeen olla pysäkkikatos. Katriinantien eteläinen pysäkki (V3409) on tarpeen myös varustaa katoksella.
HSL haluaa myös varmistaa hyvissä ajoin ennen rakentamisen alkamista yhteistyössä ELYn ja Vantaan kaupungin kanssa, että joukkoliikenteen häiriöttömyydestä voidaan huolehtia rakennustöiden aikana.

- *Pysäkkien mitoitus ja ominaisuudet ratkaistaan myöhemmin tarkemmassa suunnittelussa.*

5. Asemakaavan kuvaus



Vantaan Vauhtikeskus, havainnekuva.
/ Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy 10.2.2014, Kallaluoto 14.2.2016.

1. Varikkoalue. 2. Rata 1 National 2820 m. 3. Rata 2 National 1590 m. 4. Motocross 1700 m.
5. Pienoisautorata. 6. Kaupallinen alue. 7. Kartingvarikko. 8. Liukkaan kelin rata. 9. Kartinghalli.
10. Mika Häkkinen circuit, kartingrata 1023 m (1471 m).

Pelastushelikopteri.

1780 Paikoitusalue henkilö-autot, autopaikkojen lukumäärä.

115 Paikoitusalue linja-autot, autopaikkojen luku-määrä.

Autopaikkalaskelma

10 000 katsojaa / kilpailupäivä	
Julkinen liikenne	2 500 henkeä
Henkilöautot	1 500 ap
1500 x 3 henkeä	4 500 henkeä
Bussit	100 ap
100 x 30 henkeä	3 000 henkeä
Yhteensä	10 000 henkeä

Isojen kilpailujen aikana Katriinantien liikenne ohjataan Varpukallionkujan kautta.

Alueella on yhteensä 2800 autopaikkaa.

n Kaavaratkaisu perusteluineen

● Katriinantien itäpuoli

Katriinantien itäpuolella toimii Vantaan vauhtikeskus. Voimassa olevan asemakaavan erityisalueen laajuus on perustunut pelastuslaitosten harjoittelualueen sijoittamiseen vauhtikeskuksen ja Tuusulan rajan väliselle alueelle. Harjoittelualuetta ei kuitenkaan tarvita Vantaalla, koska Kuopiossa on Pelastusopisto (1995), joka on valtakunnallinen turvallisuusalan koulutuskeskus.

Sen sijaan Vantaan vauhtikeskuksella on tarve laajentua. Tämä on mahdollista, koska meluvallia on jatkettu itään päin, jossa se kääntyy etelään rinnettä kohti.

Ne alueet, joita ei tarvita vauhtikeskukselle eikä sen pysäköintiin, voidaan muuttaa teollisuus- ja varastokortteleiksi.

Kaavaan on lisätty uusia katuja joko nykyisen ajoyhteyden tai asemakaavaan merkityn ajoyhteyden kohdalle. Katriinantieltä lähtevä Vauhtikeskuksentie on päätulosuunta moottorirata-alueelle. Se mitoitetaan 30 m leveäksi suurille yleisömäärille. Myllykyläntietä lähtevä Lavangontie vie kartinghallille ja liukkaan kelin ajoharjoitteluradalle. Lavangonkuja vie teollisuus- ja varastotonteille. Lavangonkiventie tarvitaan paitsi toiseksi pelastustieksi vauhtikeskukselle, myös yhteydeksi tuleville tonteille ja lentokentän mahdolliselle logistiikka-alueelle. Nykyinen yhteys lentokentän alueelle Myllypadontietä poistuu.

Moottoriradan melu on hallittavissa, mutta edellyttää korkeaa meluvallia, joka istutetaan Vantaanjokilaakson suuntaan. Kaavaan merkitään meluvallin korkeusasemat. Vallin viereen varataan huoltotie (h).

● Katriinantien länsipuoli

Katriinantien länsipuolelle sijoittuu laaja yleinen pysäköintialue (LP), huoltoasema- ja liikerakennusten alue (LHK) sekä pumppaamoa varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alueella on nyt lentoparkki ja Vantaan vauhtikeskuksen pysäköintialue. Alueella ollut oja on putkitettu.

Katriinantie ja Myllykyläntie ovat valtion maanteitä, jotka kaavoitetaan kaupungin kaduiksi, koska teiden molemmin puolin ollaan kaavoittamassa uutta maankäyttöä.

Huoltoasema ja liikerakennus palvelevat paitsi läheistä yritysaluetta ja asutusta, myös ohiajavaa liikennettä ja erityisesti moottoriratata ja kuorma-autoliikennettä. Uusi Varpukallionkujan jatke Katriinantielle tarvitaan, koska sitä voidaan käyttää kilpailujen aikana Katriinantietä korvaavana yhteytenä. Varpukallionkujan pohjoispuoliset alueet liitetään viereisiin virkistysalueisiin.

Samalla koiratoimintakeskukselle kaavoitettua virkistysaluetta laajennetaan.

● Kaavan perustelut

Vauhtikeskuksen laajenemisalue on sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa varattu moottorirata-alueeksi. Sitä aluetta, jota ei tarvita moottoriradalle, voidaan käyttää teollisuus- ja varastoalueena. Yritysalueeksi kehittyvällä alueella tarvitaan huoltoasema; se on tulevaisuuden varaus, lähin huoltoasema on nyt Suokallionkujalla.

Mitoitus

Alue	Kerrosala k-m2	Pinta-ala ha
Erityistoimintojen korttelialue E	35 500	64,7
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET	100	0,1
Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet K	1 500	0,5
Kadut ja liikennealueet LP, LT		21,0
Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue LHK	1 500	0,8
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet T	21 065	7,8
Virkistysalueet VL, VU	0	2,3
Vesialueet W	0	0,2
Yhteensä	59 665	97,3

n Aluevaraukset

Korttelialueet

● Erityistoimintojen korttelialue, E (Vantaan vauhtikeskus)
Korttelialue laajenee koilliseen nykyisen asemakaavan erityisalueelle (E). Meluvallia jatketaan ja sen pohjoisosaa korotetaan muutamalla metrillä. Maasto nousee osin niin korkealle, ettei meluvallia tarvitse rakentaa. Rakennusoikeutta korotetaan 16 000 k-m2:sta 25 000 k-m2:iin (9 000 k-m2). Tehokkuusluvuksi muodostuu e = 0,04.

Korttelialue laajenee myös liukkaan kelin harjoitteluradan kohdalla hieman Katriinantien suuntaan. Tällöin liukkaan kelin ajorata mahtuu korttelialueelle. Laajennus noudattaa Katriinantien uutta tiesuunnitelmaa.

Kartinghallin rakennusalan (kar) kohdalta poistetaan merkintä k (alue on varattu kunnan tarpeisiin) ja alueelle tehdään tonttijako. Tontin rakennusoikeudeksi merkitään rakennetun hallin mukaisesti 8 000 k-m2 (nykyisessä kaavassa virheellisesti 800 k-m2). Nykykaavan ajoyhteyden (ajo) kohdalle osoitetaan lyhyehkö katu, Lavangontie.

Alueen eteläosassa Katriinantieltä alkavan ajoyhteyden kohdalle (nykykaavassa ajo) osoitetaan uusi katu, Vauhtikeskuksentie, joka vie vauhtikeskukselle.

Muita muutoksia
- voimassa olevan kaavan pohjavesialueen merkintä pv-1 poistetaan tarpeettomana (III-luokan pohjavesiesiintymä, Lavanko 0109211)
- meluvallin rakennusalan sijainti on tarkistettu meluvallin eteläosassa
- meluvallin korkeusasemat on tarkistettu uuden suunnitelman (Ramboll 2016) mukaisiksi, korkeustasot ilmoitetaan meren pinnasta.
- meluvallin länsi- ja luoteispuolelle on merkitty ohjeellinen huoltotie (h)
- Katriinantien varrelle on lisätty puurivi ja istutettava alueen osa
- kaavaan on lisätty uusi ajoliittymä vastapäätä Katriinantien länsipuolella olevaa ajoliittymää ja uutta Varpukallionkujan liittymäkohtaa
- kaavaan on lisätty ohjeellinen hulevesialue (wh)
- uusi kaavamääräys kar, rakennusala, jolle saa sijoittaa karting-autohallin. kar-merkinnällä varustetulle alueelle saa sijoittaa myös teollisuus- ja varastotiloja.
- uusi kaavamääräys kot, rakennusala, jolle saa sijoittaa koulutustiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa huolto- ja kahvilatiloja sekä autojen pysäköintipaikkoja.
- kaavamääräys: Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa asuinalueilla 55 dBA vuosi-keskiarvon (päivänajan 7-22 ekvivalenttitaso vuosikeskiarvona) ylitystä eikä mikään muukaan toiminta saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa moottoriradan ympäristössä. kaavamääräys: Kaava-alueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.
- kaavamääräys: Tekolammet ja hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavat linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireittien/tekolampien

haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteissa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava.
- kaavamääräys: Meluvallin kokonaiskorkeus tulee olla moottoriradan tasosta laskettuna noin 20 – 26 metriä.

Pysäköinti
Autopaikat sijoittuvat ensisijaisesti erityistoimintojen korttelialueelle. Lisäksi Katriinantien länsipuolelle voidaan pysäköidä autoja. Kilpailutapahtumien kävijämääristä on tällä hetkellä vain ennusteita. Pysäköintipaikkoja rakennetaan sitä mukaa kuin kilpailutapahtumien kävijämäärä kehittyy.

Moottoriradan synnyttämä liikenne
Transplan Oy selvitti liikenteen toimivuutta kilpailupäivinä. Mitoitustilanteeksi valittiin normaali viikonlopun kilpailutapahtuma, jolloin arvioitiin, että liikenne on noin puolet 1 – 2 kertaa vuodessa tapahtuvan SM- tai EM- tason kilpailun aiheuttamasta liikenteestä (siis puolet pysäköintipaikoista on käytössä).

Mitoitustilanteen saapuva tai poistuva liikenne ei selvityksen mukaan tule ruuhkauttamaan tieverkkoa. Ruuhkautumista rajoittaa mm. yleisön saapuminen vähitellen. Kilpailujen aikana alueella tulee varautua poliisiohjaukseen ja liikennevaloliittymien valo-ohjauksen muutoksiin.

Myöskään kerran vuodessa tapahtuvat EM-tason kilpailut eivät ruuhkauta tieverkkoa. Isoissa yleisötapahtumissa on liikennekuormituksen tasaamiseksi syytä ohjata sekä saapuva että poistuva liikenne liikenteen toimivuuden kannalta edullisimmille reiteille.

Moottoriradan toteutusvaiheet
Aluksi radalla on tarkoitus ajaa vain kansallisia kilpailuja. Toisessa vaiheessa ajetaan myös PM- ja EM-tason kilpailuja, jolloin pysäköintipaikkatarve kasvaa.

● Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET
Alue varataan pumppaamoa varten. Rakennusoikeus on 100 k-m² ja kerrosluku yksi (I).

● Liike- toimistorakennusten korttelialueet, K
Vauhtikeskuksentien alkukohtaan lisätään liike- ja toimistorakennusten korttelialue K, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m² ja kerrosluku kolme (III). Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: liikkeet 1ap / 35 k-m², toimistot 1ap / 50 k-m².

● Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet, T
Myllykyläntien varrella ja Tuusulan kunnan rajalla nykyistä erityisaluetta E muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi T.

Myllykyläntien varrelle kortteliin 34005 saa sijoittaa liiketiloja yhteensä enintään 2000 k-m2, kullekin tontille kuitenkin enintään 500 k-m². Alueella ei sallita päivittäistavarakauppaa. Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Lastausalueet eivät saa sijaita Myllykyläntien suuntaan. Korttelin tonttitehokkuus on e = 0,50. Suurin kerrosluku on kolme (III). Kortteli sijaitsee kaupungin maalla.

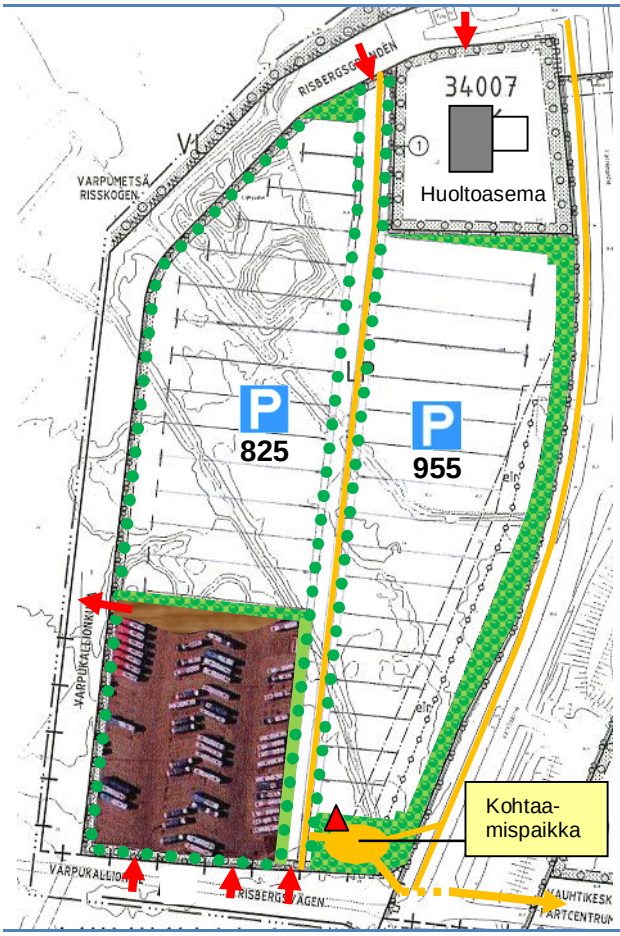
Tuusulan rajalle kortteliin 34006 merkitään rakennusalat ja rakennusoikeudet maanomistuksen mukaan, 500 k-m² kullekin. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavaan ei liity toteuttamissopimuksia, jotka mahdollistaisivat enemmän rakentamista. Alue liittyy Lavangonkiventiehen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: liikkeet 1ap / 35 k-m², toimistot 1ap / 50 k-m², teollisuus 1ap / 100 k-m², varastot 1ap / 150 k-m².

● Yleinen pysäköintialue, LP
Alue on tarkoitettu osin Vantaan vauhtikeskuksen pysäköintiin ja osin lentokentän kaukopysäköintiin. Katriinantien varressa on alue maanalaista johtoa varten ja alue, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai laitteita (eir). Alueen halkaisee Musta-putouksenoja, joka on vesilain mukainen vesistö. Huleveden virtausta tulee hidastaa viivytysaltailla niin että ne eivät kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Pysäköintialue toisaalta pienenee alueelle sijoittuvan kadun (Varpukallionkujan) ja huoltoaseman vuoksi, mutta toisaalta laajenee istutettavan alueen supistamisen vuoksi. Alue tulee ympäröidä istutuksin.

Voimassa olevasta asemakaavasta on poistettu varaus yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et) ja siihen liittyvä johtovaraus. Alue oli tarkoitettu vedenottamolle, jota ei tarvita.





á Lavangontien pysäköintialue, noin 500 ap.

ß Katriinantien pysäköintialue, noin 1 780 ap ja noin 100 bussipaikkaa, alustava luonnos. Huoltoasema sijoittuu lähelle Katriinantietä eikä voi sijaita etelämpänä rakentamisrajoitteiden vuoksi.

¢ Jalankulkualue. p Veistos kohtaamispaikalla.

TKa 10.2.2016

● Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue, LHK
Alueelle varataan paikka huoltoasemalle. Rakennusoikeus on 1 500 k-m2 ja kerrosluku kaksi (II). Liiketiloista enintään 100 k-m2 saa olla päivittäistavarakauppaa. Tontille ajetaan LP-alueen ajorasitteen (ajo) kautta. Toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: huoltoasemat 1ap / 30 k-m2, liiketilat 1ap / 35 k-m2. Tontin pinta-ala on 7 863 m2.

● Maantien alue, LT
Katriinantie jää Varpukalliontien risteyksestä pohjoiseen maantien alueeksi LT.

● Katualueet
Myllykyläntie ja osa *Katriinantietä* merkitään asemakaavaan kaduiksi, jotka siirtyvät valtiolta kaupungille, koska teiden varteen sijoittuu uutta maankäyttöä. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunki ovat laatineet Katriinantien ja Myllykyläntien tiesuunnitelmia.

Katriinantien aluetta laajennetaan hieman länteen VU-alueelle Katriinantien ja Myllykyläntien risteyksen eteläpuolella, mahdollista kevyen liikenteen ramppia varten. Paikalta alkaisi Katriinantien alittava ja Myllykyläntielle menevä kevyen liikenteen väylä.

Vauhtikeskuksentie on kilpailujen aikana katsojien pääyhteys moottoriradalle.

Varpukallionkuja on Katriinantien varatie. Sen liittymäkohta Katriinantielle on tiesuunnitelman mukaisessa paikassa.

Lavangontie sijoittuu nykyisen ajoyhteyden (historiallisen tien) paikalle ja palvelee kartinghallia ja liukkaan kelin ajoharjoitteluratаa.

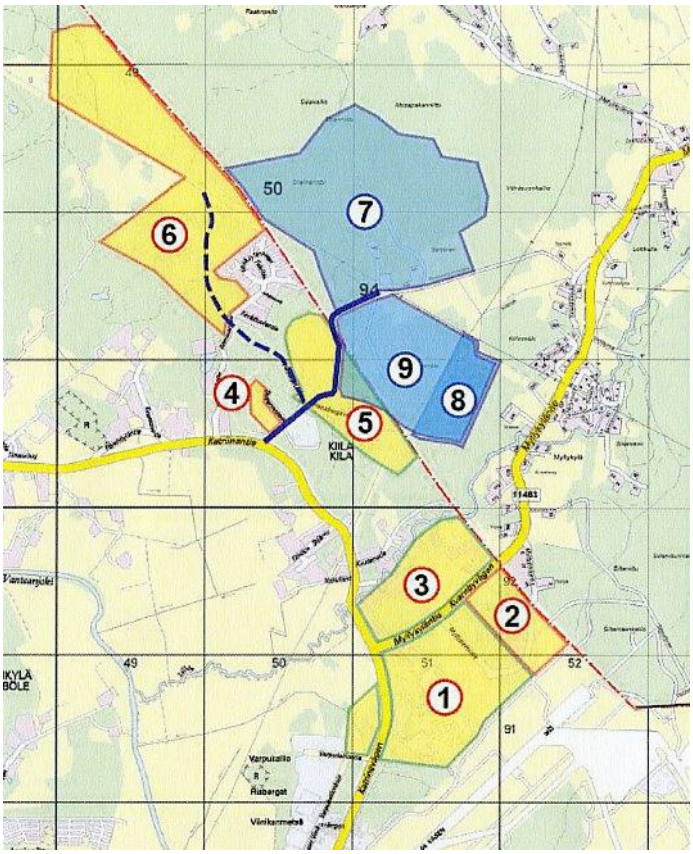
Lavangonkiventie sijaitsee suunnilleen voimassa olevan asemakaavan ajoyhteyden kohdalla. Katu johtaa lentokentän rajalle, toimii moottoriradan pelastustienä ja tarjoaa ajoyhteyden tonteille. Kadun päässä on kääntöpaikka.

● Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, VU
Alueet ovat laajennuksia voimassa olevan asemakaavan VU-alueelle, jonne on kaavailtu koiratoimintakeskusta ja pieneläinten hautausmaata. Alue on säilytettävä maisemallisista syistä avoimena (sma). Alueelle tarvitaan hulevesiallas Myllykyläntien pohjoispuolelle suunniteltua rakentamista varten.

● Lähivirkistysalue, VL
Alueet ovat laajennuksia voimassa olevan asemakaavan VL-alueille. Kiilanrannan kautta osoitetaan ohjeelliset ulkoilu- ja ratsastusreitit (ur, rr), jotka ovat osa kaavailtua Seitsemän veljeksen reittiä Nurmijärvelle. Reitit jatkuvat Katriinantien varressa Kuutamotien suuntaan.

● Vesialue, W
Lillån-joki on kaavassa vesialuetta, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi. Vesi voi muuttaa vedenvirtauskohtaa, mutta uoma säilynee pääpirteissään nykyisessä kohdassa.

n Liikenne



Tarkastelualue ja liikennettä synnyttävät toiminnat.

1 Vauhtikeskus
2 Teollisuus- ja varastoalue
3 Teollisuus- ja varastoalue
4 Kierrätysalue
5 Teollisuus- ja varastoalue
6 Maanläjitysalue
7 Senkkeri, kallionlouhinta-alue
8 Västerskog, kallionlouhinta-alue
9 Senkkerinmäki, maanläjitysalue

Nykyinen liikennejärjestelmä on nyt riittävä alueen liikenteelliselle kysynnälle. Liittymät pystyvät välittämään arkivuorokauden huipputunnin liikennemäärät.

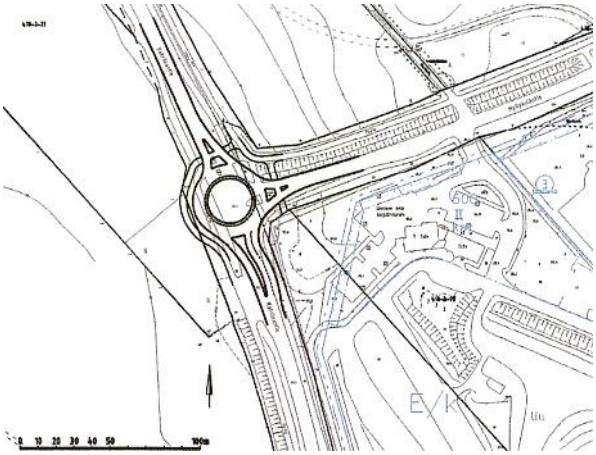
Vuonna 2012 liikenneselvityksessä tarkasteltiin Kiilan alueen tulevien hankkeiden liikenteellisiä yhteisvaikutuksia vuoden 2020 tilanteessa. Liikennemäärien kannalta keskeinen kohde tulevaisuudessa on Katriinantien ja Myllykyläntien liittymässä jo nykyisin toimiva Vantaan Vauhtikeskus.

Tarkastelualueen pääyhteyksiä kuormittavat Vantaan hankkeiden lisäksi heti kuntarajan koillispuolella olevat Tuusulan hankkeet. Ne on otettu mukaan Ruotsinkylä - Myllykylä II osayleiskaavan liikenneselvityksessä (Tuusulan kunta 2012) esitettyjen liikennemäärien mukaisesti.

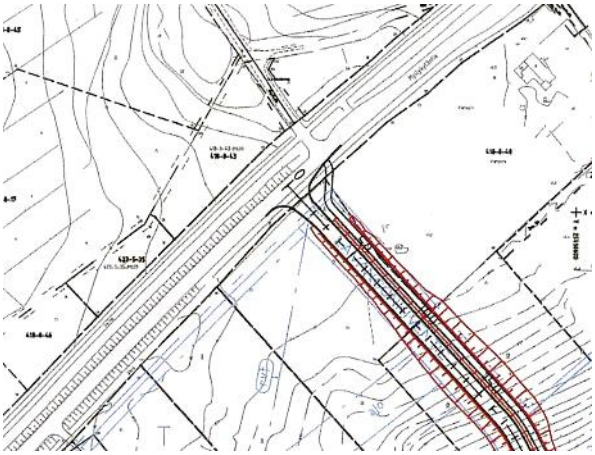
● Katriinantien ja Hanskalliontien liittymä
Liittymän toimivuus nykyjärjestelyillä on hyvä ja liittymää ei ole sen vuoksi tarpeen muuttaa. Raskaan liikenteen suuri määrä kuitenkin edellyttää, että Hanskalliontien ylittävälle kävely-pyörätielle rakennetaan turvallisuuden parantamiseksi keskisaareke. Jos kaikki ennakoidut hankkeet toteutuvat ja raskaan liikenteen määrä nousee ennustetulle tasolle, saattavat myös jalankulkijoiden nappiliikennevalot olla tarpeen.

● Katriinantien ja Myllykyläntien liittymä
Suuret liikennemäärät johtavat nykyisen liittymän ylikuormittumiseen Myllykyläntien haaralla. Liittymän parantaminen kääntyviä kaistoja lisäämällä ei tässä tapauksessa riitä, koska eteläsuunnasta liittymään saapuva liikennevirta on suuri. Toimivuus edellyttää liittymän rakentamista kiertoliittymäksi niin, että siinä on etelän suunnasta kaksi kaistaa: joista toinen johtaa Myllykyläntielle ja toinen Katriinantielle pohjoiseen.

Tavalliseen yksikaistaiseen kiertoliittymään verrattuna rakennuskustannusten ero on varsin pieni. Lisäkaista on mahdollista rakentaa myös myöhemmin, jolloin ensivaiheessa liittymä muutetaan yksikaistaiseksi kiertoliittymäksi ja toimivuusongelmien ilmaantuessa liittymään lisätään toinen kaista etelästä.



Katriinantien ja Myllykyläntien kaksikaistainen kiertoliittymä.



Myllykyläntien ja Lavangonkiventien liittymä.

● Myllykyläntien ja Lavangonkiventien liittymä
Liittymän toimivuus ennustetuilla liikennevirroilla on hyvä eikä liittymässä tarvita toimivuuden vuoksi erillisiä kääntymiskaistoja. Liittymään ei ole myöskään lisätty ajoneuvoliikenteen saarekkeita, koska ne haittaavat Lavangonkiventielle kääntyviä raskaita ajoneuvoja. Liikenneturvallisuuden vuoksi saarekkeita ei tarvita Lavangonkiventien haaralla, koska kävely-pyörätie sijaitsee Myllykyläntien toisella puolella.

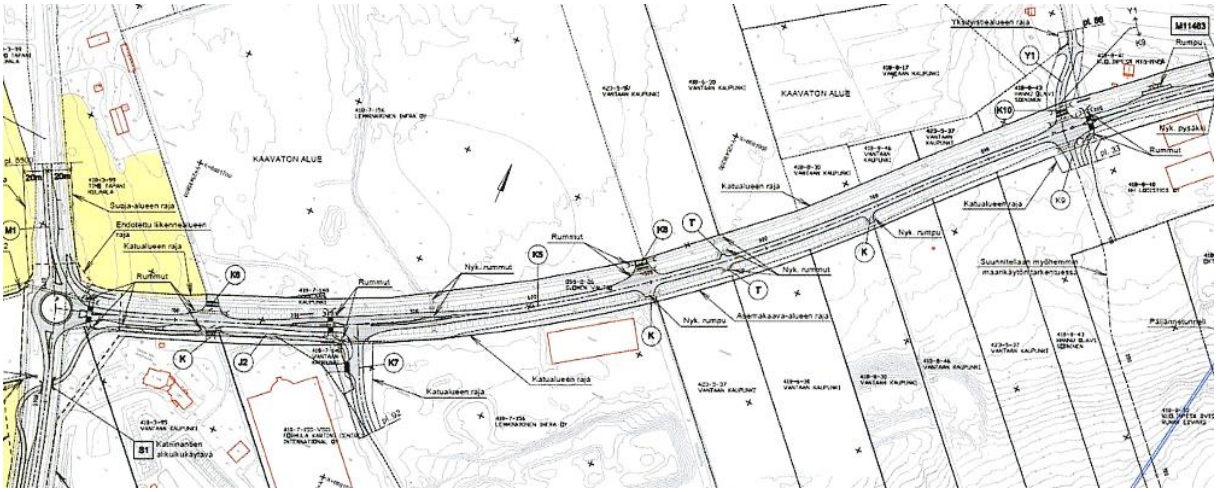
Lavangonkiventien kävely-pyörätie ylittää Myllykyläntien liittymän koillispuolella. Kun Lavangonkiventietä vastapäätä olevan alueen suunnitelmat tarkentuvat, saattaa kävely-pyörätien ylityspaikkaa olla tarpeen siirtää.

Lavangonkiventien tarkemassa suunnittelussa tulee tarkastella kävely-pyörätien turvallisuus Myllykyläntien ylityksessä. Tuusulan puolella Myllykyläntien ylittävät kävely-pyörätiet on suunniteltu toteutettaviksi saarekkeellisina. Sama on syytä ottaa huomioon Lavangonkiventien ja Myllykyläntien liittymän suunnittelussa

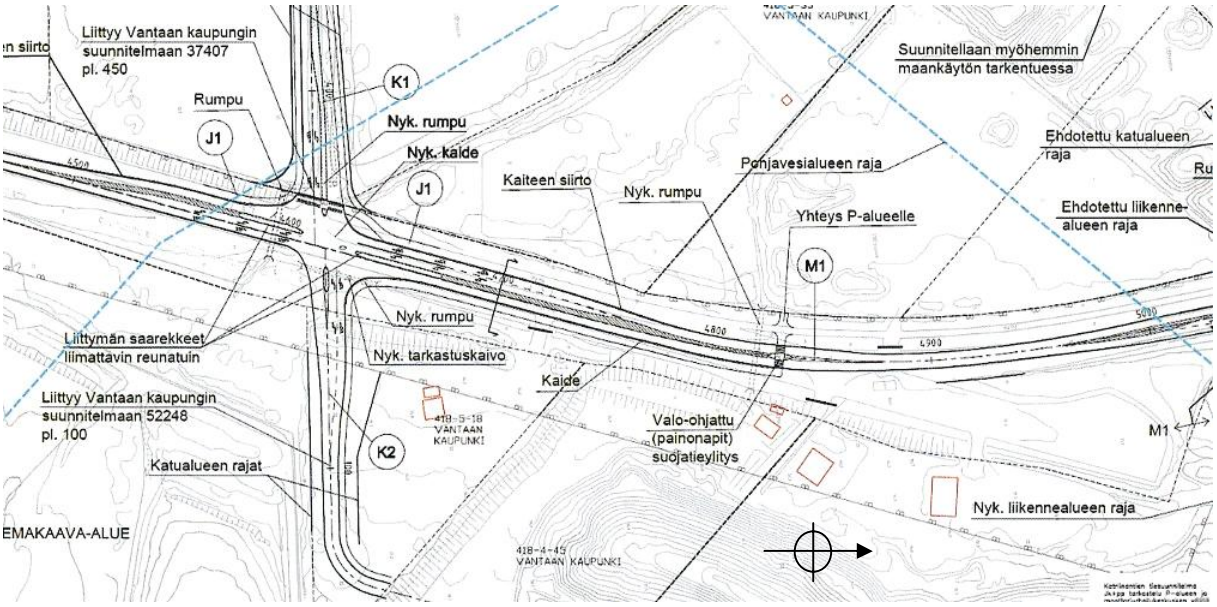
● Yhteys lentokentälle
Lavangonkiventie johtaa lentokenttäalueen rajalle. Katua voidaan käyttää lentokenttä-alueelle mahdollisesti sijoittuvan logistiikkatoiminnan ajoyhteytenä. Katu korvaa poistuvan Myllypadontien ajoyhteyden.

● Pelastusreitit
Lavangokiventien yhtenä tarkoituksena on saada moottorirata-alueen pohjoisosaan pelastustie, jonka kautta pääsee tie- ja katuverkkoon. Toinen pelastustie on Vauhtikeskuksentie alueen eteläosassa. Nämä kadut muodostavat hätätilanteessa pelastus- ja pakoreitit. Hätätilanteessa pako moottorirata-alueelta on mahdollista myös suoraan meluvallien yli, koska meluvallit ovat niin loivapiirteisiä, että niiden yli pääsee kiipeämään.

Moottorirata-alueelta rakennetaan ajoyhteys Lavangonkiventielle. Ajoyhteydestä tulee melko jyrkkä, koska moottorirata-alue sijaitsee Lavangontietä alempana ja välissä on kallioinen mäki. Pituuskaltevuutta pyritään pienentämään ajoyhteyden mutkittelulla.



Myllykyläntie.



Katriinantie / Vauhtikeskuksentie.

● Uudet kadut

Uusia katuja ovat Lavangonkiventie, Lavangontie, Vauhtikeskuksentie ja Varpukallionkujan jatke pohjoiseen. Näistä vain Lavangonkiventielle on tehty yleissuunnitelma. Katujen aluevaraukset ovat riittävän leveitä katujen rakentamiseksi.

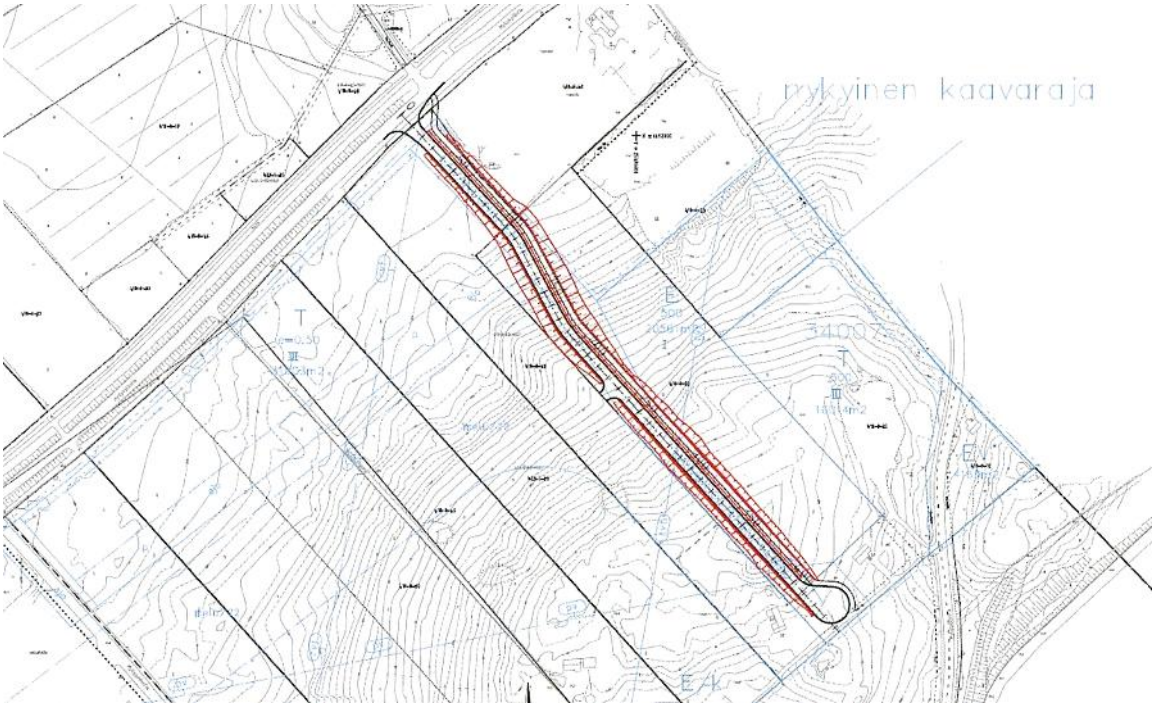
Lavangonkiventien katualuevaraus on huomattavasti leveämpi kuin ajoradan ja kävely-pyöräilytien tilantarve. Tämä johtuu siitä, että katua osin pengerrettävä ja louhittava, jotta kadun pituuskaltevuudesta ei muodostu liian jyrkkää. Kadun luiskat sijoittuvat katualuevaraukselle.

● Liikenne ja liikenneturvallisuus

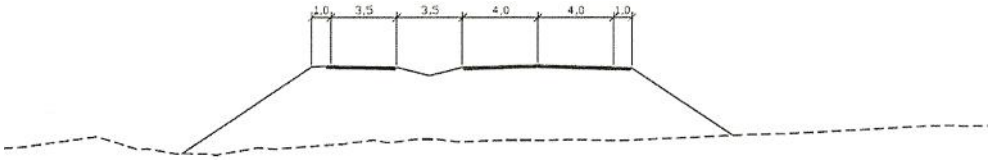
Liikenneturvallisuutta on edistetty liikenneverkon jäsentelyllä, kevyen liikenteen erottelulla ja varaamalla tilaa suojatiejärjestelyille. Vantaan Moottorirata Oy:n on järjestettävä tapahtumien liikenneyhteydet selvityksen mukaan niin, että tieverkon kapasiteetista ei käytetä kohtuutonta osaa moottoriradan tarpeisiin.

● Kevyt liikenne

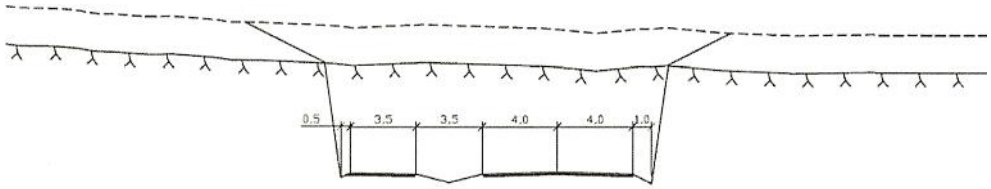
Katriinantien länsipuolella ja Myllykyläntien pohjoispuolella on erillinen kävely-pyörätie. Samoin Lavangonkiventiellä on suunnitelmassa erillinen jalkakäytävä.



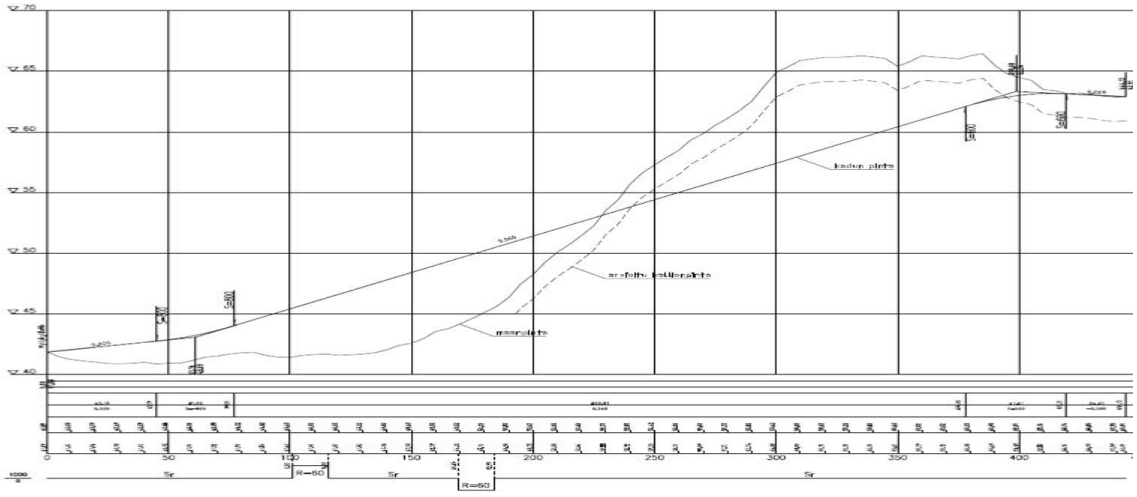
Lavangonkiventie.



Lavangonkiventien poikkileikkaus, PL 100. Katu on penkereellä.



Lavangonkiventien poikkileikkaus, PL 320. Katu on leikkauksessa.



Lavangonkiventien pituusleikkaus.

n Tekninen huolto

Hulevesien hallinta

Asemakaava-alue on Päijännetunnelin suoja-alueella, joten rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Pintavalunnan vähentämiseksi ja imeytymisen lisäämiseksi tonteille muotoillaan painanteita, joista vesi imeytyy maahan. Imeytysalueiden sijoitus riippuu maaperästä. Lentoaseman läheisyyden vuoksi lintuja keräämiä elementtejä vältetään. Pohjavesialueella tulee imeyttää vain puhtaita vesiä.

Rinteessä sijaitsevien tonttien hulevesien hallitsematon valuminen alemmalle tontille on estettävä niskaojin. Ojien tai painanteiden vesien johtaminen rinteessä on toteutettava tonttien kesken yhteistyössä, jotta vesi saadaan johdettua hallitusti eteenpäin.

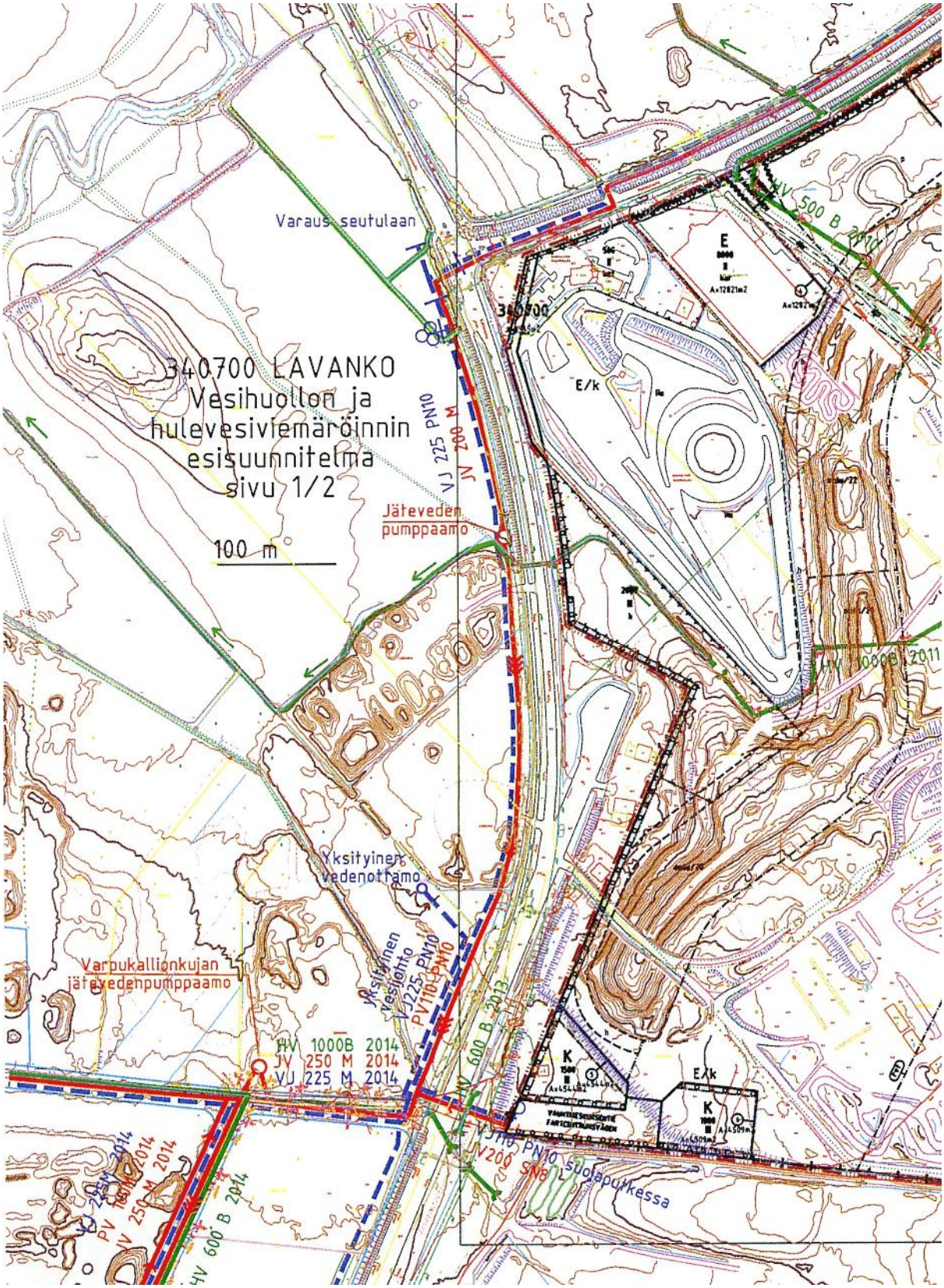
Hulevesien hallinta toteutetaan kiinteistökohtaisesti tai sopimuksiin perustuen kiinteistöjen yhteistyönä. Tonteilla hulevettä pyritään viivyttämään ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Mitoitussadetilanteessa tontilta lasketaan poistuvaksi samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus suunnitellaan siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköinti-alueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten suunnitellaan hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Vauhtikeskuksen alueella on maa-ainesten ottoalue, jonka kuivattamiseksi nykyisin pumpataan vettä. Vauhtikeskuksen rakentamisen yhteydessä maanpinta on suunniteltu nostettavaksi siten, että alue kuivattuu painovoimaisesti rakennettujen rumpujen HV 500 ja HV 1000 kautta. Rata-alueen hulevedet johdetaan pääasiassa painanteita pitkin alueelle rakennettavaan huleveden viivytysaltaaseen. Osassa allasta on pysyvä vesitila, jota käytetään mm. motocross-radan kastelemiseen pölyämisen vähentämiseksi.

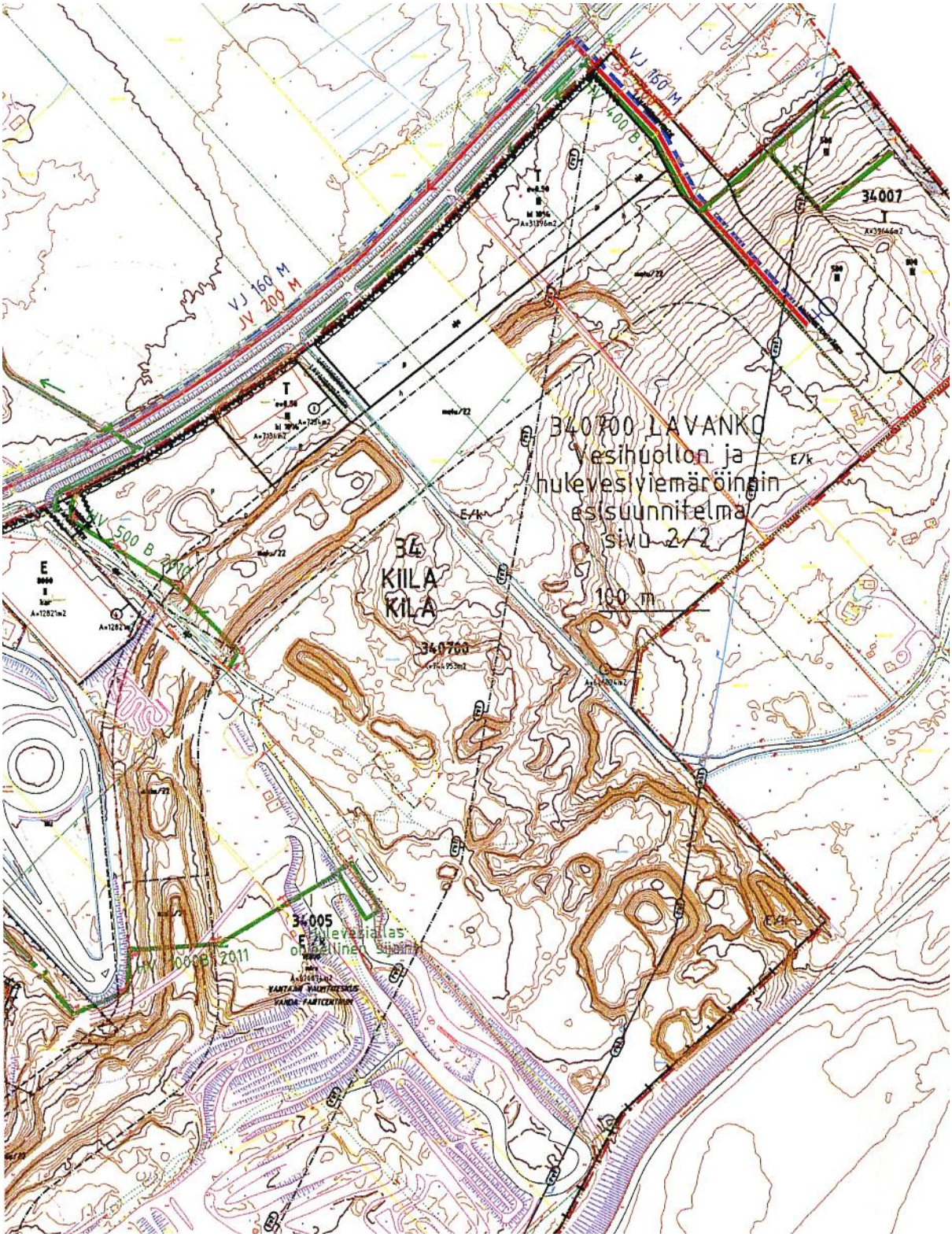
Vesihuolto

Kaavaan on tehty vesihuollon ja hulevesiviemäröinnin esisuunnitelma. Suunnitelmassa esitettyjen vesihuoltolinjojen pituus on noin 2000 m ja hulevesiviemärin pituus noin 250 m. Vesihuollon toteuttamiseksi vesihuollon tarpeen eli käyttäjien määrän tulee olla riittävän suuri. Vesihuollon veroton kustannusarvio on 1 miljoonaa euroa. Jatkosuunnittelussa tulee laatia tarkempi vesihuollon yleissuunnitelma.

Kaava-alue liitetään Viinikanmetsän vesihuollon runkoverkostoon. Jätevesiviemäröintiä varten tarvitaan jätevesipumppaamo. Hulevedet johdetaan pääasiassa avouomissa, mutta vesihuoltoverkoston rakentamisen yhteydessä osalle alueesta rakennetaan myös hulevesien putkiviemäriverkostoa.



Vesihuollon ja hulevesiviemäröinnin esisuunnitelma, eteläosa.



Vesihuollon ja hulevesiviemäröinnin yleissuunnitelma, pohjoisosa. Elina Kettunen 2015

Päijännetunneli

Tunnelin suojavyöhykkeen (alle 200 m tunnelin keskilinjasta) raja on merkitty kaavakartalle. Tunnelin vaurioitumisriski on huomioitava tällä alueella aina, kun louhinta ulotetaan tason +43.0 alapuolelle. Louhintasuunnitelmista tulee pyytää lausunto Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä. Samoin toimitaan tunnelin ulommalla selvitysvyöhykkeellä (200 – 500 m tunnelin keskilinjasta), mikäli louhinta ulotetaan tason +38,0 alapuolelle. Mittavissa louhintatöissä lausunto PSV :ltä on pyydettävä aina louhittaessa lähempänä kuin 500 m tunnelin keskilinjasta.



Mustaputouksenoja. Sen molemmin puolin ovat pysäköintialueet. TKa 25.4.2015

Raakavesitunnelin (Päijännetunnelin) suoja-alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, kuten vaarallisten kemikaalien varastointia tai käsittelyä, joka voi vaarantaa Päijännetunnelin veden tai pohjaveden laadun. Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet on suojattava asianmukaisilla suojarakenteilla.

Päijänne-tunnelin veden saastumisen ehkäisyyn liittyvässä alueen käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ja edellytettävä varmoja, parasta käyttökelpoista tekniikkaa (BAT) edustavia toimenpiteitä ja rakenteellisia suojauksia, koska maassa ja kalliossa oleva pohjavesi on vuorovaikutuksessa Päijännetunnelin veden kanssa.

Pohjavesialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavesiä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Maa- Vesi Oy:n selvityksessä on tarkasteltu kaavahankkeen vaikutuksia Päijännetunneliin.



Vähäjoki (Lillån) Kiilan sillalta lounaaseen. TKa 25.4.2015

n Nimistö

Kaavaan annetaan seuraavat nimet:

- Katriinantie, Katrinevägen, 1976, Katrinebergin kartanon mukaan.
- Kiilanranta, Kilastranden Lähivirkistysalue Kiilanpellon luona. (Nr 17.8.2015)
- Kiilansilta, Kilabron, 1935 Kilansilta, Kilabron, 1953 Kiilansilta, jne. (Nr 30.5.2011)
- Koiratoimintakeskus, Hundskolningscentrum Alue on kaavoitettu koira-toimintakeskusta varten. (Nr 10.10.2007)
- Lavangonkiventie, Lavangostensvägen Seutulasta Ruskeasannalle vieneen tien varrella on ollut iso siirtolohkare, 1935 ja 1978 Lavangosten, 1963 sanottu lavangosteen, 1971 lavaŋŋoŋkivi. Kerrotiin, että kivi kääntyi ympäri, kun kirkonkel-lot kuultiin. Paikalla on ollut kohtalaisen pyöreä, mutta päältä lattea noin 2 – 3 metriä korkea kivi aivan tien reunassa, mäessä alas Mottmossenille. (SLS 1963; Kotus 1971; Nr 10.9.2012)
- Lavangonkuja, Lavangogränden Uusi katu, katso seuraavaa. (Nr 19.5.2014)
- Lavangontie, Lavangovägen Seutulasta Ruskeasannalle vieneen tien etelä-puolella on ollut korkea mäki, 1935 ja 1958 Lavangobacken, 1963 Lavangobakkan, 1965 Lavangonmäki, Lavangobacken, 1966 Lavankonmäki, 1969 Lavanko, Lavangobacken, 1971 sanottiin lavaŋŋommäki. Nimi esiintyy vielä kartassa, vaikka mäki on hävinnyt kolmannen kiitotien myötä. Lavanko on yleistynyt tarkoittamaan moottorirataa ja liukkaan kelin harjoitusrataa. Nimi sisältää sanan lava, loppu-osa -nko on johdin. (Nr 10.9.2012)
- Myllykyläntie, Kvarnbyvägen Nykyinen Myllypadontie on ollut 1931 Till Kvarnby i Tusby, 1955 Ruotsinkyläntie, 1974 Myllykyläntie (Tuusulassa), 1979 Myllykyläntie, Kvarnbyvägen (Vantaalla). Tie oikaistiin 1990-luvulla. Tällöin vanhasta tiestä tuli Myllypadontie, Kvarndammsvägen, joka on myös Helsingissä ja Espoossa, ja uusi tieosuus sai vanhan nimen Myllykyläntie.
- Vantaan vauhtikeskus, Vanda fartcentrum Nimetty 1996. (Kala 31.1.1996)
- Vauhtikeskuksentie, Fartcentrumsvägen Katu on yleisön pääyhteys Vantaan Vauhtikeskukselle. Helsingissä on Vauhtitie ja Keimolanmäellä on Vauhtikuja. (Nr 14.4.2014)
- Varpukallionkuja, Risbergsgränden Vanhasta nimestä Risberget. (Nr 13.12.2000)
- Varpukalliontie, Risbergsvägen Vanhasta nimestä Risberget. (Nr 13.12.2000)
- Varpumetsä, Risskogen 2002, lähivirkistysalue, edellisten mukaan.
- Vähäjoki, Lillån 1749 Wähäjoki, 1912 Kila å, 1935 Lillån jne., rinnakkaisnimiä 1961 Tuusulanjoki ja 1966 Pikkujoki. Vertailunimi Isojoelle eli Vantaanjoelle.

n Ympäristön häiriötekijät

● Lentomelu ja tiemelu
Lentomelu ja tiemelu on käsitelty edellä kaavan lähtökohdissa.

● Moottoriradan melu
Moottorirata-alueen laajentamisen vuoksi on laadittu uusi meluselvitys 2.5.2013 ja uudet melukartat 14.4.2014 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy), jotka osoittavat, että melu jää asuinalueella huomattavasti alle vaadittujen ohjearvojen. Meluselvityksen perusteella meluvallia on korotettu, jolloin melutaso on laskenut varsinkin Tuusulassa.

Meluvallin korkeusasemat esitetään asemakaavassa ja ne perustuvat Ramboll Oy:n suunnitelmaan 4.2.2016.

Vantaan moottoriradan meluselvityksen päivitys
/ FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 10.7.2015 / 0225-P20195P003

● Taustaa
Vantaan moottoriradalla on voimassa asemakaava 340400, Kv 19.5.2008. Moottoriradan rakentaminen on käynnistynyt meluvallin rakentamisella.

Kaavoituksen yhteydessä FCG Suunnittelukeskus Oy laati vuonna 2008 meluselvityksen 0225-C8579. Ratasuunnitelmien muutosten takia FCG Finnish Consulting Group Oy laati 2011 – 2012 meluselvityksen päivitykset 0225-P10953P001 ja P13958P001 sekä 2013 – 2014 päivitykset FCG 0225-P20195P001 ja P002. Tämä selvitys tehtiin, koska meluesteen korkeutta oli tarve muuttaa. Myös karting- sekä asfalttiratojen geometriat olivat aiemmista hieman muuttuneet.

● Ympäristömelun ohjearvot
Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot. Vaikka päätöksen perusteluissa mainitaankin, ettei ohjearvoja sovelleta moottoriratameluun, niitä käytetään yleisesti yhtenä arviointiperusteena.

1. Yleiset melutasojen ohjearvot (VNp 993/1992)

Ulkona	$L_{Aeq,\ klo\ 7\text{-}22}$	$L_{Aeq,\ klo\ 22\text{-}7}$
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB[1) 2)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnon-suojelualueet	45 dB	40 dB [3) 4)]
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.
2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.
4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Uudella alueella tarkoitetaan pääsääntöisesti vähintään korttelin kokoista, kaavaa laadittaessa rakentamatonta aluetta, joille luodaan uutta infrastruktuuria ja jolla laajennetaan kaavoitettua aluetta tai luodaan uutta. Tulkintaan vaikuttaa lisäksi alueen sijainti muihin alueisiin nähden.

Moottoriratamelu koetaan yleensä häiritseväksi ja siksi sille on myös ehdotettu yllä esitettyjä pitkän ajan keskiarvoja tiukempia vaatimuksia. Edellä mainitut ohjearvot ovat pitkän ajan keskiarvoja, ja melu voi jäädä ohjearvoja pienemmälle tasolle, vaikka se päiväkohtaisesti tarkasteltuna ohjearvon ylittäisikin. Tästä syystä Sosiaali- ja terveys-

ministeriö on v. 1992 antanut ohjeen, jolla rajoitetaan tällaisten meluisampien päivien lukumäärää:

2. Ohjearvon päiväkohtaiset ylittymiset

Ylitys ohjearvoon verrattuna dB $L_{Aeq\ 1päivä}$	Suurin päivien määrä vuodessa
+ 15 ... 20 dB	10 ... 15 pv
+ 10 ... 15 dB	20 ... 25 pv
kaikki ylitykset yhteensä	36 pv

Esimerkkinä esitetään myös ruotsalaiset ohjearvot moottoriratamelulle:

3. Ruotsalaiset melutasojen ohjearvot moottoriratamelulle ulkona

Alue	$L_{Amax,}$ arkisin klo 7-18	$L_{Amax,}$ arkisin klo 18-22 sekä sunnuntaisin ja pyhäpäivinä klo 7-18
Asuinalueet	60 dB	55 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, ulkoilu- ja virkistysalueet	55 dB	50 dB

● Lähtötiedot

Maastoaineisto
Melulaskentaa varten alueesta laadittiin digitaalinen kolmiulotteinen maastomalli. Maastomallin pohjana oli Vantaan kaupungin aiempiin meluselvityksiin toimittama kartta-aineisto, jota täydennettiin uusien ratasuunnitelmien aineistolla.

Katsomo/meluvalli on sen rakennussuunnitelman mukainen. --- Asfaltti- ja karting-radat päivitettiin Mericon Oy:n piirustuksen 11.5. mukaiseksi. --- Asfalttiradan korkeusasemaa ei piirustuksissa esitetty ja sen oletettiin myötäilevän piirustukseen merkittyjä suunnitelmakorkeuksia. Rata-alueen maaston tasaus oletettiin myös näiden mukaiseksi.
(Poistettu yksityiskohtia.)

Radat ja lajit
Liitteessä 1 on esitetty ratojen sijainnit. Motocross-rata on entisellä paikallaan alueen lounaispäässä Karting-rata on alueen keskellä kaakkoisrajan tuntumassa. Asfalttirata on alueen pohjoisosassa. Alueella ajetaan myös Supermotoa. Sen radasta ei ollut tarkkaa piirrosta, mutta se sijaitsee alueen kaakkoisreunalla. Sen aiheuttama melu on sisällytetty motocross-radan meluun.

Motocross
Kalusto ja ajomäärät ovat samat kuin 2011 – 2014 selvityksissä.

Karting
Kalusto ja ajomäärät ovat samat kuin 2011 – 2014 selvityksissä.

Asfalttirata
Kalusto ja ajomäärät ovat samat kuin 2011 – 2014 selvityksissä.

Käyttäjämäärät
Käyttäjämäärät ovat samat kuin 2011 – 2014 selvityksessä.

Rataa samanaikaisesti kiertävien ajoneuvojen suurin lukumäärä vaihtelee lajeittain, samoin ajoneuvojen melupäästö. Melun maksimiarvoa laskettaessa käytettiin kullekin radalle meluisinta lajia ja radalle säännöissä määriteltyä suurinta ajoneuvomäärää:

4. Radalla samanaikaisesti olevien ajoneuvojen määrät

Rata	Harjoittelu	Kilpailu
Motocross	10	30
Karting	10	30
Asfalttirata / National	3	25

Melun kilpailupäivän keskiäänitasoon vaikuttaa kilpailijoiden lukumäärän lisäksi myös ajoaikojen pituus. Päivittäinen käyttö harjoittelussa painottunee alkuiltaan ja kilpailupäivinä aamu- ja iltapäivään. Yöaikaista (klo 22-7) toimintaa ei ole.

5. Ratojen ajoajat päivässä

Rata	Harjoittelu, h	Kilpailu, h
Motocross	10	5,5
Karting	5	5
Asfalttirata / National	5	5

Melun keskiäänitasoon vaikuttavat kaikkien lajien päivittäiset käyttöajat sekä harjoittelu- ja kilpailupäivien lukumäärä vuodessa. Samaa rataa käyttävien eri lajien edustajien ilmoittamat harjoittelu- ja kilpailupäivien enimmäismäärät laskettiin yhteen ratakohtaisiksi harjoittelu- ja kilpailupäivien vuosittaisiksi lukumääriksi.

Pääsääntöisesti harjoittelu tapahtuu työpäivinä ja kilpailut viikonloppuisin. Ajokausi on ympärivuotisia rallicrossia ja jokamiesluokkaa lukuun ottamatta noin 1.4. – 15.10. Alla olevan taulukon käyttömäärien toteutuminen edellyttäisi usean radan samana päivänä tapahtuvaa käyttöä, mikä käytännön järjestelyjen takia on epätodennäköistä.

6. Ratojen käyttöpäivät vuodessa

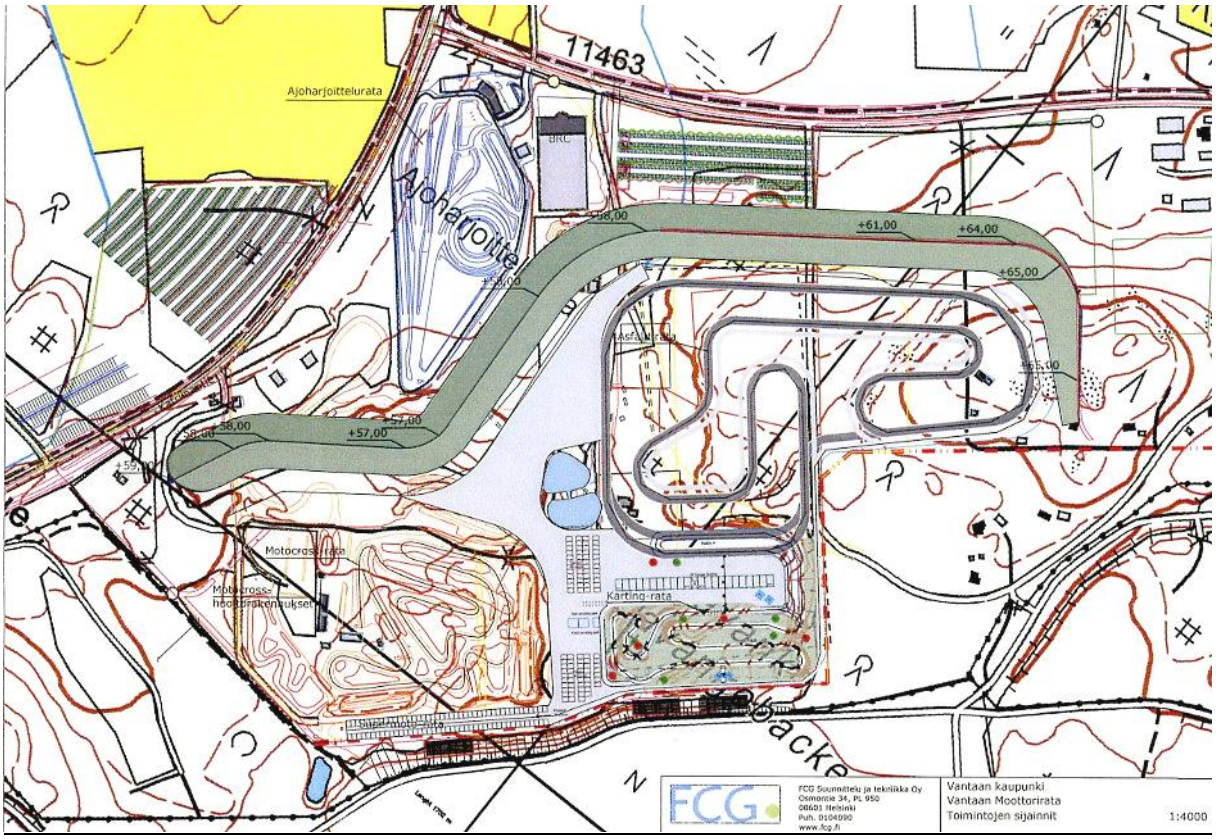
Rata	Harjoittelu	Kilpailu
Motocross	120	10
Karting	120	10
Asfalttirata / National	100	10

● Menetelmä

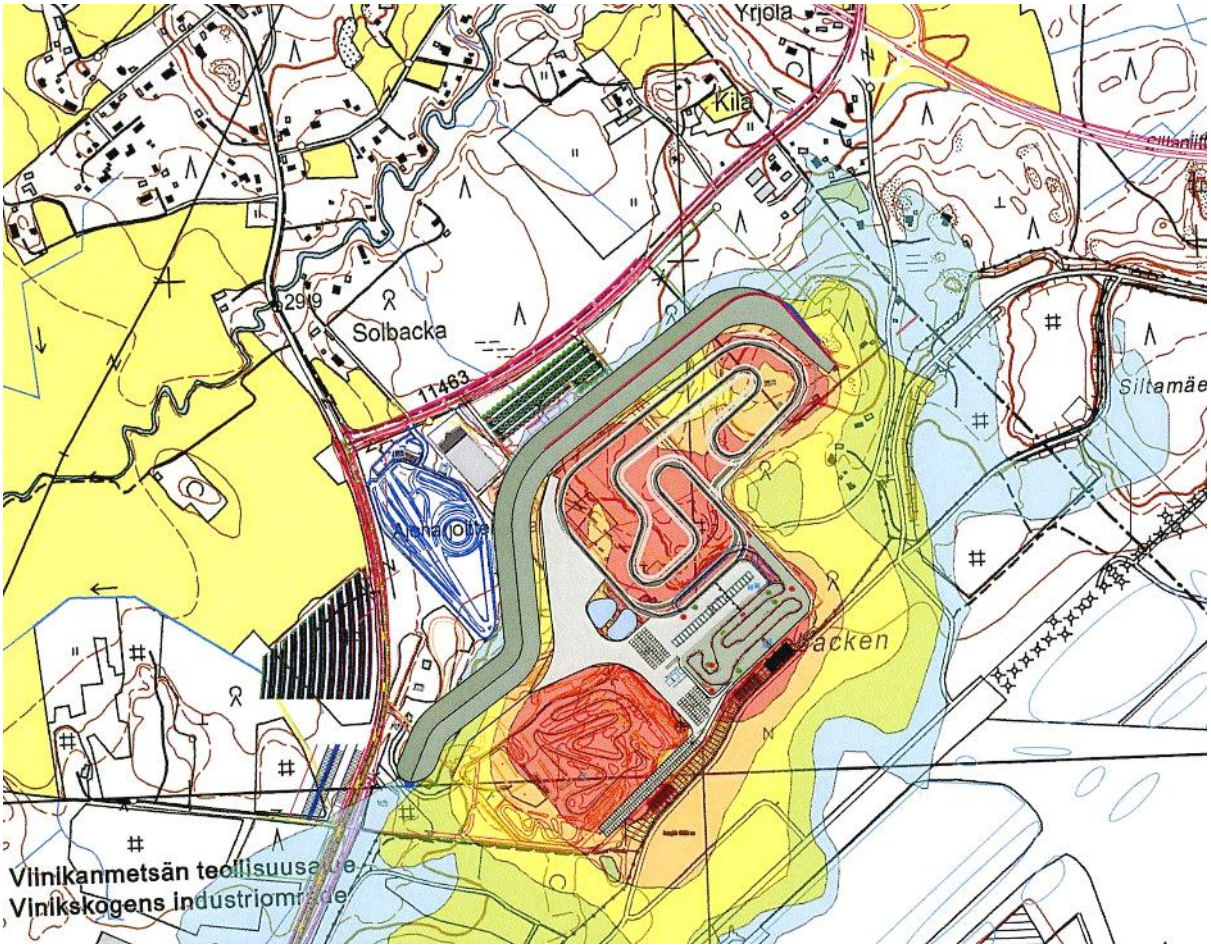
Melulaskennat tehtiin Suomen Akustiikkakeskuksen kehittämällä Akus-melulaskentaohjelmalla. Ohjelma käyttää melun leviämisen mallintamiseen digitaalista maastomallia ja pohjoismaista moottoriratamelun laskentamallia.

Laskennoissa melutasot laskettiin pisteisiin, jotka sijaitsevat 20 metrin välein tarkasteltavalle alueelle sijoitetussa ruudukossa. Laskentapisteiden korkeus oli pohjoismaisten mallien mukaisesti kaksi metriä maan pinnasta. Ohjelmalla laadittiin laskennan tulosten perusteella keskiäänitasojen käyrät 5 dB portaissa välille 45 – 65 dB ja enimmäisäänitasojen 50 – 65 dB.

Melukartat laadittiin radoittain kilpailupäivän maksimi- ja keskiäänitasoille, harjoituspäivän maksimi- ja keskiäänitasoille sekä kaikkien lajien yhteisvaikutuksen huomioivana keskiäänitasolle.



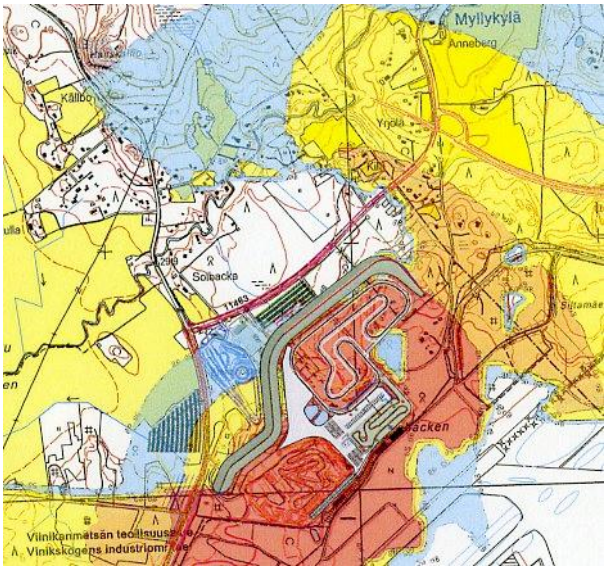
Toimintojen sijainnit. / FCG 14.4.2014



£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq klo 7 – 22)

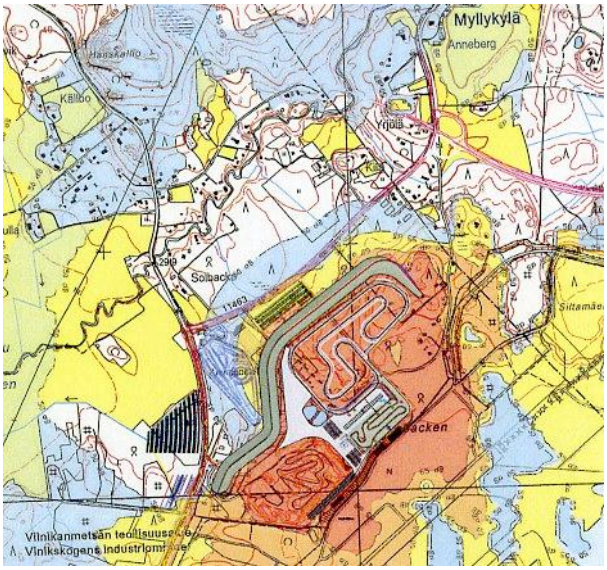
Keskiäänitaso radan kaikista toiminnoista. / FCG 14.4.2014

Seuraavilla sivuilla erilaisia melutilanteita. / FCG 14.4.2014



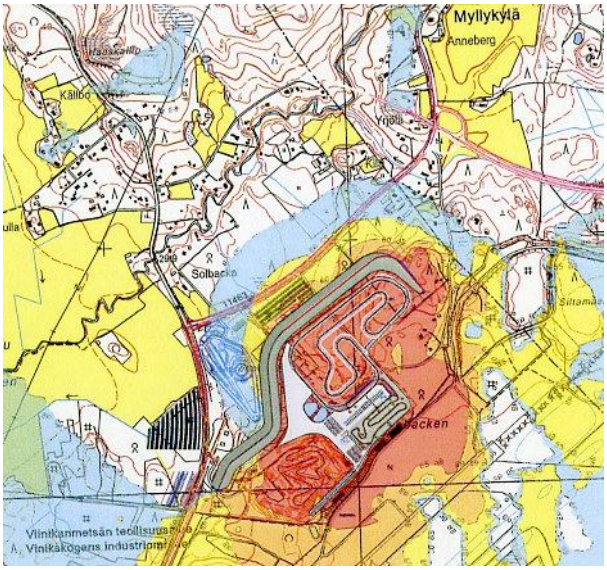
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Motocross-rata, kilpailun aik. maksimiäänitaso



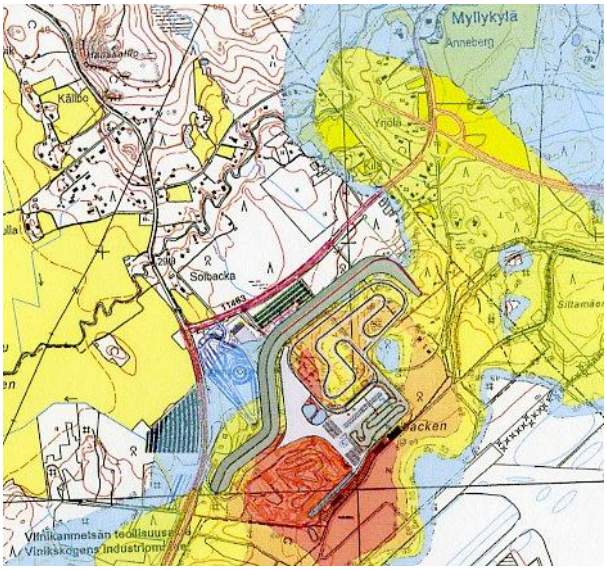
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Karting-rata, kilpailun aikainen maksimiäänitaso



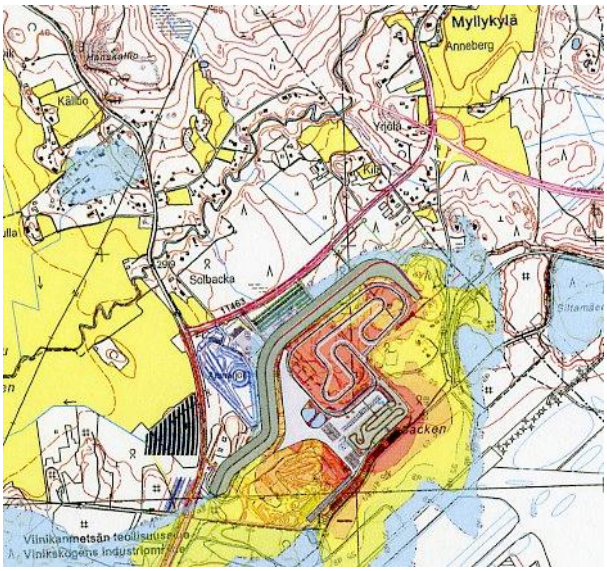
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Asfalttirata, kilpailun aikainen maksimiäänitaso



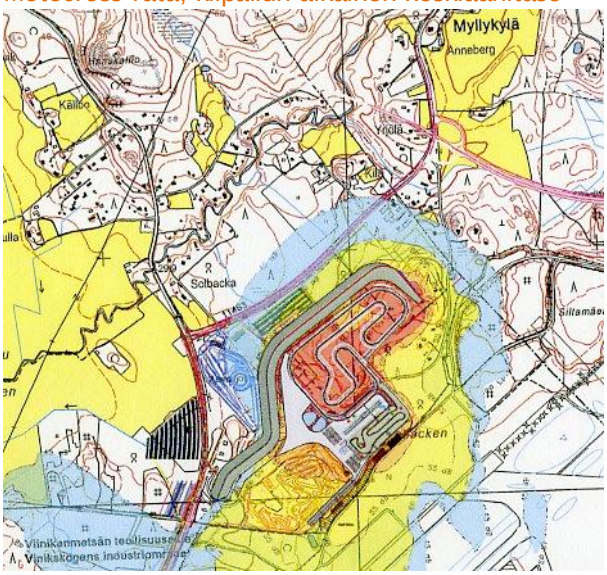
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Motocross-rata, kilpailun aikainen keskiäänitaso



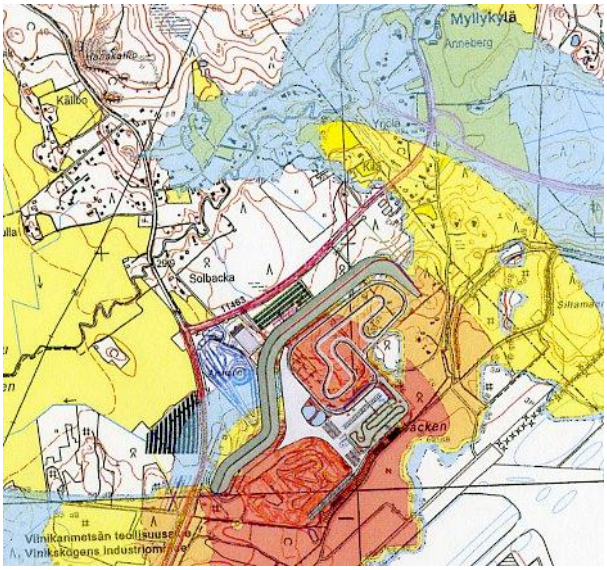
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Karting-rata, kilpailun aikainen keskiäänitaso Leq



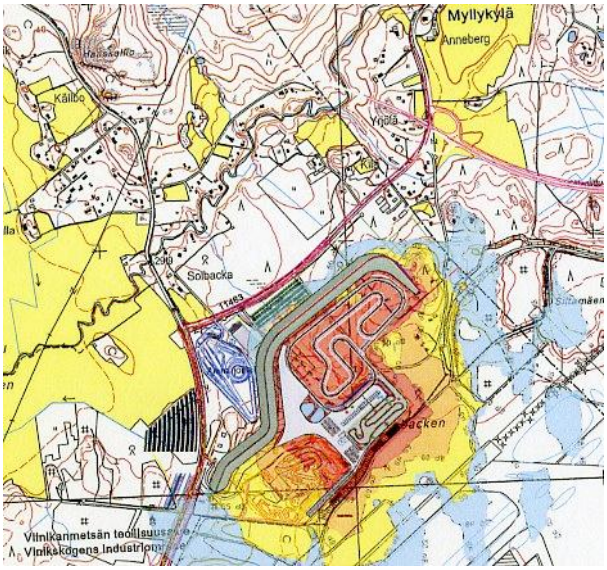
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Asfalttirata, kilpailun aikainen keskiäänitaso Leq



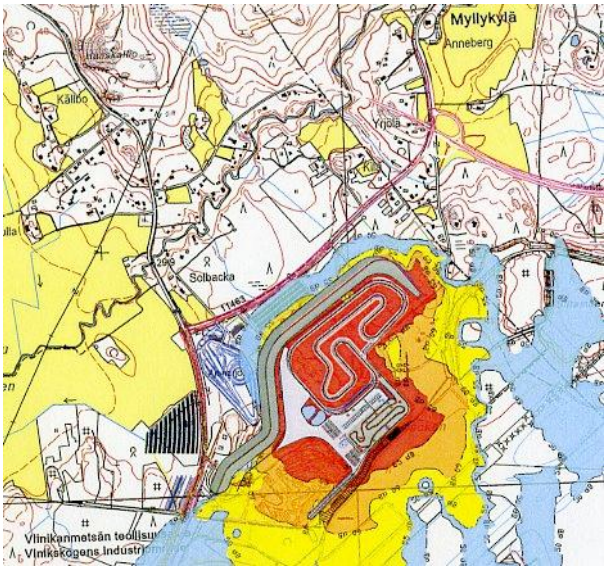
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Motocross-rata, harjoitusten aik. maksimiäänitaso



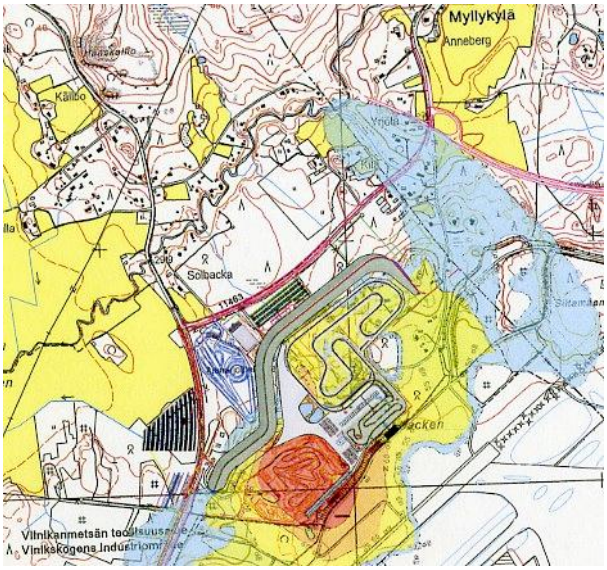
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Karting-rata, harjoitusten aik. maksimiäänitaso



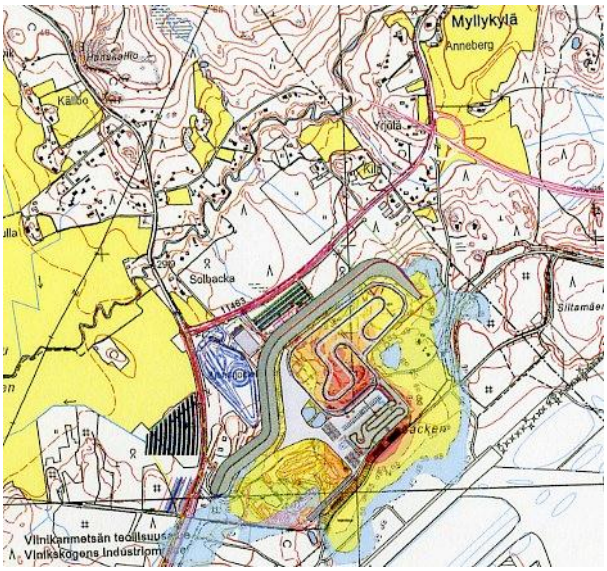
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Asfalttirata, harjoitusten aik. maksimiäänitaso



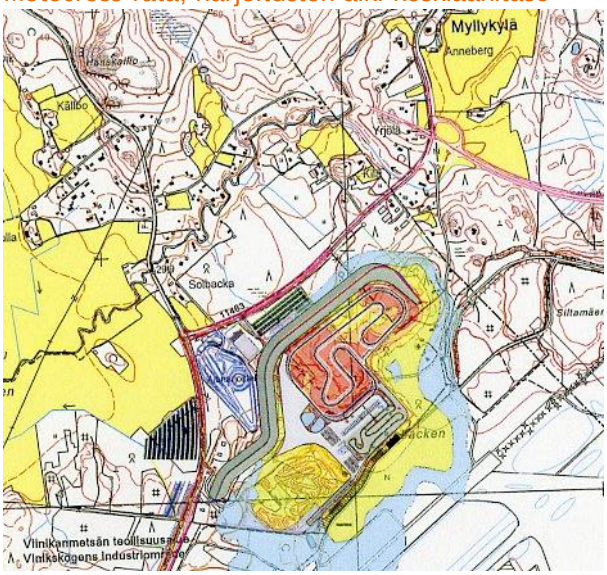
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Motocross-rata, harjoitusten aik. keskiäänitaso



£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Karting-rata, harjoitusten aikainen keskiäänitaso



£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Asfalttirata, harjoitusten aikainen keskiäänitaso

● Tulokset

Ratakohtaiset tulokset suunnitelmien mukaisin meluestein

Lähtötietojen perusteilla kaikilla radoilla suurin melu syntyy kilpailutilanteessa. Karting- ja asfalttiradoilla melu ei merkittävästi muutu vuoden 2014 selvitykseen verrattuna ja siten täyttää asetetut vaatimukset.

Motocross-radan melu leviää osittain radan päivitetyn korkeusaseman sekä osittain Myllykyläntien suuntaisen meluesteen madaltamisen takia aiempaa enemmän Aurinkotien loppupään ja Kiilan väliselle alueelle, jossa kilpailun aikainen maksimiäänitaso voi ylittää 60 dB. Myös Vähäjoen rannoilla mainitulla välillä melutaso on aiempaa mallinnusta korkeampi.

Motocross-radan pölyvallin jatkamisen vaikutus

Pölyvallin vaikutus motocross-radan melun etenemiselle havaittiin suureksi. Pölyvalli päättyy pohjoispäässään juuri siinä kohdalla, josta melu oletettavasti nyt madalletun meluvallin yli leviää aiempia mallinnuksia enemmän. Tästä syystä tutkimme pölyvallin jatkamista liitteen 15 mukaisesti. Uuden vallin korot myötäilevät pääosin lähtöaineistossa olevaa nykyistä korkotasoa. Korotusta tarvitaan pölyvallin alkuperäisen pohjoispään luona.

Liitteissä 16-19 on esitetty motocross-radan kilpailun ja harjoitusten aikaiset maksimi- ja keskiäänitasot. Liitteessä 20 on esitetty tutkitulla ratkaisulla kaikkien ratojen yhteisvaikutus ja keskiäänitaso LAeq.

Motocross-radan maksimiäänitasot ovat edelleen hieman vuoden 2014 selvitystä korkeammalla tasolla, mutta 60 dB ylityksiä on vähemmän asuinkiinteistöillä. Siten, vaikka maksimiäänitasot ovatkin tietyissä paikoissa aiempaa korkeammalla tasolla, yli 60 dB alue on pienentynyt. Keskiäänitasoissa ei ole merkittäviä muutoksia. Muihin lajeihin ehdotettu valli vaikuttaa vähän ja koska niiden suhteen ei ole korjattavia ongelmia, ei niitä laskettu uudelleen. Voidaan niiden osalta todeta, että äänitaso on todennäköisesti esitettyä hieman alempi. Kaikkien lajien yhteiseen keskiäänitasoon esitetyllä ratkaisulla on hyvin pieni alentava vaikutus.

Maastomalliin lisätty mittaustulokset markkinapenkasta

Ehdotuksen jälkeen projektiryhmästä toimitettiin piirustus Markkinapenkan Kartoitus2015 2015-10-06, Mittaus-Pesonen Oy. Ilmeni, että mittaustulos noudatti suurelta osin edellä ehdotettua pölyvallin jatkoa. Maastomallista poistettiin edellä ehdotettu pölyvallin jatko ja maastomalliin lisättiin mittaustulokseen piirretyt taiteviivat. Liitteessä 21 on esitetty nämä taiteviivat ja melun kannalta merkittävät on piirretty paksulla vaalean sinisellä viivalla muiden meluesteiden tapaan. Liitteissä 22-25 on näillä tiedoilla lasketut motocross-radan melukartat ja liitteessä 26 päivitetty kaikkien ratojen keskiäänitasokartta.

Melualuekartoista havaitaan, että markkinapenkan vaikutus on parempi kuin tutkitun pölyvallin jatkeen. Tämä johtuu ensisijaisesti siitä, että sen taiteviiva on rataa lähempänä. Kilpailun aikainen maksimiäänitaso ylittää 60 dB enää vain Tuusulan rajan tuntumassa mutta Kiilassa se jää alle 60 dB. Vähäjoen rannoilla maksimiäänitaso voi edelleen ylittää 55 dB. Joen pohjoispuolella maksimiäänitaso on 50-55 dB, kuten vuoden 2014 ja muissa tutkituissa vaihtoehdoissakin oli.

Kilpailun aikainen keskiäänitason yli 55 dB alue jää vuoden 2014 selvitykseen verrattuna kauemmaksi asuinalueilta ja myös yli 50 dB alue jää pienemmäksi. Toisaalta nyt 45 – 50 dB keskiäänitason alue ulottuu aiempaa laajemmalle. Koska muista melulähteistä tuleva melu on alueella tätä voimakkaampaa, asialla ei ole merkitystä.

● Johtopäätökset

Melualueet ovat vuoden 2014 selvitykseen verrattuna laajemmat meluesteen madaltamisen takia.

Motocross-kilpailun maksimiäänitaso ylittää 60 dB aiempaa laajemmalla alueella Solbackassa ja Kiilassa. Tämän johdosta tutkittiin suunnitelmissa olevan motocross- ja

kartingratojen välisen pölyvallin jatkamista meluvallin luo. Koska maaston nykymalli oli jo melko lähellä tutkittua vaihtoehtoa, tutkittiin kolmanneksi motocross-radan pohjois-puolella olevan markkinapenkan vaikutus tuorein mittaustiedoin sen nykytilasta. Havaittiin, että markkinapenkan taiteviiva on tutkittua mahdollista pölyvallin jatkoa lähempänä motocross-rataa ja riittävän korkealla. Kun motocross-radan melulaskennat uusittiin näillä tiedoilla päivitetyllä maastomallilla, havaittiin, että sillä saatiin paras lopputulos. Meluvallin madaltaminen saadaan tällä kompensoitua ja korkean melutason alueet jopa hieman pienenivät vuoden 2014 meluselvitykseen verrattuna.

Karting- ja asfalttiratojen meluun meluesteen keskialueen madaltumisella ei ole merkittävää vaikutusta eivätkä melualueet laajene asuinalueille. Siten ehdotetulla ratkaisulla päästään tavoitteena olevaan alkuperäisen meluvallin suojaustasoon.

On myös huomattava, että ne kiinteistöt, joilla moottoriradan melu on voimakkainta, ovat ykköskiitotien lentomelualueella Lden 55 – 60 dB ja Vähäjoen varsi on alueella 50 – 55 dB.

● Vallin korottaminen pohjoisessa

Koska melun todettiin nyt leviävän hieman aiempaa enemmän pohjoiseen, tutkittiin myös vallin jatkamista pohjoispäässä ja pientä korotusta sen viimeiseen luode-kaakko-suuntaiseen osaan. Vallin enimmäiskorko olisi tuossa osassa +65 m, joka on myös vallin loppupään maan taso. Mutkassa vallin korkeus olisi +64 – +65 m.

Motocrossia lukuun ottamatta melun leviäminen radan pohjoispuolelle vähenee merkittävästi tällä pienellä vallin korotuksella. Motocrossin osalta tilannetta selittää se, että rata sijaitsee jo melko kaukana meluesteestä ja parannus on siten hyvin pieni. Motocrossin osalta tilanne on Kiilassa ja Yrjölässä hieman vuodan 2012 tilannetta heikompi, mutta jo näiden länsipuolella hieman parempi.

Motocross-radan sijainnin takia vallin enemmälläkin lisäkorottamisella saatava hyöty jää todennäköisesti pieneksi.

Muiden lajien osalta tilanne on jopa hieman vuoden 2012 mallinnuksia parempi.



Panoraama meluvallista Katriinantien suuntaan. TKa 25.4.2015

n Kaavan merkittävät vaikutukset

● Kaavan vaikutusten arviointi

Moottoriradan ympäristövaikutuksia on tarkasteltu jo Lavangon asemakaavan (340400) laadinnan yhteydessä. Tämän asemakaavan liikenteelliset vaikutukset ja moottoriradan laajenemisen tuottama melutilanne on arvioitu edellä.

● Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Moottorirata sijaitsee lentomelualueella. Moottorirata-alue laajenee, mutta sen toiminnat eivät merkittävästi poikkea aiemmin kaavailluista ja ne sijaitsevat teiltä näkymättömissä. Meluvalli estää melun leviämistä asutuksen suuntaan.

Uudet teollisuus- ja varastotontit liittyvät Viinikanmetsän ja Tuusulan yritysalueisiin ja tulevaan Kehä IV:n eritasoliittymään. Myllypadontie poistuu Vantaan puolelta. Työpaikat ja kaupalliset palvelut lisääntyvät, mikä lisää liikennettä tieverkolla.



Karting-halli, valmistunut 1999. TKa 25.4.2015

● Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Myllykyläntien varteen ja Lavangonkiventielle rakennetaan uusia teollisuus- ja varasto-rakennuksia ja niiden pysäköintialueita.

Katriinantien länsipuolelle sijoittuu uusi huoltoasema, joka palvelee läheisiä työpaikkoja, moottoririrataa, asutusta ja ohiajavaa liikennettä. Yleiskaavassa paikka on teollisuus-aluetta. Tontin lähellä ei ole mitään sellaista toimintaa, jota huoltoaseman liikenne voisi häiritä.

● Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Katriinantien itäpuoli

JP-Transplan Oy tarkasteli liikenteellisiä vaikutuksia 2003. WSP Finland Oy teki selvityksen Kiilan liikenteestä ja moottoriurheilukeskuksen liikennejärjestelyistä 2012 sekä moottoriurheilukeskuksen liikenteenohjauksesta ja riskitarkastelun 2013.

Alueelle on hyvä tieyhteys (Katriinantie) ja kevyen liikenteen yhteys Kehä III:lta, joka on vauhtipuistossa kävijöiden päätulosuunta. Katriinantien liikenne ei rasita asukkaita, koska tien lähituntumassa ei ole asuinrakennuksia. Myös yhteydet Tikkurilan ja Kivistön suuntaan ovat erinomaiset Tikkurilantietä pitkin.

Uudet kadut/katuliittymät Katriinantielle ja Myllykyläntielle eivät muuta olemassa olevaa tilannetta, koska katuliittymien kohdalla on jo voimassa olevassa kaavassa liittymä-kohdat (ajo) tai jo olemassa oleva liittymä. Uusien katujen rakentamisesta syntyy kustannuksia.

Uudet liike-, teollisuus- ja varastotontit lisäävät liikennettä. Työpaikkaliikenne sijoittuu pääasiassa eri aikaan Vauhtikeskuksen liikenteen kanssa, joten Katriinantien / Myllykyläntien liikenne ei ylikuormitu. Uusien työpaikka-alueiden liikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta Katriinantien/Myllykyläntien käyttöasteeseen. Suurin liikenteen kuormittaja on Vauhtikeskus tapahtumien aikana.

Liikenneturvallisuus ei lisääntyvän liikenteen johdosta huonone, koska liikenne-ympäristöä parannetaan uusin suojatein ja kiertoliittymin. Alla WSP Finland Oy:n arvio vaikutuksista (tarkistettu TKa 26.4.2015).

1. Vantaan vauhtikeskus
Suunnitelmissa on keskuksen toiminnan kehittäminen. Alueelle on suunnitteilla nykyistä isompia moottoriurheilukilpailuja. Vuosittain suurimman kilpailutapahtuman yleisömääräksi on arvioitu 10 000 katsojaa. Tapahtumaan saavutaan aamupäivän aikana ja arviolta puolet katsojista saapuu starttia edeltävänä tuntina. Yleisöstä 5 000 henkilön on arvioitu saapuvan omalla autolla mikä tarkoittaa noin 2 400 ajoneuvoa. Alueella on varauduttu noin 100 tilausbussin pysäköintiin ja niillä on arvioitu saapuvan 3 000 henkilöä.

Julkista liikennettä käyttää arvion mukaan noin 2 000 henkilöä. Käytännössä se tarkoittaa junaa Kivistön tai Tikkurilan asemalle, joista järjestetään sukkulabussi tapahtumapaikalle. Kehäradan vuoroväli on päiväliikenteessä 10 minuuttia, klo 19-22 vuoroväli on 15 minuutta ja hiljaisina aikoina klo 4-6 ja 22-24 vuoroväli on 30 minuuttia. Bussiin mahtuu noin 50 henkilöä, seisomapaikat hyödyntäen enintään 80 henkilöä. Tämä tarkoittaa noin 40 sukkulakuljetusta suuntaansa, jotta 2 000 katsojaa voi saapua paikalle julkisella liikenteellä.

Liikennetuotos ennen kilpailua on siis yhteensä noin 2 500 henkilöautoa, 100 tilausbussia ja noin 40 sukkulabussia. Tämän lisäksi liikenneverkkoa kuormittaa muu kilpailun järjestelyihin liittyvä liikenne. Kilpailun alkua edeltävän tunnin aikana liikennettä alueelle on arvioitu saapuvan Katriinantietä pitkin etelästä noin 650 autoa, Myllykyläntietä Tuusulan suunnasta noin 300 autoa ja Katriinantietä Riipilän suunnasta noin 300 autoa. Liikenne mahtuu Katriinantielle ja Myllykyläntielle. Suunniteltu Kehä IV vaikuttaa liikenteen suuntautumiseen suurtapahtumissa.

Vantaan Vauhtikeskus Oy arvioi itse tarpeeksi 1 500 autopaikkaa ja 100 bussipaikkaa (Tapio Päivinen 1.9.2015).

Asemakaavan pysäköintialueille mahtuu jopa 2 800 autopaikkaa ja 100 bussipaikkaa.

2. Teollisuusalueet
Teollisuustonteille tulee rakennusoikeutta yhteensä 21 065 k-m2. Alueen liikennetuotos on määritelty ympäristöministeriön julkaisun Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008) perusteella. Liikenteen tuotoslukuina on käytetty julkaisussa esitettyjen metalli- ja teollisuuden tekstiilejä valmistavien yritysten keskiarvoa:

- 1,0 työntekijää / 100 k-m2, joista 20 % saapuu joukkoliikenteellä tai pyörällä
- 0,9 kävijää / 100 k-m2
- 0,1 pakettiautokäyntiä / 100 k-m2
- 0,4 kuorma-autokäyntiä / 100 k-m2

Iltahuipputunnin osuudeksi henkilöautoliikenteestä on arvioitu 20 %, paketti- ja kuorma-autoliikenteestä 10 %. Liikenteestä 67 % on laskelmassa ajateltu suuntautuvan Myllykyläntielle länteen ja edelleen Katriinantielle etelään ja loppujen Myllykyläntielle Tuusulan suuntaan. Syntyvästä liikenteestä 80 % on alueelta lähtevää ja 20 % sinne saapuvaa. Iltahuipputuntina alueelta lähtee arviolta 53 henkilöautoa ja 12 kuorma-autoa ja sinne saapuu 12 henkilöautoa ja 4 kuorma-autoa.

Katriinantien länsipuoli
Huoltoasema lisää liikennettä Varpukalliontiellä, mutta ei Katriinantiellä ja Myllykyläntiellä, koska huoltoasemaa käyttävät ajavat muutenkin näitä teitä. Varpukallionkujan jatke ei muuta merkittävästi liikennettä, koska tilapäinen ajoyhteys voitaisiin järjestää myös LP-alueen kautta ilman uutta katuakin.

● Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
Myllykyläntien uudet teollisuus- ja varastoalueet, eteläosan liike- ja toimistorakennukset ja huoltoasema muuttavat maisemaa kaupunkimaisemmaksi. Kaupunkikuvaa hallitsee Katriinantieltä ja Myllykyläntieltä katsottuna korkea meluvalli. Muutos on entistä pidempi meluvalli. Vantaanjokilaakson maiseman suuntaan ei kaavan myötä tule muutoksia. Maisema on vihertävä, kun meluvallin länsirinne on istutettu.



Lapsia pyöräilemässä motocross-harjoituksen aikana. TKa 25.4.2015

● Vaikutukset kulttuuriperintöön

Alueen pienipiirteiset kulttuuriperintökohteet tulevat häviämään suuripiirteisen rakentamisen tieltä. Historiallinen tie Seutulasta Helsingin pitäjän kirkolle on jo pääosin tuhoutunut. Sen paikalle tulee lyhyt katu (Lavangontie). Myllypadontie, joka on vanhaa tietä Tuusulan Myllykylään, tulee jäämään teollisuuskorttelin alle. Lavangontien kohdalla olleet lohkareet jäävät rakentamisen alle. Samoin Myllypadontie 44:n kohdalla olevat asuinrakennus 1920-luvulta ja sauna 1960-luvulta häviävät, koska alueella ei voi enää asua lentomelun vuoksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan nämä olisivat jääneet erityisalueen (pelastusharjoittelualueen) alle.

● Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja ympäristöön

Melu häiritsee edelleen asuntoalueella, mutta ei ylitä ohjearvoja eikä melu lisäänny kaavan myötä.

● Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Hankkeilla on positiivinen vaikutus yrittämiseen, työllisyyteen, talouteen ja vapaa-ajan viettoon.

Kaava mahdollistaa moottoriradan kehittämisen, huoltoaseman sijoittumisen sekä uusia teollisuustontteja. Nämä lisäävät taloudellista toimeliaisuutta alueella.

Moottoriratatoimintaa varten on rakennettu meluvalli, johon on käytetty Kehäradan louhetta. Tämä on ollut sekä taloudellisesti että ekologisesti kannattavaa, koska louhetta ei ole tarvinnut kuljettaa kauas eikä toisaalta vallia varten ole tarvinnut tuoda niin paljon maamassoja.

Suurin kustannus, joka kaavan toteuttamisen yhteydessä syntyy, on Lavangonkiventien rakentaminen, joka palvelee sekä moottoririrataa varauloskäynti- ja pelastustienä että Finavian tarpeita. Myllypadontietä ei voi käyttää raskaan liikenteen käyttöön. Kaavan mukaisen kadun rakentaminen maksaa noin 570 000 €. Katu rakennetaan osin yksityisen omistamalle maalle, jonka vuoksi tarvitaan sopimus. Yksityiselle maalle kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, johon tulee kolmelle maanomistajalle 500 k-m² lisää rakennusoikeutta ja yhdelle 300 k-m². Nämä eivät vaadi maankäyttösopimuksia.

Kaavan taloudellisia vaikutuksia on haastavaa arvioida. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa erilaisten liiketoimintojen kehittämistä. Suoria tulo- / menovertailuja ei ole tehty.

Kaavan laajuudesta ja aikataulusta johtuen kaavan kustannusten vaikutuksia ei pystytty kattavasti tutkimaan.

● Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Katriinantien itäpuoli

Alue on jo voimassa olevassa asemakaavassa varattu rakentamiseen. Kaava mahdollistaa tehokkaamman maankäytön, joten luonnonympäristöä jää alueelle jäljelle vähemmän. Vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu Lavangon ensimmäisen asemakaavan laadinnan yhteydessä. Maa- ja Vesi Oy on tutkinut vaikutuksia maa- ja kallioperään ja veteen (2008).

Katriinantien länsipuoli

Huoltoasema sijoittuu jo rakennetulle alueelle, joten sillä ei ole negatiivisia vaikutuksia luontoon eikä luonnonympäristön säilymiseen, kun kaavassa määriteltyjä varotoimenpiteitä vesien suojelun osalta noudatetaan.

● Vaikutukset Päijännetunneliin

Vaikutuksia Päijännetunneliin on tarkasteltu Maa- ja Vesi Oy:n selvityksessä 2008.

● Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Voimassa olevaan kaavaan nähden ei tule olennaista muutosta. Hulevesien viivytysaltaiden johdosta Lillånin vesitasapaino ei muutu eikä Lillånin tulvat lisäänny. Kaava ei vaikuta vuollejokisimpukoiden säilymismahdollisuuksiin.

Myllykyläntien ja Katriinantien kulmauksenkoillispuolen metsästä (Vantaan kaupungin kiinteistöt 92-423-5-37 ja 92-418-6-30 sekä Lemminkäinen Infra Oy:n kiinteistö 92-418-7-156) on löytynyt usealta kasvupaikalta äärimmäisen uhanalainen ja erityistesti suojeltava laji. Kyseessä on lahokaviosammal (Buxbaumia viridis).
Tieto lahokaviosammalen esiintymistä on toimitettu Uudenmaan ELY-keskukseen, jonka tehtävänä luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti on huolehtia erityisesti suojeltujen lajien esiintymien määrittämisestä ja sitä kautta suojelun perustamisesta. Tämä vaihe on vireillä.
Lahokaviosammal elää pitkälle lahonneilla maapuilla ja kannoilla, erityisesti havumetsissä. Asemakaavan vaikutukset eivät tältä osin ulotu Myllykyläntien pohjoispuolelle eikä sillä vaikuteta metsän kosteusolosuhteisiin kuivattamalla metsäaluetta. Näin ollen kaavalla ei ole vaikututusta lahokaviosammalen elinolosuhteisiin.

6. Asemakaavan toteutus



Kartingrata syksyllä 2015.

Moottoriradan toteuttaminen jatkuu vähitellen. Louhiminen ja maamassojen siirto meluvalleja varten on iso työ ja jakautuu usealle vuodelle. Teollisuus- ja varastoalueet voidaan rakentaa nopealla aikataululla. Huoltoasema voidaan rakentaa, kun lentoparkin vuokrasopimus on päättynyt.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 19.4.2017

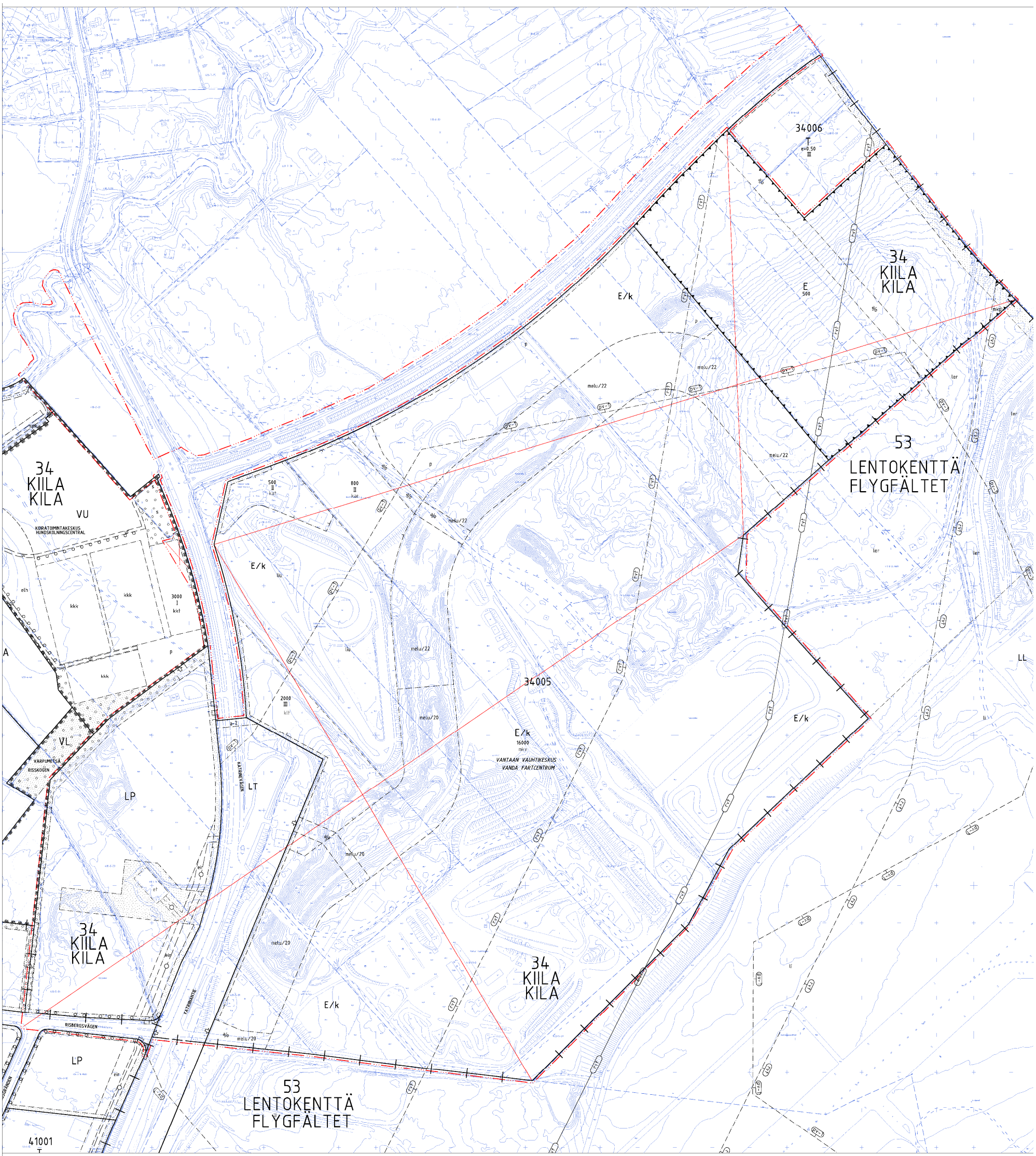
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kivistön asemakaavayksikkö

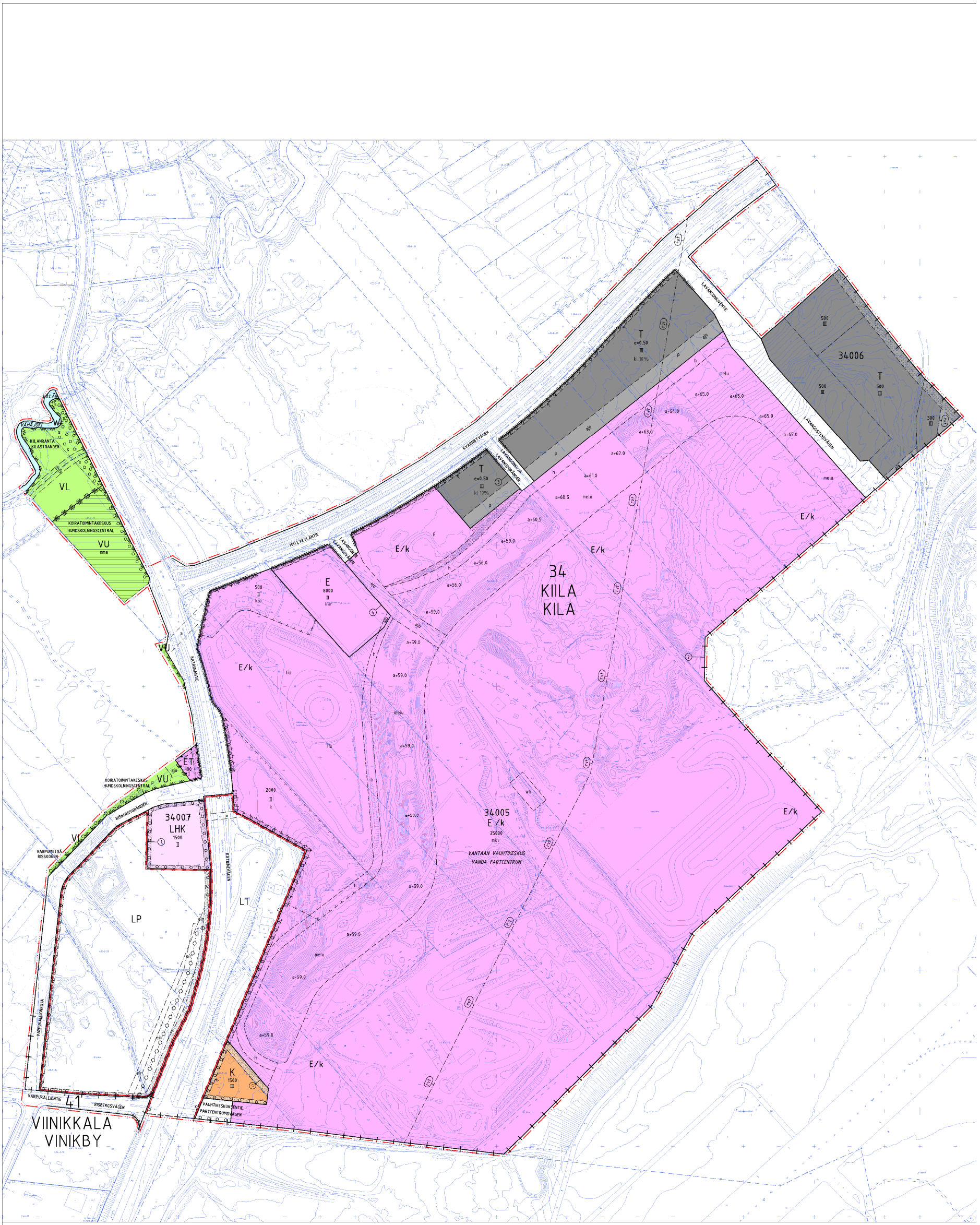
Anna-Riitta Kujala
Aluearkkitehti

Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. 09 8392 9306
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. 09 8392 2701
etunimi.sukunimi@vantaa.fi


34006
e=0.50
III
34
KIILA
KILA
E
500
E/k
53
LENTOKENTTÄ
FLYGFÄLTET
melu/22
melu/20
34005
16000
mkv
VANTAAN VAUHTIKESKUS
VANDA FARTCENTRUM
34
KIILA
KILA
VU
KORATOIMINTAKESKUS
HUNDSKOLNINGSSENTRAL
VL
VARPUMETSÄ
RISSKOGEN
LP
LT
KATRINEVÄGEN
RISBERGSVÄGEN
41001
LL
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
125
250m



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	
340700 340800ma	19.04.2017	690495, 690496, 691495, 691496, 692496	

Vantaan kaupunki

LAVANKO 1

Asemakaava
Kaupunginosa 34, Kiila
Osa korttelia 34005 sekä katu-, virkistys- ja vesialueet.

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 34, Kiila
Kortteli 34007 ja osat kortteleista 34005 ja 34006 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 34005, katu-, virkistys,- liikenne- ja erityisalueet sekä 53 kaupunginosassa liikennealuetta.)

Kaupunginosa 41, Viinikkala
Katualuetta.

Tonttijako

Kaupunginosa 34, Kiila
Kortteli 34007 ja osa korttelia 34005.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 34005.

Maanalainen asemakaava
Raakavesitunneli.

1:2000

Vanda stad

LAVANGO 1

Detaljplan
Stadsdel 34, Kila
Del av kvarteret 34005 samt gatu-, rekreations- och vattenområden.

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 34, Kila
Kvarteret 34007 och del av kvarteren 34005 och 34006 samt gatu-, rekreations-, trafik- och specialområden.
(Kvarteret 34005, gatu-, rekreations,- trafik- och specialområden samt stadsdel 53 del av trafikområde i den plan som upphävs.)

Stadsdel 41, Vinikby
Gatuområde.

Tomtindelning

Stadsdel 34, Kila
Kvarteret 34007 och del av kvarteret 34005.

Ändring av tomtindelning
Del av kvarteret 34005.

Underjordisk detaljplan
Råvattentunnel.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

K **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Päivittäistavarankaupan tiloja saa tontille sijoittaa enintään 500 k-m².

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

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

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.

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, jos se voidaan toteuttaa aiheuttamatta haittaa rakenteille ja rakennuksille.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

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

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Finavian lausunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 autopaikka/50 k-m²
Liiketilat	1 autopaikka/35 k-m²

T **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

Korttelissa 34005 saa tontille sijoittaa liiketiloja enintään 500 k-m². Korttelin liiketilojen kokonaismäärä on oltava alle 2000 k-m². Liiketilat eivät saa olla päivittäistavarakaupan tiloja.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · — **Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

K **Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**

Högst 500 m²-vy utrymmen för dagligvaruhandel får placeras på tomten.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Byggandet skall följa ett enhetligt byggnadssätt.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsituationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rätta till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

Dagvattnet ska renas och dess flöde fördröjas med hjälp av utjämningsbassänger ovan och/eller under jorden samt andra dagvattenfördröjande konstruktioner.

Det dagvatten som förekommer på lastnings- och lossningsområden ska via ett oljeavskiljningssystem och ett avskiljt och förslutningsbart dagvattensystem ledas ut.

Rena takvatten ska infiltreras på tomten om detta kan genomföras utan att skada konstruktioner och byggnader.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

Minimiantalet bilplatser:

Kontor	1 bilplats/50 m² -vy
Affärslokaler	1 bilplats/35 m² -vy

T **Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**

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.

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

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin esim. porrashuoneilla ja/tai värityksellä.

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.

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, jos se voidaan toteuttaa aiheuttamatta haittaa rakenteille ja rakennuksille.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään 2 metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä LPA-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan.

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

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Finavian lausunto.

Lastausalueet eivät saa sijaita suoraan Myllykyläntien suuntaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1 autopaikka/100 k-m²
Varastot / logistiikka	1 autopaikka/150 k-m²
Toimistot	1 autopaikka/50 k-m²
Liiketilat	1 autopaikka/35 k-m²



Lähivirkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alueelle saa sijoittaa hulevesialueen.



Maantien alue.



Yleinen pysäköintialue.

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.

Huleveden virtausta tulee hidastaa hulevesien viivytysaltailla.

Rakennuslupaan on liitettävä Vantaan kaupungin hyväksymä hulevesisuunnitelma.



Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa myös ravintolan sekä autojen pesukadun.

Alueelle sijoitettavista liiketiloista saa enintään 500 neliömetriä olla päivittäistavarakaupan tiloja.

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.

Aluetta saa käyttää tilapäisesti pysäköintialueena.

Tontin Varpukalliontien puoleiselta osalta on varattava tila muuntamoa varten.

Tontilla on polttoaineen jakeluaseman rakentamisen yhteydessä tehtävä tarpeelliset suojaus- ja varotoimet pohjaveden saastumisen ehkäisemiseksi. Polttonesteiden käsittelyyn ja varastointiin tarkoitetut alueet on suojattava asianmukaisilla ja viranomaisten hyväksymillä suojarakenteilla.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterhöljet vara minst 32 dB.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Byggandet skall följa ett enhetligt byggnadssätt.

Byggnadens fasader skall delas in i mindre partier t.ex trapphus och/eller färgsättning.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsituationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rätta till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

Dagvattnet ska renas och dess flöde fördröjas med hjälp av utjämningsbassänger ovan och/eller under jorden samt andra dagvattenfördröjande konstruktioner.

Det dagvatten som förekommer på lastnings- och lossningsområden ska via ett oljeavskiljningssystem och ett avskiljt och förslutningsbart dagvattensystem ledas ut.

Rena takvatten ska infiltreras på tomten om detta kan genomföras utan att skada konstruktioner och byggnader.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

Den tomtdel som används för lastning skall avgränsas med ett minst 2 meter högt staket som hindrar insyn eller med en planteringszon bildad av träd och buskar, till den del den gränsar till LPA-, gatu-, park- eller annat allmänt.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

Lastningsområdena får inte ligga direkt vända mot Kvarnbyvägen.

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bilplats/100 m² -vy
Lager / logistik	1 bilplats/150 m² -vy
Kontor	1 bilplats/50 m² -vy
Affärslokaler	1 bilplats/35 m² -vy

Område för närrekreation.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
I området får placeras dagvattenområde.

Område för landsväg.

Område för allmän parkering.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsituationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rätta till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

Dagvattnens strömning ska saktas ner med hjälp av fördröjningsbassänger för dagvatten.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering som godkänts av Vanda stad.

Kvartersområde för servicestations- och affärsbyggnader.

På området får också placeras en restaurang och en tvättgata för bilar.

Högst 500 kvadratmeter av de affärslokaler som skall förläggas till området får utgöras av dagligvarubutiker.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Byggandet skall följa ett enhetligt byggnadssätt.

Ljudisoleringen Δ L mot flygtrafikbuller skall i kontorslokalers och motsvarande tysta arbetsutrymmens ytterhöljen vara minst 32 dB.

Ingen konstruktion, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överstiga flyghindrens höjdbegränsningsytor.

Området får användas tillfälligt som parkeringsområde.

I den del av tomten som ligger intill Risbergsvägen ska utrymme reserveras för transformator.

På tomten skall vidtas nödvändiga skydds- och säkerhetsåtgärder i samband med att bensinmacken byggs, för att förhindra att grundvattnet förorenas. De områden som är avsedda för hanteringen och lagringen av flytande bränsle skall skyddas med hjälp av ändamålsenliga skyddskonstruktioner som godkänts av myndigheterna.

Alueilla, joilla on korjaus/huolto/pesu tms. toimintaa tai raskaan liikenteen pitempiaikaisia pysäköintipaikkoja tulee pinnoitteiden olla tiiviitä. Korjaus/huolto/pesu tms. alueilla sadevedet on johdettava öljynerottimen kautta.

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.

Huleveden virtausta tulee hidastaa hulevesien viivytysaltailla.

Hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, jos se voidaan toteuttaa aiheuttamatta haittaa rakenteille ja rakennuksille.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Finavian lausunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Huoltoasema 1 autopaikka/30 k-m²
Liiketilat 1 autopaikka/35 k-m²

På områden med reparations-/service-/tvättverksamhet eller annan liknande verksamhet, eller med långvarigare parkeringsplatser för tung trafik skall beläggningarna vara täta. På områden för reparation/service/tvätt och liknande skall regnvattnet ledas via en oljeavskiljare.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsituationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rätta till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

Dagvattnens strömning ska saktas ner med hjälp av fördröjningsbassänger för dagvatten.

Dagvattnen ska avledas via ett oljeavskiljningssystem och ett avskilt och förslutningsbart dagvattensystem.

Rena takvatten ska infiltreras på tomten om detta kan ge-

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

Minimiantalet bilplatser:
Servicestation 1 bilplats/30 m² -vy
Affärslokaler 1 bilplats/35 m² -vy

E

Erityistoimintojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa rakennuksia, rakenteita, laitteita ja maarakenteita, jotka palvelevat moottoriurheilua, siihen liittyvää huolto- ja kaupallista toimintaa sekä moottoriajoneuvoilla ja muilla ajoneuvoilla tapahtuvaa ajoharjoittelua.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Lentoesteiden korkeusrajoituspinnat muuttuvat lineaarisesti sesti rajoituslinjojen välillä.

Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa asuinalueilla 55 dBA vuosikeskiarvon (ekvivalenttitaso vuosikeskiarvona) ylitystä eikä mikään muukaan toiminta saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa moottoriradan ympäristössä.

Meluesteelle varatun alueen osan (melu) määräyksiä: Melueste on rakennettava valmiiksi ennen moottoriradan käyttöönottoa. Määräys ei koske alueen nykyistä toimintaa. Meluesteenä voi toimia maavalli tai muu esim. betonirakennelma. Meluestettä voidaan korottaa noin 2 metriä korkealla tiiviillä massiivisella aidalla. Meluesteen kokonaiskorkeus (esim maavalli + aita) tulee olla moottoriradan tasosta laskettuna noin 20-26 metriä. Meluesteiden ulkopuoli on maisemoitava istutuksin. Meluesteen alueen osalle saa rakentaa autojen pysäköintitiloja eri tasoihin ja meluesteiden sisäpuolelle (moottoriradan puolelle) saa rakentaa katsomoita. Meluesteet on rakennettava loivapiirteisinä ja sellaisilla mailla, että penkereen vakavuus on riittävä.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tarvittaessa tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa.

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

Tekolammet ja hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireittien / tekolampien haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteessa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Vauhtikeskuksentien risteyksen pohjoispuolelle kaavaan merkittyä ajoneuvoliittymää Katriinantieltä moottorirata-alueelle saa käyttää vain tapahtumien aikana.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Finavian lausunto.

Korttelialueelle tulee istuttaa kasvillisuusvyöhykkeitä alueen osille, jotka eivät ole muun toiminnan kannalta välttämättömiä.

Pintavalunnan vähentämiseksi ja imeytymisen lisäämiseksi ratojen välialueille voidaan muotoilla painanteita, joista vesi imeytyy maahan. Painanteiden tulee olla matalia ja pohjaltaan läpäiseviä, jotta vesi ei jää lammikoiksi. Ratojen ja liikennealueiden välialueilla puhtaita vesiä voidaan imeyttää maahan.

Lentoaseman läheisyyden vuoksi lintuja keräävii elementejä on vältettävä.

Kvartersområde för specialfunktioner.

På området får man bygga byggnader, konstruktioner, anläggningar och markkonstruktioner som betjänar motorsport, med denna förbunden serviceverksamhet och kommersiella aktiviteter samt körningsövningar som sker med motorfordon eller andra slags fordon.

Ingen som helst konstruktion, anordning eller antenn får ens tillfälligt tränga igenom flyghindrens höjdbegränsningsytor. Flygvarningarnas höjdbegränsningsytor ändras lineärt mellan begränsningslinjerna.

Verksamheten på området får inte orsaka bostadsområdena överskridningar över årsmedeltalet på 55 dBA (ekvivalensnivån som årligt medeltal) och den övriga verksamheten får inte heller förorsaka oskäligt men i området kring motorbanan.

Bestämmelser för områdesdel som reserveras för bullerskydd (melu):
Bullerskyddet skall byggas färdigt innan motorbanan tas i bruk. Bestämmelsen gäller inte den nuvaranda verksamheten på området. Som bullerskydd kan jordvall eller annan Som bullerskydd kan jordvall eller annan konstruktion av t.ex. betong fungera. Bullerhindret kan höjas med ett cirka 2 meter högt, tätt och massivt plank. Bullerhindrets totala höjd (t.ex. jordvall + plank) skall räknat från motorbanans nivå uppgå till cirka 20-26 meter.
Utsidan av bullerskydden bör täckas med planteringar. På områdesdel avsedd för bullerskydd får man bygga parkeringsutrymmen i flera plan och på bullerskyddens insida (som vetter mot motorbanan) får man bygga åskådarläktare. Bullerskydden skall byggas med flack profil och genom användande av sådan de av sådan marksubstans att terrasseringens stabilitet är tillräcklig.

Vid behov skall markens beskaffenhet undersökas och eventuell förorenad jord renas innan byggnadsåtgärder inleds.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i kontors lokalers och motsvarande tysta arbetsutrymmens ytterskal skall vara minst 32 dB.

De konstgjorda dammarna och dagvattenlinjerna ska skötas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsituationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna / de konstgjorda dammarna korrigera situationen, så att risker avlägsnas. I farosituationer ska dammarna täckas med nät eller dräneras. Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

Fordonsanslutningen som på planen märkts ut norr om korsningen till Fartcentrumvägen från Katrinevägen till motorbaneområdet får användas endast medan evenemang pågår.

Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

På kvartersområdet skall planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.

För att minska ytavrinningen och öka absorberingen kan man mellan spåren utforma sänkor i marken där vattnet sugs upp i marken. Sänkorna ska vara grunda och med genomsläpplig botten så att vattnet inte blir stående i dammar. Rent vatten i områdena mellan spåren och trafikområdena kan infiltreras i marken.

På grund av att flygplatsen ligger så nära måste man undvika sådana element som kan locka fåglar.

	Autopaikkojen määrä selvitetään rakennusluvan yhteydessä.	Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.** Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon rakennuksia ja laitteita.	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.** I området får placeras byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
W	**Vesialue.** Vesialueen osa, jolla ei saa suoritaaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi.	**Vattenområde.** Del av vattenområde, där inga ingrepp får göras som ändrar dess naturtillstånd. Inom området får dock sådana åtgärder utföras som är nödvändiga för att bibehålla skyddsvärdet.
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	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.**
②	**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.**
34	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIILA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
34005	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
LAVANKOKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
VANTAAN VAU	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
800	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
kl 10%	**Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.**	**Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.**
III	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
e=0.50	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.**	**Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.**
a +63.0	**Maanpinnan alin sallittu korkeusasema.**	**Markytans lägsta tillåtna höjdnivå.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
k	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksen.**	**Byggnadsyta där kontors- och affärsbyggnad får placeras.**
kot	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa koulutustiloja.** Lisäksi alueelle saa sijoittaa huolto- ja kahvilatiloja sekä pysäköintipaikkoja.	**Byggnadsyta, där utbildningslokaler får placeras.** Dessutom får i området placeras underhålls- och kaféutrymmen samt parkeringsplatser.
mkv	**Rakennusala, jolle saa rakentaa moottoriratoja, katsomoita, varikkoja, autojen huolto- ja korjausrakennuksia, pysäköintitiloja, varastoja sekä kilpailutapahtumia palvelevia liike-, toimisto-, ja ravintolarakennuksia ja helikopterikentän.**	**Byggnadsyta där man får bygga motorbanor, åskådarläktare, depåer, byggnader för underhåll och reparation av bilar, parkeringsutrymmen, lager samt affärs-, kontors- och restaurangbyggnader som betjänar tävlingsevenemangen samt en helikopterplattform.**
kar	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa karting-autohallin.** kar-merkinnällä varustetulle alueelle saa sijoittaa myös teollisuus- ja varastotiloja. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/125 k-m².	**Byggnadsyta där en kartingbana får placeras.** I det område som är utmärkt med kar-markeringen får även industri- och lagerlokaler placeras. Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/ 125 m2-vy.
et	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
↓	**Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.**	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
liu	**Alueen osa, jolle saa sijoittaa liukkaan kelin ajoharjoitteluradan.**	**Områdesdel på vilken får placeras en övningsbana för halkkörning.**
eir	**Alueen osa, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai laitteita**	**Områdesdel där fasta konstruktioner eller anläggningar inte får placeras.**
rr	**Ohjeellinen ratsastusreitti.**	**Riktgivande ridrutt.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**

	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
h	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
aw	Kadun tai liikennealueen alittava joki tai puro.	Å eller bäck som passerar under en gata eller ett trafikområde.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för utfart.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
melu	Meluesteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverat för bullerskärm.
/k	Alue on varattu kunnan tarpeisiin.	Området är reserverat för kommunens behov.
rvt	Raakavesitunneli.	Råvattentunnel.
rvt	Raakavesitunnelin suoja-alueen raja. Alueen käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.	Skyddsområde för råvattentunnel. Vid användning av området skall åtgärder för skyddande av råvattnet beaktas.

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa. Raakavesitunnelin suoja-alueella kallion louhiminen tunnelin painevesitason + 43 metriä alapuolella vaatii esi-injektointeja sekä erityisselvityksen ja lausunnon Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä ennen louhintojen aloittamista. Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaso.

Raakavesitunnelin (Päijänne-tunnelin) suoja-alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa (esim. vaarallisten kemikaalien varastointia tai käsittelyä), joka voi vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laadun.
Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet on suojattava asianmukaisilla suojarakenteilla.
Pohjavesialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavesiä likaavia aineita.
Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen.
Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.
Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle.
Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.
Päijänne - tunnelin veden saastumisen ehkäisyyn liittyvässä alueen käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ja edellytettävä varmoja, parasta käyttökelpoista tekniikkaa (BAT) edustavia toimenpiteitä ja rakenteellisia suojauksia, koska maassa ja kalliossa oleva pohjavesi on vuorovaikutuksessa Päijänne - tunnelin veden kanssa.

Päijännetunneln måste beaktas då man bygger på dess verkningsområde. Inom råvattentunnelns skyddszon förutsätter brytning och sprängningar i berget på en nivå om + 43 meter under tryckvattennivån att förinjiceringar utförs samt separat utredning och utlåtande från Pääkaupunkiseudun Vesi Oy - Huvudstadsregionens Vatten Ab innan sprängningsarbetena påbörjas. Vid sprängningsarbeten på skyddsområdet måste risken för skador på tunneln och vibrationsnivån beaktas.
I råvattentunnels (Päijännetunnelns) skyddsområde får sådan verksamhet ej placeras (t.ex. upplagring eller behandling av farliga kemikalier) som kan äventyra kvaliteten på Päijännetunnelns vatten eller grundvattnet.
Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen skall skyddas med lämpliga skyddskonstruktioner.
Inga flytande bränslen eller andra ämnen som smutsar ner grundvattnet får löst förvaras eller lagras inom grundvattenområdet.
Alla behållare avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen som är farliga för grundvattnets kvalitet måste placeras i en tät och täckt skyddsbassäng.
Bassängen skall ha en större volym än den största mängden vätska som lagras.
Lastnings- och lossningsområdena samt de områden som används för fordonstrafik och parkering skall isoleras med material som inte släpper igenom vatten.
Regn- och smältvatten som samlas upp från området skall ledas ut från grundvattenområdet via oljeavskiljningsbrunnar i avloppet.
Byggande, dikningar och schaktningar skall utföras, så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets nivå.
Vid den mera ingående planeringen av områdets användning för att förebygga förorening av vattnet i Päijännetunneln och förverkligandet, skall man fästa särskild uppmärksamhet vid och kräva sådana åtgärder och skyddande konstruktioner som representerar bästa användbara teknik (BAT), eftersom grundvattnet i marken och i berggrunden står i växelverkan med vattnet i Päijännetunneln.

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 läyllää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för delaljplanen 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**		06.03.2017
Kaavan nimi	340700 ja 340800ma Lavanko 1		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	28.10.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092340700
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	96,1224	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	8,1380
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	31,8270	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	87,9844

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	**96,1224**	**100,0**	**59483**	**0,06**	**8,1380**	**40183**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4545	0,5	1500	0,33	0,4545	1500
T yhteensä	7,7813	8,1	20883	0,27	7,7813	20883
V yhteensä	2,3422	2,4	0		2,2651	0
R yhteensä						
L yhteensä	20,5326	21,4	1500	0,01	7,1129	1500
E yhteensä	64,8452	67,5	35600	0,05	-9,6424	16300
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1666	0,2	0		0,1666	0

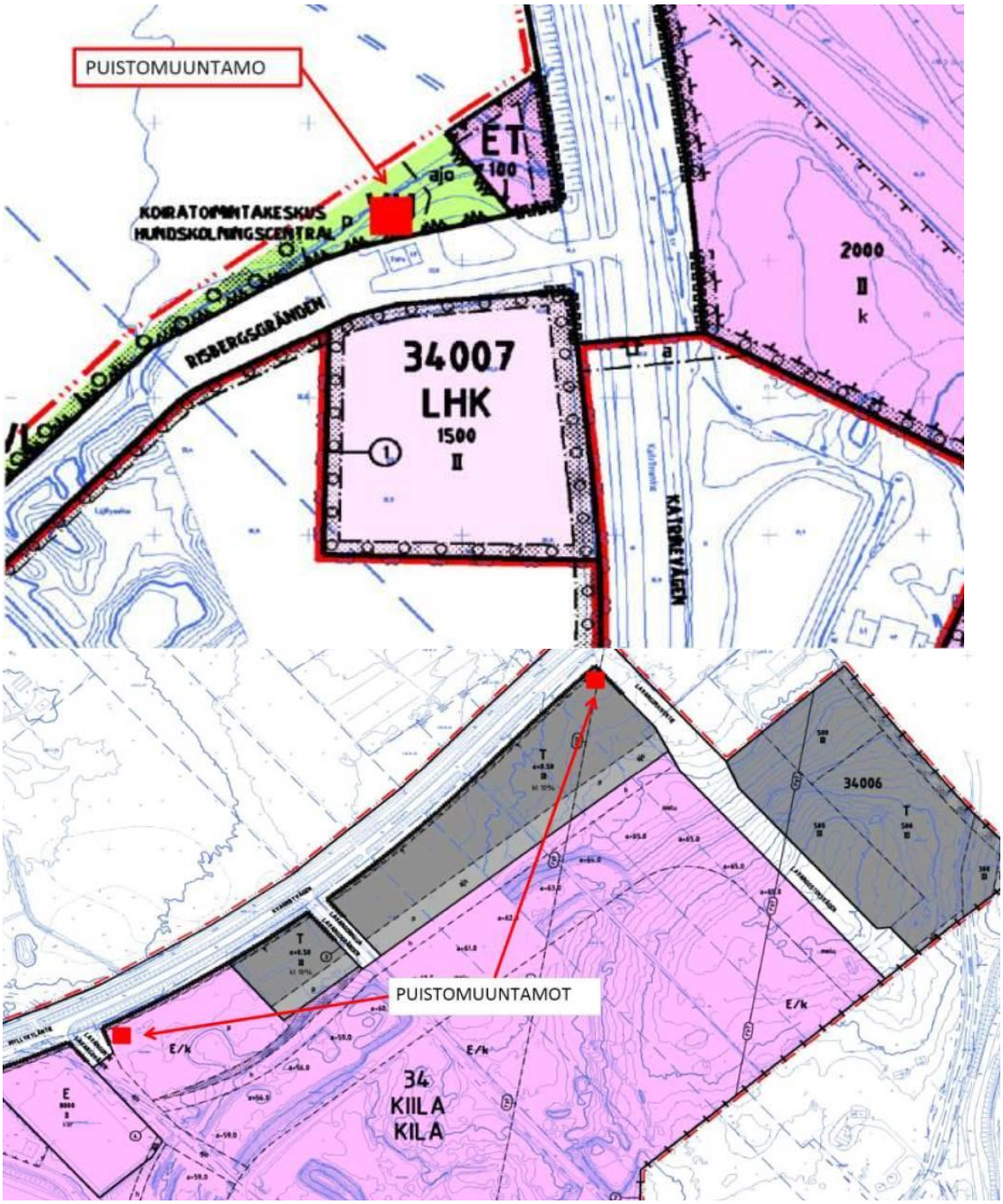
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,8270**	**33,1**	**0**	**0,0000**	**0**

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	**96,1224**	**100,0**	**59483**	**0,06**	**8,1380**	**40183**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4545	0,5	1500	0,33	0,4545	1500
K	0,4545	100,0	1500	0,33	0,4545	1500
T yhteensä	7,7813	8,1	20883	0,27	7,7813	20883
T	7,7813	100,0	20883	0,27	7,7813	20883
V yhteensä	2,3422	2,4	0		2,2651	0
VL	1,0588	45,2	0		1,0588	0
VU	1,2834	54,8	0		1,2063	0
R yhteensä						
L yhteensä	20,5326	21,4	1500	0,01	7,1129	1500
Kadut	9,0163	43,9	0		8,6189	0
LT	3,9066	19,0	0		0,1055	0
LL	0,0000		0		-0,0563	0
LP	6,8235	33,2	0		-2,3414	0
LHK	0,7862	3,8	1500	0,19	0,7862	1500
E yhteensä	64,8452	67,5	35600	0,05	-9,6424	16300
E	64,7372	99,8	35500	0,05	-9,7504	16200
ET	0,1080	0,2	100	0,09	0,1080	100
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1666	0,2	0		0,1666	0
W	0,1666	100,0	0		0,1666	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,8270**	**33,1**	**0**	**0,0000**	**0**
rvt	31,8270	100,0	0	0,0000	0



Sähkömuuntamoiden sijoituspaikat.

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / ARK / MJÄ

Lavanko 1 -ASEMAKAAVAEHDOTUS
NRO 340700
34 Kiila
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
19.4.2017

Lavanko 1 -asemakaavaehdotus nro 340700 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **14.12.2016 –12.1.2017**. Tänä aikana jätettiin **kolme (3 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Vantaan Moottorirata oy	Vauhtikeskuksentietä esitetään jatkettavaksi 70 metrillä ja tien päähän kääntöpaikkaa. LP-aluetta ehdotetaan puolitettavaksi, koska Vauhtikeskus ei tarvitse pysäköintialueen kuin 1000 autolle ja 100 bussille. Toinen puolikas LP-alueesta voitaisiin muuttaa T-alueeksi.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 2 Kiinteistösijoitus WHT Oy	Tiealueen raja on aivan kiinteistöllä sijaitsevan hallin vieressä ja estää hallin sisäänkäyntiovien käytettävyyden. Halli pitää voida säilyttää käytössä ilman suuria rakenteellisia muutoksia tai käyttötarkoituksen muutosta.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 3 Seepsula Oy	Katriinantien ja Myllykyläntien kiertoliittymään pitäisi saada suora ajoyhteys pohjoisesta etelään ja kiertoliittymäaluetta laajentaa länteen päin siten, että pohjoisesta tulevalle liikenteelle olisi tarvittaessa mahdollisuus rakentaa oma kaista.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 4 Neliöx Oy	Esittää pysäköintialueen osan muuttamista työpaikka-varasto-alueeksi, jotta toiminta ja maaliskuussa 2017 loppuva vuokrasopimus voisivat jatkua.	Ei aiheuta toimenpiteitä.

NRO 1

Muistutus:

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 16. 12. 2016
Dnro ND/9511/10.02.04.00/2014

Vantaan Moottorirata Oy
Lyhtykuja 3B, 01670 Vantaa

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

LAUSUNTO ASEMAKAAVAAN, LAVANKO JA MAANALAISEEN ASEMAKAAVAAN (340700 JA 340800MA)

Vantaan Moottorirata Oy esittää, että Vauhtikeskuksentietä jatketaan kaavassa 70 metriä ja tien päähän tehdään kääntöpaikka. Kaupunki on rakentanut tien asfalttipäällysteisenä, vain kääntöpaikka puuttuu. Kääntöpaikalla on laajan Vauhtikeskuksen, 35 hehtaarin, eri toimijoiden tienhaarat ja niiden sisääntuloportit.

Katriinantie, Varpukalliontie ja Varpukallionkuja muodostavat "kehyksen", jonka sisäpuolelle jää laaja LP-alue ja huoltoasematontti, LHK. Vantaan Moottorirata Oy esittää, että LP-alue puolitetaan koska Vantaan Vauhtikeskuksen ei tarvitse kuin 1000 autolle ja 100 bussille pysäköintialueen.

Kun Vantaan kaupunki muuttaa ko. asemakaavaesitystä T-alueeksi liitekartan mukaisesti, niin alueelle voitaisiin muodostaa useita T-tontteja kun maapohjan pinta-ala on yli 33.000 m2. Toteamme, että Varpukalliontie on rakennettu valmiiksi vuosi sitten ja kunnallistekniikka on olemassa alueella. Varpukalliontien muut tontit ovat T-tontteja.

Vantaalla 7.12.2016

Raimo Heikkonen
toimitusjohtaja
Vantaan Moottorirata Oy

Vastine:
Vauhtikeskuksentietä ei kaavoitettu pidemmälle, koska sen itäpuolella on pilaantuneita maita. Katualue on 30 metriä leveä, joten sille mahtuu myös kääntöpaikka. Tarvittaessa kääntöpaikka voidaan toteuttaa myös erityisalueen puolelle, jossa kuitenkin saattaa olla pilaantunutta maata (selvitettävä tarkemmin).

Asemakaava perustuu saatuun liikenneselvitykseen, jonka mukaan tapahtuman liikennetuotos on 2500 henkilöautoa, 100 bussia ja 40 sukkulabussia (kaavaselostuksen s. 48). Kyseiselle LP-alueelle voidaan sijoittaa 1780 autopaikkaa ja 100 bussipaikkaa, Varpukalliontien eteläpuoliselle LP-alueelle 520 autopaikkaa

ja Lavangontien viereiselle pysäköintialueelle E-alueelle 500 autopaikkaa.

Mikäli uuden liikenneselvityksen perusteella osoittautuu, että LP-aluetta ei tarvita kokonaan pysäköintialueeksi, voidaan osa LP-alueesta muuttaa teollisuus- ja varastoalueeksi myöhemmin laadittavalla asemakaavamuutoksella.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

NRO 2

Muistutus:

Muistutus asemakaavaehdotuksesta

Lavanko 1 asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 340700 sekä maanalainen asemakaavaehdotus 340800ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus

Muistutus koskee kaavamuutosehdotuksen reunalla korttelissa 34006 sijaitsevan kiinteistöön 92-418-8-40 liittyvän Myllykyläntien leventämistä edellyttävän eritysaluevarauksen vaikutusta kiinteistön olemassa olevan varastohallin käytettävyyteen. Ehdotuksessa eritysaluevarauksen uusi raja on aivan kyseessä olevan hallin vieressä ja tämä muutos nykyiseen estää hallin sisäänkäyntiovien käytettävyyden omalta piha-alueelta. Halli on nykyisessä käytössä jaettu omiin erillisiin ulosvuokrattuihin tiloihin, joihin on myös vuokralaisilla omat sisäänkäyntinsä. Tämä oman sisäänkäynnin mahdollisuus on kaikille vuokralaisille ollut sopimuksen edellytyksenä. Alla on valokuva, josta näkyy tuo rajalle jäävä hallin julkisivu.



Muistutamme, että lopullisessa kaavassa kyseessä olevan halli pitää voidaan säilyttää käytössä ilman suuria rakenteellisia muutoksia tai käyttötarkoituksen muutosta.

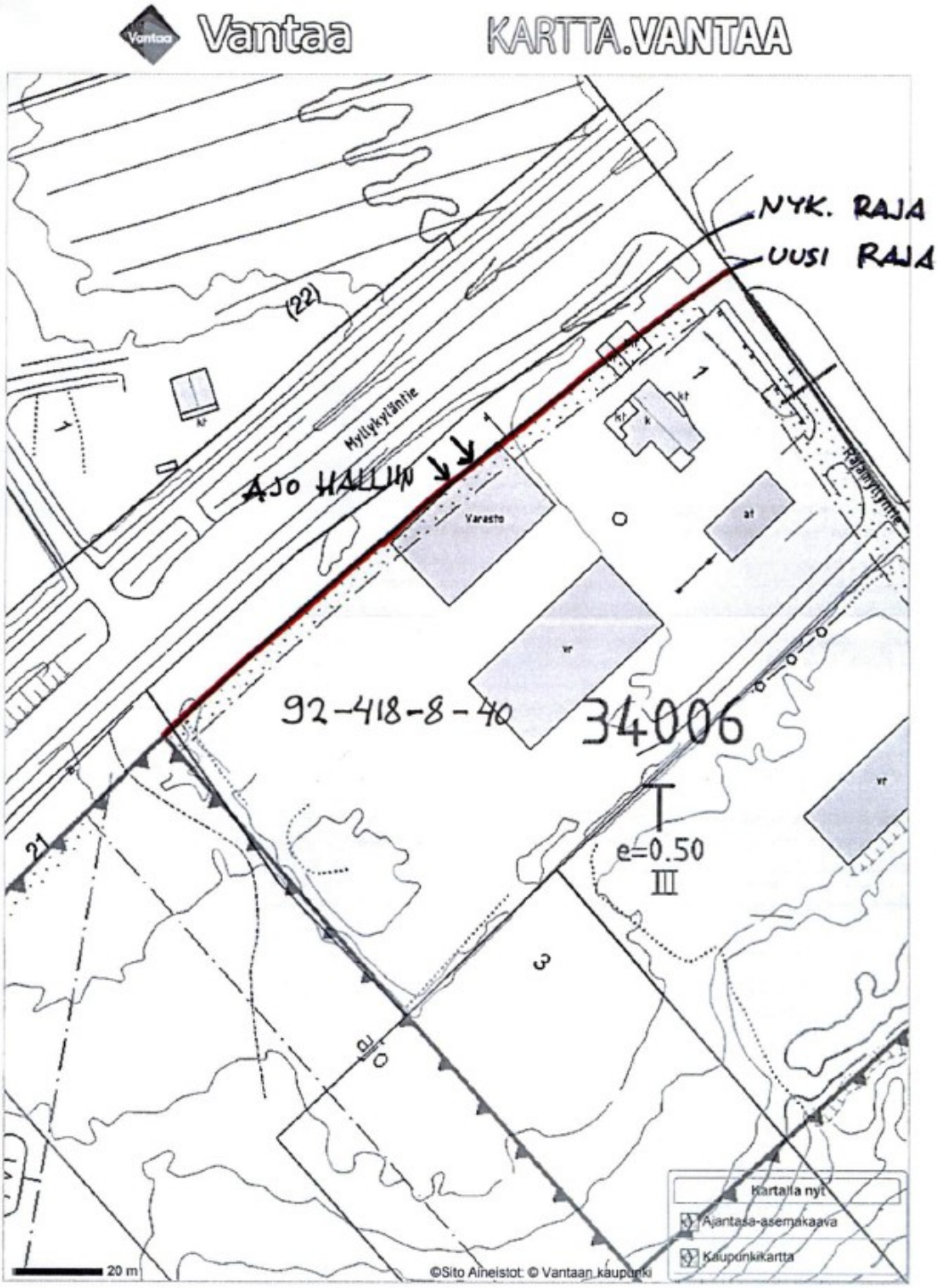
Kiinteistön 92-418-8-40 omistaja on Kiinteistösijoitus WHT Oy.

Helsingissä 11.1.2017

Tom Warelius, toimitusjohtaja, Kiinteistösijoitus WHT Oy

Liite: kartta tontista, johon on merkitty tuo hallin sivuitse kulkeva raja

LIITE MUISTUTUKSEEN



Vastine:
Asemakaava 340700 ei muuta kiinteistön 92-418-8-40 tilannetta nykyisestä. Tiealueen raja on määritelty asemakaavassa 340400, joka on hyväksytty 16.4.2008. Myllykyläntien tilavarauksessa on huomioitu etelän puolen kevyen liikenteen väylä ja autoliikenteen osalta toiset kaistat lisää. Tiealueen leventyessä on mahdollista, että piha-alue menetetään. Kyseinen rakennus, jolle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2005 suunnittelutarveratkaisun perusteella, on aivan tiealueen rajalla.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

NRO 3

Muistutus:

MUISTUTUS LAVANKO 1-ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUKSESTA

Seepsula Oy:llä on kiviainestehdas Tuusulan Senkkerissä ja suuri osa liikenteestä ohjautuu Hanskalliontien kautta Katriinantielle.
Hanskalliontiellä on jo ennestään vilkas liikenne, koska sen läheisyydessä toimii Vantaan kaupungin talteen otettujen autojen varasto, HSY:n toimintaa (mm. tuleva tuhkan ja puujätteen käsittely), Kuusakoski Oy:n metallinkierrätyslaitos, pahvinkierrätyslaitos, Vantaan Rahtikeskuksen varastoalue, Purkupiha Oy:n ja Romu Keinänen Oy:n tulevat kierrätyskeskukset, Lemminkäinen Oy:n tuleva asfalttiasema, Asfalttikallio Oy:n asfalttiasema, Destian varikko, työmaaruokala ja Seepsula Oy:n kiviainestehdas ja Senkkerin tuleva maanläjitysalue.

Pääosa näitten toimintojen liikenteestä suuntautuu Katriinantien kautta Kehä III:lle Myllykyläntien liittymän kautta.

Seepsula Oy on tehnyt muistutuksen Katriinantien ja Myllykyläntien tulevasta kiertoliittymäsuunnitelmasta siltä osin, että kiertoliittymään pitäisi saada suora ajoyhteys pohjoisesta etelään. Lavanko 1-asemakaavaehdotukseen tulisi kiertoliittymäalue laajentaa länteen päin siten, että tulevaisuudessa olisi mahdollista tarvittaessa rakentaa pohjoisesta tulevalle liikenteelle oma kaista.

Kaavaehdotuksen selostuksen sivulla 30 on käsitelty Katriinantien ja Hanskalliontien liittymän toimivuutta ja mainitaan mm., että raskaan liikenteen suuri määrä edellyttää, että Hanskalliontien ylittävälle kävely-pyörätielle pitäisi rakentaa turvallisuuden parantamiseksi keskisaareke. Mainittakoon, että ko. liittymää käyttää pääosin ajoneuvoyhdistelmiä, joiden pituus on yli 22 metriä ja ne eivät pysty kääntymään Katriinantieltä Hanskalliontielle jos siinä on keskisaareke. Tätä on näytetty paikan päällä Vantaan virkamiehille noin 12 vuotta sitten (silloin yhdistelmät olivat painoiltaan ja pituuksiltaankin pienempiä kun tällä hetkellä) ja he totesivat, että pitkien yhdistelmien kääntyminen Katriinantieltä Hanskalliontielle vaikeutuu merkittävästi ja jopa tien pientareita/ojia/vastaantulevien kaistaa joutuu käyttämään hyväksi, jotta kääntyminen onnistuu.

Nappiliikennevalo on myös ehdotettu ja sekin on ko. liittymässä hankala toteuttaa.
Tänä talvena olemme huomanneet sen, että keli on myös vaikeuttanut nousua Hanskalliontien mäkeen. Jos yhdistelmäajoneuvoilta viedään se pienikin liike-energia pois tiukkana käännöksenä korokkeen tai jopa liikennevalojen seurauksena, niin tulemme näkemään, että suurin osa yhdistelmistä jää kiinni sutimaan kyseiseen Hanskalliontien ensimmäiseen nousuun. Korokkeen johdosta kukaan kun ei pysty ohittamaan mäkeen juuttunutta yhdistelmää tilanpuutteen takia. Tämän seurauksena voi syntyä vaaratilanteita Katriinantielle yhdistelmien jonottaessa kääntymistä Hanskalliontielle liikennesuman johdosta.

Pyydämme korjaamaan tätä kohtaa kaavaselostuksessa.

Tuusulassa 10.1.2017

Seepsula Oy

Seppo Sjöblom
Sulantie 19
04300 Tuusula

Vastine:
Hanskalliontien ja Katriinantien liittymää tarkastellaan raskaanliikenteen mitoitustarpeilla tarkemmin tammikuussa 2017 käynnistyvässä Katriinantien yleissuunnitelmassa. Liittymän tarkastelu on osa yleissuunnitelmaa, jonka suunnittelualue on Katriinantie välillä Myllykyläntie-Hanskalliontie ja Hanskalliontie välillä Katriinantie- Degermosantie. Kiertoliittymän tarkoitus on olevan liittymän toimivuuden ja turvallisuuden lisääminen. Suora ajoyhteys pohjoisesta etelään ei lisää kiertoliittymän turvallisuutta. Lisäksi nopeusrajoitus muutetaan 60 km/h -> 50 km/h Katriinantiellä ennen Varpukalliontietä ja pohjoisesta tultaessa ennen kiertoliittymää sekä Myllykyläntielle Tuusulan suunnasta tultaessa ennen K10/K11 liittymää.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

NRO 3

Muistutus:

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 12. 01. 2017
Dnro VD/9571/10.02.01.00/2014

Neliöx Oy
Stuvunäsintie 146
Västerskog
01120 Sipoo

Vantaan yrityspalvelut
Leea Markkula-Heilamo

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

ESITYS TONTISTA / LAUSUNTO ASEMAKAAVAAN 340700

Neliöx Oy:n vuokrasopimus päättyy Vantaan kaupungin kanssa maaliskuussa 2017 ja vuokra-alue on määräala Varpukalliontie varressa Viinikkalassa.

Olemme esittäneet että Vantaan kaupunki myisi yhtiöllemme nykyisen vuokra-alueemme ja lisämaata sen ympäriltä vähintään yhteensä 7.000 m2.

Alueen asemakaava oli lautakunnan käsittelyssä 21.11.2016 ja ostettavaksi esittämämme vuokra-alue kaavassa paikoitusaluetta.

Neliöx Oy on esittänyt kirjeessään 18.11.2016 että asemakaavaluonnoksen 21.11.2016 paikoitusaluetta muutettaisiin työpaikka-varasto-alueeksi osittain (karttaliite), jotta toimintamme voisi jatkua Vantaalla. Kuten olemme kertoneet kirjeessä 18.11.2016, työllistämme vakituisesti 70 työntekijää ja välillisesti huomattavasti enemmän.

Olemme esittäneet neuvottelujen aloittamista pikaisesti ja olemme odottaneet yhteydenottoanne kun vuokrasopimuksemme päättyy jo tulevana maaliskuuna.

Toivomme että Vantaan kaupunki kertoisi pikaisesti onko meillä yhtiönä mahdollisuus jatkaa toimintaamme Vantaalla aluksi vuokrasopimuksella nykyisellä vuokra-alueellamme ja myöhemmin kun kaavoitus etenee niin ostettavalla tontillamme.

Olemme vastuullinen työnantaja työntekijöitämme kohtaan ja meillä on menossa useita suuria urakoita pääkaupunkiseudulla joiden toteutumiselle olisi suurta haittaa jos meillä ei olisi nykyistä varikko-huoltoaluetta käytössämme.

Lentopysäköinti P24 on noin puoli vuotta sitten tarjonnut viereistä omaa aluettaan vuokrattavaksi Neliöx Oy:lle tietoisena vuokrasopimuksemme päättymisestä. Haluaisimme kuitenkin toimia suoraan Vantaan kaupungin kanssa, joten toivomme pikaista yhteydenottoa asiassamme.

Vantaalla 10.1.2017

Kenneth Lindroos
toimitusjohtaja
Neliöx Oy
p. 040 552 6662
neliox@pp.inet.fi

Liite kirje 18.11.2016

Jakelu Sirkka-Liisa Kähärä, lautakunnan puheenjohtaja
Timo Karen, lautakunnan varapuheenjohtaja

Neliöx Oy
Stuvunäsintie 146,
Västerskog
01120 Sipoo

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
Vantaan yrityspalvelut

ESITYS TONTISTA

Neliöx Oy:n vuokrasopimus päättyy Vantaan kaupungin kanssa maaliskuussa 2017 ja vuokra-alue on määräala Varpukalliontien varressa Viinikkalassa.

Esitämme, että Vantaan kaupunki myy yhtiölle nykyisen vuokra-alueen ja siihen lisää maapohjaa vuokra-alueen ympäriltä, vähintään yhteensä 7.000m2.

Alueen asemakaava on lautakunnan käsittelyssä 21.11.2016. Vuokra-alue on kaavassa paikoitusaluetta.

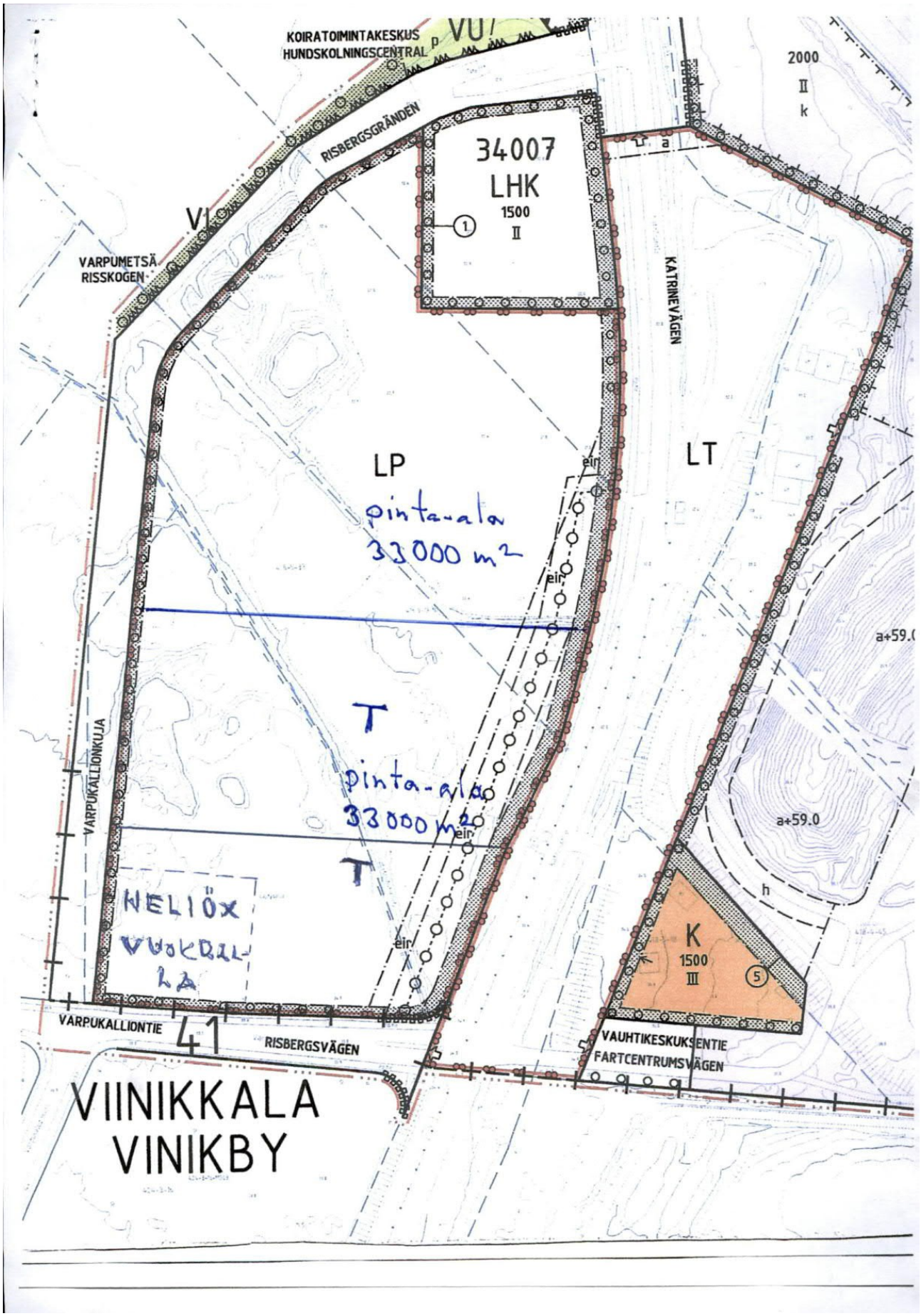
Neliöx Oy esittää, että paikoitusaluetta muutettaisiin asemakaavassa osittain työpaikka-varastoalueeksi, jolloin toimialamme, kuljetus-ja maanrakentaminen voisi jatkua Vantaalla. Työllistämme vakinaisesti 70 työntekijää ja välillisesti huomattavasti enemmän.

Esitämme neuvottelujen aloittamista pikaisesti ja odotamme yhteydenottoanne.

Vantaa 18.11.2016

Kenneth Lindroos
toimitusjohtaja
Neliöx Oy

p. 040 5526662
e-mail: neliox@pp.inet.fi


KOIRATOIMINTAKESKUS
HUNDSKOLNINGSCENTRAL
VU
RISBERGSGRÄNDEN
34007
LHK
1500
II
1
2000
II
k
a
V1
VARPUMETSÄ
RISSKOGEN
KATRINEVÄGEN
LP
pinta-ala
33000 m²
LT
eir
T
pinta-ala
33000 m²
T
VARPUKALLIONKUJA
HELIÖX
VUOKRAL-
LA
a+59.0
h
K
1500
III
5
VARPUKALLIONTIE
41
RISBERGSVÄGEN
VAUHTIKESKUKSENTIE
FARTCENTRUMSVÄGEN
VIINIKKALA
VINIKBY

Vastine:
Vantaan Vauhtikeskuksen tarve on ensisijainen. Pysäköintialueen muuttaminen esimerkiksi teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi vaatii sitoutumista tontin ostoon sekä suunnittelua esimerkiksi tarvittavan rakennusoikeuden osalta. Alueesta voidaan tarpeen tullen tehdä myöhemmin erillinen asemakaavamuutos.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / ARK / MJÄ **19.4.2017**

Kaupunginhallitus 28.11.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 340700** / **Lavanko 1**. Lausuntoja pyydettiin 12 ja saatiin 9kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Seutulan kyläyhdistys ry	Lavangon alueen maankäytön toiminnot ovat vähentäneet ja pilanneet alueen asukkaiden kaivoja, eikä alueella ole kunnallistekniikkaa. Kaavaehdotuksen maininta siitä, että melusuojaus ei koske nykyistä toimintaa, on kohtuuton. Kokonaismelutaso on jatkuvaa ja kohtuutonta ja leviää aiempaa enemmän Aurinkotien loppupäähän ja Kuutamotielle. Katriinantien raskaan liikenteen suuri määrä huolestuttaa. Lillån ylittävä silta on suunniteltava turvallisemmaksi.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 2 HSY	Jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus. Selostuksessa on syytä esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä- ja kustannusarvio. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille. Mikäli vesihuolto kuitenkin joudutaan sijoittamaan tonteille tmv., tulee kaavaan merkitä johtokuja-alueet. Vesihuollon putkille ja laitteille on huomioitava riittävät tilavaraukset.	Vesihuollon esisuunnitelma on tarkistettu ja sen pohjalta laaditaan yleissuunnitelma. Uusi määrä- ja kustannusarvio lisätty selostukseen.
NRO 3 Tuusulan kunta	Kaava-alue rajautuu Tuusulan kunnan puolella Focus-alueen osayleiskaavan teollisuus- ja logistiikkatoiminnoille tarkoitettuun alueeseen. Alueen läpi lähelle kunnanrajaa on osoitettu yhdystie/kokoojakatu Myllykyläntielle. Alueen pohjoispuolella on Kehä IV:n liikennealueen aluevaraus (L). Osayleiskaava ei ole lainvoimainen. Lavangonkiventien ja Tuusulan puolen katuliittymät sekä liikennealuevaraus sijaitsevat lähekkäin toisiaan, mikä voi aiheuttaa haasteita liikennejärjestelyiden suunnittelussa myöhemmin. Tuusulan kunta esittää, että Vantaan kaupunki tutkisi mahdollisuutta kytkeä Focus-alueen teollisuusalueet korttelin 34006 kautta Vantaan	Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

	katuverkkoon ja Lavangonkiventiehen. Tämä vähentäisi liittymien määrää Myllykyläntiellä sekä liittäisi kuntarajojen molempien puoliset yritysalueet luontevasti yhteen. . Alueiden kytkeminen loisi hyvät edellytykset alueen kehittymiselle yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena sekä edistäisi Focus-alueen länsipään nopeampaa toteutumista. Tuusulan kunta on halukas neuvottelemaan katuyhteyden järjestämisestä.	
NRO 4 Uudenmaan ELY-keskus	Asemakaavan laadinta liittyy Katriinantien ja Myllykyläntielle laadittavaan tiesuunnitelmaan ja näiden tulisi vastata toisiaan. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, miten Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:n varoitukset louhinnoista lähelle pohjaveden painetasoa +43 tai jopa sen alle on otettu huomioon.	Lisätään alikulkumerkintä Katriinantien ja Myllykyläntien risteyksen eteläpuolelle ja jatketaan maantien aluetta Katriinantien ja Varpukalliontien risteyksen eteläosaan asti. Tarkennetaan määräystä Päijänne-tunnelin suoja-alueella.
NRO 5 Vantaan kaupunginmuseo	Kaupunginmuseo on antanut mielipiteensä asemakaavasta 4.12.2014. Siinä museo on esittänyt vanhan rakennusperintökohteen (Myllypadontie 44) tarkempaa tutkimista. Museo on sittemmin todennut kohteen rakennusperintöarvot vaatimattomiksi eikä esitä sen suojelua asemakaavassa. Museovirasto on mielipiteessään 24.11.2014 todennut, että läheisen Solbackan kivikautisen asuinpaikan muinaisjäännöksen rajat tulisi tarkistaa tarkkuusinventoinnilla. Alue jää kuitenkin kaavan ulkopuolelle, eikä tarkkuusinventointi tässä yhteydessä ole tarpeen. Rakennusperintökohde Katriinantie – Myllypadontie sijaitsee kaava-alueella, mutta vanhan tien ympäristö on muuttunut alkuperäisestä paljon moottoriurheiluhallin ja liukkaan kelin ajoharjoitteluradan vuoksi ja tielinjaus on suurilta osin menettänyt alkuperäiset	Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

	kulttuuriympäristöarvonsa. Siksi tieosuutta ei ole tarpeen suojella tai säilyttää.	
NRO 6 Uudenmaanliitto	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 7 1. Logistiikkarykmentin esikunta	Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen, mutta muistuttaa, että nyt suunnitellun kaava-alueen eteläpuolella oleva Katriinantien suora osuus on suunniteltu poikkeusoloissa nousutieksi. Mikäli nyt suunnittelussa olevalle alueelle tulee toimintoja, jotka mahdollisesti haittaavat ko. nousutien toimintaa, tulee niistä neuvotella Ilmavoimien esikunnan kanssa.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 8 Vantaan energia	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköverkon sijainti. Ilmajohdot tullaan kaapeloimaan alueen rakentumisen yhteydessä. Pylväsmuuntamot korvataan puistomuuntamoilla ja näiden uusi sijainti on esitetty liitteissä 3 - 4. Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää ennenaikaisesti, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	Lisätään muuntamoiden paikat osoittava kartta kaavaselostukseen.
NRO 9 HSL	HSL on lausunut 23.8.2016 Katriinantien ja Myllykyläntien parantamisesta. HSL uudistaa ko. lausunnossa esitetyt asiat: Katriinantien pysäkkien mitoituksessa tulee huomioida, että niillä voi pysähtyä tapahtumapäivinä myös tilausbussit normaalin HSL-liikenteen lisäksi. Katriinantien pohjoisella pysäkillä (V3410) on jatkossakin tarpeen olla pysäkkikatos. Katriinantien eteläinen pysäkki (V3409) on tarpeen myös varustaa katoksella. HSL haluaa myös varmistaa hyvissä ajoin ennen rakentamisen alkamista yhteistyössä ELYn ja Vantaan kaupungin kanssa, että joukkoliikenteen	Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

	häiriöttömyydestä voidaan huolehtia rakennustöiden aikana.	

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

Lausunto:

Seutulan Kyläyhdistys ry.
Jukka Vartiainen
Männiköntie 15 01760 Vantaa 1/2

Lavanko 1 asemakaavaehdotus nro 340700 41 kaupunginosa, Viinikkala

Yleiskaavan mukaan alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen: Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, maatalousalueet, kyläalueet, asutusalueet, suojaviheralue, lähivirkistysalue ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.
Varsinainen suunnittelualueen kuvaus on esitetty hyvin. Todetaan, että alueella on moottoriurheilun lisäksi maa-ainesten ottoa, louhintaa, murskausta, varastotoimintaa ja maamassojen varastointia sekä alue on lentomelualuetta.

Kirjatut linjaukset ovat hyviä. Suunnittelussa on huomioitava lähialueen asutus ja luonnon suojelu. Rakentaminen ei saa turmella Vantaanjokilaakson arvokasta peltomaisemaa.
Myllykyläntien pohjoispuolella ja Katriinantien länsipuolella on asutusta. Näiden alueiden asukkaat ovat jo vuosia kärsineet Kiila – Lavanko –alueella toimivien laitosten aiheuttamista häiriöistä: melu, pöly, ongelmat kaivovesissä ja ympäröivän luonnon pilaaminen. Yhä lisääntyvät maankäyttötarpeet , räjäytykset, louhinnat, murskaukset, aiheuttavat kohtuutonta melua. Räjäytykset ovat aiheuttaneet jopa kiinteistövaurioita. Uusia teollisia laitoksia alueelle on suunnitteilla.

Olkoonkin niin, että alueen yleiskaava sallii kyseiset toiminnat, mutta eri toimijoiden ympäristölupien hyväksyminen, noudattaminen ja valvonta ei asukkaiden mielestä ole oikeudenmukaista.

Kaavanmuutos edellyttää vesihuollon kehittämissuunnitelman nopeuttamista myös Kiila – Lavangon alueella. Alueen asukkailla ei ole kunnallistekniikkaa. Runsaiden maankäyttötarpeiden johdosta alueen asukkaiden kaivojen veden antoisuus on huonontunut, jopa loppunut, ja veden laatu on huonontunut. Kunnallistekniikka on alueelle tulossa vasta vuonna 2022. Jopa tuettu vedenkuljetus talouksille on loppumassa maaliskuussa 2017.

Myllykyläntien pohjoispuolelle suunniteltu iso logistiikkakeskus ei sovellu alueelle. Teollisuus- ja varastorakennukset maansiirtotöineen vaikuttavat Lillån ympäristön vesivirtauksiin ja vesitasapainoon. Alueen ekologia ja luonnon moninaisuus muuttuu. Lillå mutkittelee voimakkaasti ja alueella on monipuolinen kasvusto ja eläimistö. Alue on suojeluluokkaa II. Lillå on vesialuetta, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella pitää kuitenkin tehdä toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi.

Kiila – Lavangon –alueen kokonaismelutaso on jatkuvaa ja kohtuutonta. Meluselvityksen tuloksista huolimatta moottoriratamelu häiritsee asukkaita laajalla alueella. Asemakaavaehdotuksessa mainitaan, että melueste on rakennettava valmiiksi ennen moottoriradan käyttöönottoa, mutta määräys ei koske nykyistä toimintaa. Mainita, ei koske nykyistä toimintaa, on epäoikeudenmukainen. Moottori- ja ajoharjoitteluratojen ja motocross-radan melu leviää aiempaa enemmän Aurinkotien loppupäähän ja Kiilan alueelle esim. Kuutamotielle. Lillån ympäristössä melutaso on myös muista melulähteistä johtuen kohtuuton.

Moottoriradan laajentumisen yhteydessä on huomioitava meluvallin suunta ja korkeus. Meluvalli hallitsee alueen maisemakuvaa. On huolehdittava, että maisema on vihertävä kun meluvallin länsirinne on istutettu.

Liikenne:
Katriinantie välillä Myllykyläntie – Seutulan keskusta on kapea, mutkainen ja kuoppainen. Katriinantien raskaan liikenteen suuri määrä huolestuttaa. On hyvä, että Katriinantien ja Hanskalliontien liittymään rakennetaan turvallisuuden parantamiseksi keskisaareke. Raskaan liikenteen yhä kasvaessa myös jalankulkijoiden nappiliikennevalot olisi tarpeen.
Katriinantien ja Myllykyläntien risteykseen suunniteltu kiertoliittymä on hyvä ajatus. Sujuvuuden parantamiseksi kiertoliittymään etelän suunnasta on rakennettava kaksi kaistaa, joista toinen johtaa Myllykyläntielle ja toinen Katriinantielle pohjoiseen.
Alueella olevissa säiliöautoissa on vaarallisia aineita, syövyttäviä, herkästi syttyviä, joiden vuotaminen maaperään ja vesistöön ja sitä kautta Vantaanjokeen on ympäristöriski.
On varmistettava alueelle tulevien betonikuormien puhtaus etteivät ne sisällä asbestia eikä muita haitallisia aineita.
Lillån silta Katriinantiellä on vaarallisen kapea. Sillan alue on suunniteltava turvallisemmaksi.
Katriinantielle välille Myllykyläntie – Seutulan keskusta on saatava peuravaroitusmerkit.

Vastine:
Kunnallistekniikka tuodaan tavoiteaikataulun mukaan alueelle aiemmin kuin vuonna 2022.

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

NRO2

Lausunto:

Asemakaava nro 340700, Lavanko 1
34. kaupunginosa, Kiila

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavaa, asemakaavamuutosta ja maanalaista asemakaavaa sekä tonttijakoa ja tonttijaon muutosta. Asemakaava-alue sijaitsee Kiilan kaupunginosassa Myllykyläntien eteläpuolella ja Katriinantien molemmin puolin käsittäen korttelialueet 34007, osat 34005 ja 34006 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet. Kaavassa mm. Vantaan vauhtikeskuksen moottorirata laajenee koilliseen päin, Myllykyläntien eteläpuolelle kaavoitetaan teollisuus- ja varastotontteja ja Katriinantien länsipuolelle kaavoitetaan huoltoasema. Lisäksi Katriinantie ja Myllykyläntie kaavoitetaan kaduiksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Varpukallionkujan ja Katriinantien risteyksessä. Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä sekä uusi jätevedenpumppaamo Katriinantien varteen. Jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa).

Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Selostuksessa on syytä lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä- ja kustannusarvio.

Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille. Mikäli vesihuolto kuitenkin joudutaan sijoittamaan tonteille tmv., tulee kaavaan merkitä johtokuja-alueet. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Minna Järvenpää, puh 09 1561 3305.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Vesihuolto

Tuomo Heinonen

osastonjohtaja

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Vastine:
Katriinantien ja Varpukallionkujan risteyksen pohjoispuolelle on ehdotuksessa varattu 1080 m² kokoinen ET-alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien ja rakennusten sijoittamista varten. Vesihuollon linjat sijoitetaan enimmäkseen Varpukallionpolun katualueelle.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

Tarkistukset:
Määrä- ja kustannusarvio on päivitetty ja vesihuollosta laaditaan yleissuunnitelma.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

Vantaa
Vanda

NRO 3

Lausunto:

VANTAAN KAUPUNKI, ASEMAKAAVA JA MUUTOS NRO 340700 (LAVANKO 1), LAUSUNTO

Kuntakehityslautakunta § 126 17.12.2014

Kkl § 126/17.12.2014 Vantaan kaupunki pyytää Tuusulan kunnalta lausuntoa Tuusulan rajan läheisyyteen laadittavasta Lavanko 1 asemakaavan kaava-alueen laajentamisesta ja kaavan tavoitteita kuvaavasta, 28.10.2014 päivätystä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausuntoa pyydetään 5.12.2014 mennessä. Asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen on luvannut lausunnon antamiselle lisäaikaa.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on esittänyt asemakaavan muutoksen laatimista. Hakemus on päivätty 29.3.2012. Osallisia on kuultu vuonna 2012. Osallisten kuuleminen tehdään asemakaava-alueen laajentamisen johdosta uudelleen. Kaava-aluetta on laajennettu Uudenmaan ELY -keskuksen pyynnöstä. Suunnittelualue sijaitsee Katriinantien itä- ja länsipuolella, Myllykyläntien, Tuusulan kunnan ja lentokentän rajaamalla alueella. Kaava-alueen tarkempi rajaus täsmentyy suunnittelun aikana. Alueella on jo nyt käynnissä moottorija ajoharjoittelutoimintaa ja yleiskaavassa alueelle on osoitettu mm. moottorirata.

Nykytilanne ja lähtökohdat

Katriinantien itäpuoli

- Kaava-alue on pääasiassa rakentumaton. Moottorirata-alueella on mm. moottoripyörä- ja autoratoja.
- Lentokenttäalueen läheisyydessä on muutama asuttu pientalo.
- Osa lähialueen pientalotiloista on Finavia Oyj:n / yksityisten maanomistajien omistuksessa.
- Raakavesitunneli (Päijänne-tunneli) kulkee kaavamuutosalueen ali.
- Meluvalli on rakenteilla. Louhinta alueella jatkuu. Louhiminen on välttämätöntä moottoriratojen toteutuksen kannalta.

Katriinantien länsipuoli

- Katriinantien länsipuolta käytetään lentomatkustajien autojen pysäköintialueena. Lisäksi alueella on mm. maamassojen varastointia.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava ja 2. vaihekaava

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 maakuntavaltuuston 14.12.2004 hyväksymän maakuntakaavan. Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle on merkitty mm. eritysalue EY sekä lentomelualuetta. EY-alueille voidaan suunnitella useita erilaisia erityistoimintoja, jotka sopeutuvat ympäröivään maankäyttöön. Alue varataan erityiskäyttöön. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon alueelle sijoitettavien toimintojen sopeutuminen ympäröivään maankäyttöön. Päijänne-tunneli kulkee pohjois- eteläsuunnassa kaavan alueenkeskiosan halki.

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Vaihemaakuntakaavassa on EY-alueen ympärille osoitettu työpaikka-aluetta lentokenttäalueen

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

rajaamaa aluetta lukuun ottamatta.
Yleiskaava
Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 yleiskaavan. Katriinantien itäpuoli on osoitettu moottorirata-alueena aluevarauksella (EM). Alue varataan moottoriurheiluun ja ajokoulutukseen. Katriinantien länsipuoli on osoitettu ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueena (TT) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena (VU). Alue sijoittuu yli LDEN 60 dB ja LDEN 55 - 60 dB lentomeluvyöhykkeille, m1 ja m2. Alueen läpi kulkeva Päijänne-tunneli on osoitettu kaavamerkinnällä (V)- Raakavesitunneli.
Asemakaava Lavanko, lainvoimaisen asemakaavan kuvaus
Asemakaavassa Katriinantien itäpuoli (Myllykyläntiestä etelään) on erityistoimintojen korttelialuetta, Ek. Alueelle saa rakentaa rakennuksia, rakenteita, laitteita ja maarakenteita, jotka palvelevat moottoriurheilua, siihen liittyvää huolto- ja kaupallista toimintaa sekä moottoriajoneuvoilla ja muilla ajoneuvoilla tapahtuvaa ajoharjoittelua. Ajoyhteys alueelle tapahtuu Katriinantien ja Myllykyläntien kautta. E -korttelialueen (34005) koillispuoli on erityisaluetta E ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, T. Erityisalue (E) varataan pelastus- ja suojelutoiminnan sekä ympäristövaurioiden ennaltaehkäisyn ja torjunnan harjoittelua varten. Ajoyhteys alueelle on Myllykyläntieltä. Liittymän (Myllykyläntie) kautta on osoitettu ajoyhteys (ajo) lentokenttäalueelle (LL). Katriinantien länsipuoli on yleistä pysäköintialuetta, LP.
Suunnittelun tavoitteet ja alustavat suunnitelmat
Miksi asemakaavatyö tehdään?
Moottorirata
Moottorirata tarvitsee lisäaluetta täysimittaiselle karting - radalle sekä sen huoltovarikolle (havainnekuvassa n:rot 1 ja 2).
Teollisuus- ja varastorakennukset
Alue on voimakkaasti kehittynyt viime vuosia ja tämän suotuisan kehityksen uskotaan teollisuus- ja varastoalueiden osalta jatkuvan.
Huoltoasema/liikerakennus
Katriinantiellä ja Myllykyläntiellä on vilkas liikenne, josta raskaan liikenteen osuus on melko suuri. Huoltoasema on kaavailtu tarjoamaan palveluita erityisesti myös kuorma-autoliikenteelle.
Myllykyläntien ja Katriinantien asemakaavoittaminen kaduksi
Toimenpiteestä on sovittu Uudenmaan ELY -keskuksen ja Vantaan kaupungin välillä. Osalle Katriinantietä sekä Myllykyläntielle on laadittu tiesuunnitelma, jonka hyväksyminen edellyttää, ettei se ole ristiriidassa asemakaavoituksen kanssa.
Asemakaavan alustava sisältö
Asemakaavan kuvaus (asemakaavoittamaton alue)

Myllykyläntien ja Katriinantien aluevaraukset merkitään asemakaavaan katuina.
Katriinantien länsipuolelle Myllykyläntiestä pohjoiseen laaditaan asemakaava. Tätä aluetta kaavaillaan lähivirkistysalueeksi sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi. Erityistoimintojen korttelialuetta, (E/k) laajennetaan Katriinantien varrella liukkaan kelin harjoitteluradan kohdalla hieman Katriinantien suuntaan. Tällöin liukkaan kelin harjoittelualueeseen kuuluva

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Puhelin 09 83911
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

ajorata saadaan sijoittumaan korttelialueelle.
Asemakaavan muutoksen kuvaus Katriinantien itäpuolella
- Erityistoimintojen korttelialuetta (Ek 34005) laajennetaan itäsuuntaan erityisalueelle (E), jotta moottoriratataaluetta/ meluvallia voidaan laajentaa Tuusulan kunnan rajan suuntaan.
- Osa Myllykyläntien eteläpuolesta muutetaan teollisuus - ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) entisestä Myllypadontiestä itään. Teollisuus- ja varastoalue sijoittuu Myllykyläntien ja meluvallin väliin.
- Kirjoitusvirhe (voimassa oleva asemakaava) korjataan kartinghallin rakennusalalla (kar). Rakennusoikeudeksi on kaavan merkitty 800 k-m2, mutta luvun pitäisi olla rakennetun hallin koon mukaisesti 8000 k-m2.
- Myllykyläntieltä etelään merkitään kaksi ajoyhteyttä mahdollisesti katuina entisen Myllypadontien kohdalle sekä kohtaan, missä voimassa olevassa asemakaavassa on merkintä "ajo".
- Mahdollisen kadun tarve Myllykyläntieltä lentokenttäalueelle selvitään kaavatyön aikana. Katu sijoittuisi lainvoimaisessa kaavassa kohtaan, jossa on "ajo" merkintä. Lisäksi selvitetään onko erityisaluetta (E) perusteltua muuttaa muuhun käyttöön.
- tehdään muut kaavatyön aikana esille tulevat muutostarpeet
Asemakaavan muutoksen kuvaus Katriinantien länsipuolella
Voimassa olevan asemakaavan mukaiselle LP-alueelle (LP = Yleinen pysäköintialue) merkitään huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue, LHK.
Autojen huoltoasema/liikerakennus sijoittuu Varpukalliontien pohjoispuolelle. Kaavailtu tontin koko on noin 0,5 - 1 hehtaaria. Sallittu liiketilojen määrä tarkentuu kaavatyön yhteydessä. LP-alueen keskellä oleva istutettava alueenosa sekä merkintä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (et) poistetaan. "et" alue on tarkoitettu vedenottamolle. Merkinnän poistaminen tehdään, jos vedenottamista ei enää tarvita. Lisäksi tehdään ne muutokset, joiden tarve tulee esille kaavatyön aikana.
Miten tilanne muuttuu?
Moottorirata-alue/meluvalli laajenee itäsuuntaan. Moottoriradat eivät korkean meluvallin johdosta ole Myllykyläntien suunnasta näkyvissä. Myllykyläntien eteläpuolelle tulee teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka kaupunkikuvallisesti täydentävät hyvin Myllykyläntien katutilaa. Varpukalliontien pohjoispuolelle sijoittuu huoltoasema, jonka johdosta nykyinen yleinen pysäköintialue pienenee.
Tuusulan suunnitelmat

§ 6, KKL 18.1.2017 16:00 KAAV: 904/2016 Sivu 4

Lavanko1 asemakaava-alue rajautuu Tuusulan kunnan osayleiskaavaalueisiin: Focus-alueen osayleiskaavaan sekä Ruotsinkylä-Myllykylä IIosayleiskaavaan. Osayleiskaavoista kumpikaan ei ole vielä lainvoimainen.
Focus-alueen osayleiskaavassa Lavanko 1 asemakaava rajautuu teollisuus- ja varastoalueeseen (T-2), joka on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Teollisuus- ja varastoalueen läpi on osoitettu yhdystie/

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Puhelin 09 83911
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

kokooja katu Myllykyläntielle. Osayleiskaavassa on esitetty liikennealueen (L) aluevaraus Kehä IV:n rakentamista varten.
Ruotsinkylä-Myllykylä II -osayleiskaavan Myllykyläntiehen rajautuva eteläkärki on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena(T-1). Alue on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen käyttäminen kaavan mukaiseen toimintaan saattaa edellyttää kiviaineksen louhintaa.
Tuusulan kunnan lausunto
Lausuntopyyntö koskee osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaista kuulemista, joten siinä ei esitetä tarkempia suunnitelmia tai selvityksiä, kuten melu- tai liikenneselvityksiä. On kuitenkin todennäköistä, että kaavamuutosalueen nykyisten toimintojen tehostaminen sekä uusien teollisten toimintojen sijoittaminen kaava-alueelle tulevat johtamaan mm. melu- ja liikennehaittojen lisääntymiseen Tuusulan kunnan puoleisilla alueilla. Varsinkaan lisääntyvä liikenne Tuusulan kyläteillä ei ole toivottavaa. Toisaalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen toimintojen sijoittuminen lentokentän läheisyyteen voidaan nähdä niiden luontaisena sijoituspaikkana, eivätkä Tuusulan nykyiset kehittämistavoitteet tue asutuksen säilyttämistä kaavamuutosalueen läheisyydessä.
Tuusulan kunta katsoo, että Tuusulan Focus -alueen osayleiskaavassa sekä Ruotsinkylä-Myllykylä II -osayleiskaavassa esitetyt teollisuus- ja varastoalueet eivät ole ristiriidassa niihin rajautuvan Lavanko 1 alueen tavoitteiden kanssa. Lisäksi suunniteltu Kehä IV:n tielinjaus tukee kaavan mukaista kehitystä. Suunnitellulla huoltoasemalla voi olla myönteisiä vaikutuksia palvelutarjontaan myös Tuusulan näkökulmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaava-alueen koillisreunassa olevan, Tuusulan kuntaan rajautuvan, erityisalueen (E) käyttötarkoituksen muuttamista selvitetään kaavatyön kuluessa. Tuusulan kunta haluaakin korostaa, että Tuusulan osayleiskaavoissa esitetyt aluevaraukset huomioidaan kaavasuunnittelussa, siten että kuntarajojen eri puolilla olevat kaava-alueet tulevat toteutuessaan toimimaan toistensa luontaisena jatkeena.
Tuusulan kunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
Lisätietoja:
kaavasuunnittelija Petteri Puputti, p. 040 314 3515
Liite nro 126
Ehdotus
Kkj Kuntakehityslautakunta päättää

§ 6, KKL 18.1.2017 16:00 KAAV: 904/2016 Sivu 5

- antaa Vantaan kaupungille perusteluosassa esitetyn lausunnon
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kkl § 6/Vantaan kaupunkisuunnittelu pyytää Tuusulan kunnalta lausuntoa asemakaavasta 340700 (Lavanko 1). Lausuntoa pyydetään 12.1.2017 mennessä. Lausunnon antamiseen on myönnetty lisäaikaa 20.1.2017 asti.
Suunnittelualue sijoittuu Katriinantien, Myllykylätien, Tuusulan kunnan sekä lentokentän rajaamalla alueella. Asemakaavaa laaditaan pääasiassa moottoriradan

laajentamiseksi, mutta samalla asemakaavaa muutetaan myös uusien teollisuus- ja varastoalueiden rakentamiseksi.
Lavanko1 asemakaava-alue rajautuu Tuusulan kunnan Focus-alueen osayleiskaavan teollisuus- ja varastoalueeseen (T-2), joka on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Teollisuusalueen läpi, läheltä kunnanrajaa, on osoitettu yhdystie/kokoojakatu Myllykyläntielle. Tien rinnalla kulkee kevyenliikenteen reitti. Teollisuusalueen pohjoispuolella on Kehä IV:n liikennealueen aluevaraus (L). Osayleiskaavaa ei ole vielä lainvoimainen, sillä osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
Lavanko 1 asemakaavaehdotuksen kuvaus
Valtaosa asemakaavasta on osoitettu erityistoimintojen korttelialueena (E/k). Alueelle saa rakentaa rakennuksia, rakenteita, laitteita ja maarakenteita, jotka palvelevat moottoriurheilua, siihen liittyvää huolto- ja kaupallista toimintaa sekä moottoriajoneuvoilla ja muilla ajoneuvoilla tapahtuvaa ajoharjoittelua. Tuusulan kunnan vastaiselle rajalle sekä Myllykyläntien varteen on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita(T). Näistä kunnan rajakortteliin 34006, rakennusalat ja rakennusoikeudet on merkitty maanomistuksen mukaan, 500 k-m² kullekin. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alue liittyy Lavangonkiventiehen.
Tuusulan kunnan lausunto
Lavanko1 asemakaava-alue rajautuu Tuusulan kunnan Focus-alueen osayleiskaavan teollisuus- ja varastoalueeseen (T-2), joka on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Teollisuusalueen läpi, läheltä kunnanrajaa, on osoitettu yhdystie/kokoojakatu Myllykyläntielle. Tien rinnalla kulkee kevyenliikenteen reitti. Teollisuusalueen pohjoispuolella on Kehä IV:n liikennealueen aluevaraus (L). Osayleiskaavaa ei ole vielä lainvoimainen.
Lavanko 1 asemakaavaehdotuksen koillisreunaan on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (kortteli 34006). Kortteli liittyy asemakaavassa osoitetun kadun(Lavangonkiventien) kautta Myllykyläntiehen sekä

muuhun katuverkkoon. Teollisuuskortteli rajautuu koko koillisreunan matkalta Tuusulan kuntaan ja Focus-alueen osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T-2) osoitettuun alueeseen. Teollisuusalueen läpi on Focusosayleiskaavassa osoitettu yhdystie/kokoojakatu Myllykyläntielle. Tie liittyy Myllykyläntiehen Kehä IV:n liikennealueen ja kunnan rajan välistä, läheltä kunnanrajaa. Liikennealueen ja kunnanrajan välinen etäisyys on ainoastaan noin 100 metriä (kts. liite 1), mikä voi tuottaa haasteita liikennejärjestelyiden suunnittelulle myöhemmässä vaiheessa.
Tuusulan kunta esittää, että Vantaan kaupunkisuunnittelu tutkisi mahdollisuutta kytkeä Focus-alueen teollisuusalueet, korttelin 34006 kautta, Vantaan katuverkkoon ja Lavangonkiventiehen. Tämä ratkaisu vähentäisi liittymien määrää Myllykyläntiellä sekä liittäisi kuntarajojen molempien puoliset yritysalueet luontevasti yhteen. Lavangon kaava-alueelta olisi tuolloin suora katuyhteys Kehä IV:n rinnakkaiskadulle ja kulku yritysalueelta toiselle onnistuisi ilman kulkemista kehätien kautta. Vastaava ratkaisu on tehty yleiskaavoissa, kuntien rajalla, lentokenttäalueen itäpuolella. Uskoisimme, että alueiden

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

kytkeminen loisi hyvät edellytykset alueen kehittymiselle yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena sekä edistäisi Focus-alueen länsipään nopeampaa toteutumista. Olemme halukkaita neuvottelemaan katuyhteyden järjestämisestä.
Liitteet:
Liite 1 Karttaote
Lisätietoja:
kaavasuunnittelija Petteri Puputti, p. 040 314 3515
Ehdotus
kp Kuntakehityslautakunta päättää
– antaa Vantaan kaupungille perusteluosassa esitetyn lausunnon
– tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.
Päätös Ehdotus hyväksyttiin.
ote
Vantaan kaupunki

Vastine:
Tuusulan kunnan esitykseen katuyhteyden tutkimista korttelin 34006 kautta eli kiinteistön 092-418-0008-0039 ja kiinteistön 092-418-0008-0033 kautta kaupunki toteaa seuraavaa: Edellä mainittujen kiinteistöjen tontinkäyttösuunnitelmat eivät tue esitettyä ehdotusta. Kiinteistöistä ei ole mahdollista erottaa katualueeksi tarvittavaa aluetta niin, että kiinteistöillä on sen jälkeen toimintaedellytyksiä. Asemakaavamuutoksessa esitetyt liikennejärjestelyt mahdollistavat alueelle suunnitellun maankäytön.

Tuusulan kunnan Focus-alueen liikenteen yhdistäminen Vantaan kaupungin katuverkkoon edellyttää Tuusulan kunnalta liikenteellistä toimivuustarkastelua. Lavangonkiventien ja Myllykyläntien liittymä on suunniteltu vähäisille liikennemäärille. Liikenneselvityksessä tulisi tarkastella kyseisen liittymän toimivuutta Focus -alueen tuottamalla lisäliikennemäärällä ja tarvitaanko Myllykyläntielle parannustoimenpiteitä, esim. kääntyvien kaistat.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

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

Lausunto:

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 31.1.2017
Dn:o VD/9511/10.02.04.00/2014

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto UUDELY/362/07.01/2012

31.1.2017 Julkinen

kirjaamo@vantaa.fi

Viite: lausuntopyyntö 28.11.2016

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Lavanko 1, nro 340700 (aiempi numero 002172)

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Lavanko 1 (nro 340700) asemakaavan muutosehdotuksesta 12.1.2016 mennessä.

Asemakaavan laadinta liittyy tiesuunnitelman laadintaan Katriinantielle ja Myllykyläntielle kohdistuvista parantamistoimenpiteistä, joiden tarkoituksena on varmistaa liikenteen turvallisuus ja toimivuus. Tiesuunnitelma on ollut juuri lausuttavana. Asemakaava ja tiesuunnitelma vastaavat pääosin toisiaan, mutta muutamia pieniä eroja on.

Tiesuunnitelmassa on esitetty uusi kävelyn ja pyöräilyn alikulku hieman Katriinantien ja Myllykyläntien liittymän eteläpuolelle. Sitä ei ole kuitenkaan merkitty asemakaavakarttaan. Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen kohdalle on puolestaan merkitty Katriinantien alittava kevyen liikenteen yhteys, jota taas ei ole suunniteltu tekeillä olevassa tiesuunnitelmassa. Tämä varaus alikululle voi hyvin olla asemakaavassa. Lisäksi asemakaavakartalla tulisi osoittaa myös tiesuunnitelmassa suunniteltu, Katriinantien ja Myllykyläntien liittymän eteläpuolinen alikulku.

Katriinantie (yhdystie 11459) on osoitettu asemakaavassa osin maantien alueena ja osin katualueena. Myllykyläntie (yhdystie 11463) on osoitettu kokonaisuudessaan katualueena. Tästä on sovittu Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kesken. Tiesuunnitelmassa Katriinantien maantien alueen raja ulottuu Varpukallion kujan liittymän eteläreunaan saakka, mutta asemakaavakartalla raja on hieman etelämpänä. Maantien alueen rajan voisi korjata kaavakartalla vastaamaan tiesuunnitelman mukaista rajaa.

Maantienä säilyvälle osuudelle Katriinantietä parantamistoimenpiteet hyväksytään tiesuunnitelmalla ja kaduksi osoitetuille Katriinantien ja Myllykyläntien osuuksille toimenpiteet hyväksytään katusuunnitelmalla. Väylistä on myös syytä tehdä kadunpitopäätös tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaavamuutosalueen halki kulkee Päijänne-tunneli. Normaalissa käyttötilanteessa veden suunta on Päijänne-tunnelista poispäin ympäristön kallioperän rako- ja murrosvyöhykkeisiin eikä ympäristön maaperän tai pohjaveden nuhrautumisesta aiheudu haittaa Päijänne-tunnelille. Mikäli tunneli jostain syystä joudutaankin tyhjentämään tai tunnelin painetaso syystä tai toisesta laskee, on tunnelin ympäristössä olevan pohjaveden virtaussuunta kaikkine siihen päässeine lika-aineineen kohti tunnelia ja haitalliset aineet virtaavat tunneliin. Tämän vuoksi Päijänne-tunnelin päälle ja sen suojavyöhykkeelle ei tulisi sijoittaa mitään sellaista toimintaa, josta voi olla haitallisia päästöjä pohjaveteen. Mm. moottoriradoista voi muodostua haitallisia päästöjä aiheuttava alue, koska toiminnassa varmasti tapahtuu erilaisia öljy- ja polttoneste ym. autokemikaalivuotoja, jotka kertatapauksina eivät ole merkittäviä, mutta vuosikymmenien kuluessa haittoja voi ruveta ilmenemään Päijänne-tunnelin poikkeustilanteissa. Moottorirata-alue on hydraulisessa yhteydessä Päijänne-tunneliin, sen osoittaa mm. Pöyry Oyj:n tekemä jätebetonin hyötykäyttöä koskevaan ympäristölupahakemukseen tehty täydennys 16UWA0117, 13.12.2012.

Päijänne-tunnelia koskeva suojelumääräys ja kaavaselostuksessa käsitelty osuus Päijänne-tunnelin suojelemisesta ovat asiallisia. Kaava-asiakirjoista jää kuitenkin epäselväksi, tuliko Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:n varoitukset louhinnoista lähelle pohjaveden painetasoa +43 tai jopa sen alle riittävästi otetuksi huomioon. Kaavaselostuksessa on todettu vedoten Pöyry Oy:n kaavaa varten laatimaan selvitykseen (ei lausuntoaineiston liitteenä eikä kaavan verkkosivulla), että louhinnoilla ei ole vaikutusta Päijänne-tunneliin. Kuitenkin moottorirata tullaan louhimaan alimmillaan tasolle n. +38, jolloin se sijoittuu painetason alapuolelle ja alueelle tulee purkautumaan pohjavettä (eteläosa, mm. Ramboll Finland Oy:n Vantaan Vauhtikeskukselle tekemä alueen riskianalyysi viite 82127577, 2.3.2012 toteaa näin). Alueen kuivana pito edellyttäisi tällöin pohjaveden pumppaamista pois ainakin osalta aluetta.

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Ylitarkastaja Tuomas Autere

Asia on ratkaistu sähköisesti.

TIEDOKSI

UUDELY: Kirsi Hellas, Anna Puolamäki Henrik Wager, Marjo Vuola
HSL
HSY
Uudenmaan liitto
Finavia

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

Vantaa
Vanda

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 31.01.2017 09:30

Ratkaisija Huhdanmäki Aimo 31.01.2017 11:47

Vastine:
Kaavakarttaa on tarkennettu vastaamaan tiesuunnitelmaa.
Kaavatyöhön liittyen on laadittu selvitys louhinnan ja moottoriradan laajennuksen vaikutuksista (Riskiselvitys suunnitellun kalliokiviaineksen ottotoiminnan laajentamisen sekä Lavangon asemakaavamuutoksen pohjavesivaikutuksista. Pöyry Finland Oy 29.1.2013)
Selvitys on mainittu selostuksen kappaleessa 3 Lähtökohdat kohdassa Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

Tarkistukset:
Lisätty alikulkumerkintä Katriinantien ja Myllykyläntien risteyksen eteläpuolelle ja jatkettu maantien aluetta Katriinantien ja Varpukalliontien risteyksen eteläosaan asti. Kaavan raakavesitunnelin suoja-aluetta koskeviin määräyksiin lisätään määräys siitä, että louhiminen alle tason +43 metriä edellyttää esi-injektointeja ennen louhintojen aloittamista sekä erityisselvityksen ja Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:n lausunnon.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

Vantaa
Vanda

NRO 5

Lausunto:

Viite:	**Lausuntopyyntönne 2.12.2016**
Asia:	**ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 340700, LAVANKO 1**
Sijainti:	**kortteli 34007, osat kortteleista 34005 ja 34006 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet** **Viinikkala 41, Kiila 34**

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 340700, Lavanko 1. Suunnittelualue sijaitsee Katriinantien, Myllykylätien, Tuusulan kunnan sekä lentokentän rajaamalla alueella. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on moottoriradan laajentaminen sekä teollisuus- ja varastorakennuksien rakentaminen Myllykyläntien pohjoispuolelle. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta.

Kaupunginmuseo on antanut mielipiteensä asemakaavasta rakennusperinnön osalta sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa 4.12.2014. Museo on esittänyt kaava-alueella sijaitsevan vanhan rakennusperintökohteen (Myllypadontie 44) suojeluperusteiden tarkempaa tutkimista kaavatyön yhteydessä. Museo on todennut tarkemmassa tutkimuksessa rakennuksen rakennusperintöarvot vaatimattomiksi, eikä näin ollen esitä sen suojelua asemakaavassa.

Museoviraston lausunnon aikaan kaavan rajat olivat vielä osittain epävarmat ja lausunnossa todettiin, että mikäli muinaisjäännösalueen lähettyville esitetään muuttuvaa maankäyttöä, tulisi muinaisjäännöksen rajat tarkistaa tarkkuusinventoinnin avulla. Nyt nähtävillä olevan kaavakartan mukaan kivikautinen asuinpaikka jää kuitenkin kaavan ulkopuolelle, eikä tarkkuusinventointi ole tässä tilanteessa tarpeen.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

Vantaa
Vanda

Kaavoitusalueella sijaitsee lisäksi osuus jo 1700-luvun lopun kuninkaankartastossa erotuvasta tiestä (Vantaan kaupungin rakennusperintökohde Katriinantie - Myllypadontie). Kyseinen tieosuus alkaa Myllykyläntien pohjoispuolelta ja jatkuu tien eteläpuolella kulkien moottoriurheiluhallin itäpuolta. Uusien tiesuunnitelmien mukaan moottorihalliin johtavaa tien risteystä ollaan siirtämässä itäänpäin Myllykyläntiellä ja näin muuttamassa vanhan tien linjausta.

Vanhaan tiehen liittyvistä suunnitelmista Kaupunginmuseo on 30.8.2016 päivätyssä lausunnossaan (167/2016) ELY-keskukselle todennut, että vanhan tien ympäristö on muuttunut alkuperäisestä paljon, koska sen kupeeseen on rakennettu moottoriurheiluhalli ja liukkaan kelin rata. Myllykyläntie on lisäksi katkaissut vanhan linjauksen ja sitä on vaikea enää erottaa Myllykyläntien pohjoispuolella. Vanha tienlinjaus on näin suurilta osin menettänyt alkuperäiset kulttuuriympäristöarvonsa. Tämän vuoksi kaupunginmuseo katsoo, että vanhaa tieosuutta ei ole tässä tapauksessa tarpeen suojella tai säilyttää.

Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli siihen ei tule kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä muutoksia.

Annamari Juvonen-Eskola
vs. museonjohtaja

Andreas Koivisto
arkeologi

Tiedoksi: Uudenmaan ELY-keskus
Museovirasto

Vastine:
-

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

NRO 6

Lausunto:
Uudenmaan liito ei anna lausuntoa Vantaan Viinikkalan Lavanko 1 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.
Ystävällisin terveisin
Aila Elo
Maakunta-arkkitehti/ Landskapsplanearkitekt/ Regional Planning Architect

Vastine:
-

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

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 7

Lausunto:
Vantaan kaupungin lausuntopyyntö, 2.12.2016
ASEMAKAAVAEHDOTUS, LAVANKO 1, VANTAA
1. Asia
Vantaan kaupunki on pyytänyt viiteasiakirjalla puolustusvoimien lausuntoa Vantaan kaupungin, Viinikkalan kaupunginosan asemakaavaehdotuksesta Lavanko 1.
2. Puolustusvoimien lausunto
Vantaan kaupungin kaavoitusta ja maankäyttöä koskevat ilmoitukset, lausuntopyynnöt sekä kutsut viranomaisneuvotteluihin puolustusvoimille, pyydetään lähettämään 1. Logistiikkarykmentin esikuntaan.
1. Logistiikkarykmentin esikunta
PL1080
45101 KOUVOLA
Sähköposti: kirjaamo.1logr@mil.fi
Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa Lavanko 1 asemakaavaehdotuksesta (nro 340799). Puolustusvoimat kuitenkin muistuttaa, että nyt suunnitellun kaava-alueen eteläpuolella oleva Katriinantien suora osuus on suunniteltu poikkeusoloissa nousutieksi. Mikäli nyt suunnittelussa olevalle alueelle tulee toimintoja, jotka mahdollisesti haittaavat ko. nousutien toimintaa, tulee niistä neuvotella Ilmavoimien esikunnan kanssa.
Seuraavat huomautukset lisäämme kaikkiin antamiimme maankäyttöä koskeviin lausuntoihin:
Rakennustöitä tehdessä tulee huomioida alueella ja sen läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimien käytössä olevat kaapelilinjat. Linjojen sijainti tulee selvittää vähintään kymmenen työpäivää ennen suunniteltua rakennustyön käynnistymistä. Puolustusvoimien kaapeleiden näyttö tilataan Johtotieto Oy:ltä, Seutulantie 3-5 B, 04410 JÄRVENPÄÄ, puh. 0800 12600, sp. info@johtotieto.fi
Koska kuntakaavoilla sekä rakennus- ja toimenpideluvilla voidaan ratkaista yksittäisiä tuulivoimalakohteita, pyydetään alueelle laadittavaan

1. Logistiikkarykmentti Lausunto 2 (2)
Esikunta BN127
KOUVOLA 3762/10.02/2016

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

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

Puhelin 09 83911

kunnalliseen rakennusjärjestykseen ja tarvittavilta osin yleiskaavoihin lisäämään seuraavat lauseet:
Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista koko kunnan alueella tulee aina pyytää erillinen lausunto puolustusvoimien Pääesikunnalta.
Yksittäisiä alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita voidaan rakentaa, mikäli ne eivät rajoitu puolustusvoimien vakituisessa käytössä oleviin alueisiin.

3. Yhteystiedot

Vantaan kaupunkia pyydetään pitämään puolustusvoimat tietoisena kaavoitusprosessin etenemisestä.
Yhteyshenkilöt: kiinteistöpäällikkö, Seppo Kesänen puh. 0299 571 262 ja kiinteistöinsinööri Jukka Kohopää, puh. 0299 571 263.
Sähköposti: etunimi.sukunimi@mil.fi.

Rykmentin komentaja
Eversti Eero Pakarinen

Osastopäällikön sijainen
Majuri Jyrki Rikka

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Vastine:

-

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

NRO 8

Lausunto:

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 340700

Kaupunginosa 34, Kiila
Kohdealue Lavangon moottorirata Myllykyläntien, Katriinantien, Lentokentän ja Tuusulan kunnanrajan rajaamalla alueella

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pylväsmuuntamot M2398 ja M2238 sekä keskijänniteilmajohto sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköverkon sijainti.
Ilmajohdot tullaan kaapeloimaan alueen rakentumisen yhteydessä. Pylväsmuuntamot korvataan puistomuuntamoilla ja näiden uusi sijainti on esitetty liitteissä 3 -4.
Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää ennenaikaisesti, 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

Ei huomautettavaa.
Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Kunnioittavasti

Vastine:

-

Tarkistukset:

Uusien muuntamoiden paikat on osoitettu kaavaselostuksen liitekartassa.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

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

Vantaa
Vanda

NRO 9

Lausunto:

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN LAUSUNTO ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA NRO 340700, LAVANKO 1

Suunnittelualue sijaitsee Katriinantien, Myllykylätien, Tuusulan kunnan sekä lentokentän rajaamalla alueella.

Asemakaavaehdotuksessa tavoitteena on saada lisäaluetta täysimittaiselle karting - radalle sekä sen huoltovarikolle. Moottorirata-alue/meluvalli laajenee itäsuuntaan. Myllykyläntien pohjoispuolelle tulee teollisuus- ja varastorakennuksia.

HSL Helsingin seudun liikenteellä ei ole huomautettavaa asemakaavaan.

HSL on lausunut 23.8.2016 Katriinantien ja Myllykyläntien parantamisesta. HSL uudistaa ko. lausunnossa esitetyt asiat: Katriinantien pysäkkien mitoituksessa tulee huomioida, että niillä voi pysähtyä tapahtumapäivinä myös tilausbussit normaalin HSL-liikenteen lisäksi. Katriinantien pohjoisella pysäkillä (V3410) on jatkossakin tarpeen olla pysäkkikatos. Katriinantien eteläinen pysäkki (V3409) on tarpeen myös varustaa katoksella.

HSL haluaa myös varmistaa hyvissä ajoin ennen rakentamisen alkamista yhteistyössä ELYn ja Vantaan kaupungin kanssa, että joukkoliikenteen häiriöttömyydestä voidaan huolehtia rakennustöiden aikana.

Lisätietoja antaa Jussi Saarinen, p. 040-334 2594

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihtniemi
toimitusjohtaja

Tero Anttila
osaston johtaja

Vastine:
Pysäkkien mitoitus ja ominaisuudet ratkaistaan myöhemmin tarkemmassa suunnittelussa.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

12 § **Asemakaavamuutos 002261 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 60 Hiekkaharju / Kulleropuisto / TLA**

VD/9402/10.02.04.01/2014
TLA/ATI/CÖL/SRU/ET

Kulleropuiston kaavamuutoksella muutetaan eteläisintä osaa Hiekkaharju 5-kaavan alueesta tehokkaammaksi. Kaupunkikuvallisesti kaava pyrkii noudattamaan Hiekkaharju 5- kaava-alueen tyyliä. Kaavalla suunnitellaan omakotitaloja, 2-kerroksisia pienkerrostaloja ja 4-5 kerroksisia kerrostaloja. Pysäköinti toteutetaan maantasoratkaisuna. Alueen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 11 009 kerrosneliömetristä 22 702 kerrosneliömetriin.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, korttelia 60005 tontit 25-27 ja korttelia 60007 tontit 12-17. Lisäksi Kulleropuiston ja Malmipellon osia sekä katualueita kaupunginosassa 60, Hiekkaharju. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, 60074, korttelia 60005 tontit 14–22 ja korttelia 60007 tontit 8 ja 9. Lisäksi Kulleropuiston ja Malmipellon osia sekä katualueita kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, korttelia 60005 tontit 25–27 ja korttelia 60007 tontit 12–17, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Alue sijaitsee Hiekkaharjun kaupunginosassa. Kaava-alue rajautuu luoteessa Sipulipuistoon, lännessä Hiekkaharjun pientaloalueeseen, kaakossa rataan ja koillisessa Malmipellon ulkoilualueeseen.

Kaavan hakija
Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät.

Maanomistus
Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymä omistaa suurimman osan voimassa olevan asemakaavan korttelialueista.
Vantaan kaupunki omistaa katualueet ja Kulleropuiston ja Malmipellon alueet. Lisäksi kaupunki omistaa korttelin 60005 tontit 17 ja 18 ja osia tonteista 16 ja 19 sekä osia korttelin 60073 tonteista 1 ja 2.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Sito Oy seurakuntien konsulttina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1). Malmipellon alue on lähivirkistysaluetta (VL). Virkistysalueen halki on osoitettu ulkoilureitti ja kevyen liikenteen reitti. Rekolanojan uoma on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi.

Asemakaavan muutos
Kulleropuiston kaavamuutoksella muokataan eteläisintä osaa Hiekkaharju 5-kaavan alueesta. Nykyisen kaavan rivitalot eivät sellaisenaan ole lähteneet toteutumaan. Kaavaa tiivistetään ja ajanmukaistetaan. Kaavalla luodaan monipuolista uutta asuinrakennetta. Rakentamisen määrä lisääntyy verrattuna nykyiseen kaavaan.
Kaavalla suunnitellaan omakotitaloja, 2-kerroksisia pienkerrostaloja ja 4-5 kerroksisia kerrostaloja. Omakotitalot ja puujulkisivuiset pienkerrostalot muodostavat pientalomaisen vyöhykkeen olemassa olevan Hiekkaharjun omakotitaloalueen ja uusien kerrostalojen väliin.
Kaavamuutoksella luodaan ratkaisu, joka nykyistä kaavaa paremmin huomioi radan melun ja tärinän. Tämän takia rataa lähimmät rakennukset on rakennettu melua torjuvasti muurimaisesti. Aivan radan lähistöön, alueelle joka ei sovellu rakentamiseen eikä virkistyskäyttöön, on sijoitettu pysäköintiä.
Kaupunkikuvallisesti kaava pyrkii noudattamaan Hiekkaharju 5- kaava-alueen tyyliä. Tämä näkyy mm. lamellien muotoilussa, katto- ja julkisivumateriaaleissa ja -väreissä sekä kaavan länsireunan omakotialoissa.

Kaavan rakennusoikeus nousee 11 693:sta 22 702 kerrosneliömetriin. Kaava-alueen tehokkuus on e=0.24. Autopaikkoja tulee asunnoille 1kpl/80k-m^2, vähintään 0,8 autopaikkaa/asunto, ja lisäksi 10% vieraspysäköintiä.
Tavoitteena on alue joka mahdollisimman luonnollisesti jatkaa jo rakennettua osaa Hiekkaharju 5-kaava-alueesta.

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.

Kaavasta pidettiin yleisötilaisuudet 10.11.2015 ja 8.11.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin paljon palautetta.
- Yhteensä 18 mielipidettä
- 107 hengen vetoomus
- Omakotiyhdistyksen mielipidettä tukee 60 jäsentä
- Verkkosivuilta 12 kpl palautetta 18.1.2016

Mielipiteissä nousi voimakkaimmin esille seuraavat teemat:
- Toivottiin rakentamisen määrän vähentämistä
- Toivottiin monipuolisempaa asuntotyyppijakaumaa
- Oltiin huolissaan Tarhurintien liikenteen lisääntymisestä
- Oltiin huolissaan radanvartisen pysäköintialueen koosta
- Oltiin huolissaan nykyisen rakennuskannan arvon laskemisesta uuden rakentamisen myötä
- Oltiin huolissaan varhaiskasvatuksen kapasiteetista alueella
- Toivottiin rakentamisen kerrostamista siten, että rakentaminen olisi matalaa nykyisen rakenteen lähistöllä, ja että kerroskorkeudet nousisi radan läheisyydessä ja alueen itä-osassa.
- Pidettiin kevyen liikenteen yhteyksien turvaamista tärkeänä
- Toivottiin, että rakentaminen ilmeeltään ja rakennustavaltaan tulisi muistuttamaan Tarhurinpuiston aluetta.

Mielipiteiden pohjalta kaavaa muokattiin siten, että rakentamisen määrää vähennettiin kaava-alueen länsireunalla ja Sipulipuiston tuntumassa, johon on nyt osoitettu omakotitaloja ja pienkerrostaloja. Muutamassa rakennuksessa kaava-alueen itä- ja eteläpuolella, kerroskorkeudet nostettiin neljästä viiteen kerrokseen.

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

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002261 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, Hiekkaharju / Kulleropuisto,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (7530 €), Yhteensä 25 530 €.

Käsittely:
Lautakunta esitti yksimielisesti seuraavan pöytäkirjalausuman, huomioitavaksi kaavan jatkovalmistelussa:
Pysäköintialuetta suunniteltaessa huomioidaan alueen ympäristön luonne jakamalla se pienempiin aluekokonaisuuksiin erilaisilla istutuksilla ja viheralueilla.

Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 15.5.2017

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, puh. 0438267039
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002261 KULLEROPUISTO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 15.5.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002261. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, korttelia 60005 tontit 25-27 ja korttelia 60007 tontit 12-17. Lisäksi Kulleropuiston ja Malmipellon osia sekä katualueita kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, 60074, korttelia 60005 tontit 14–22 ja korttelia 60007 tontit 8 ja 9. Lisäksi Kulleropuiston ja Malmipellon osia sekä katualueita kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

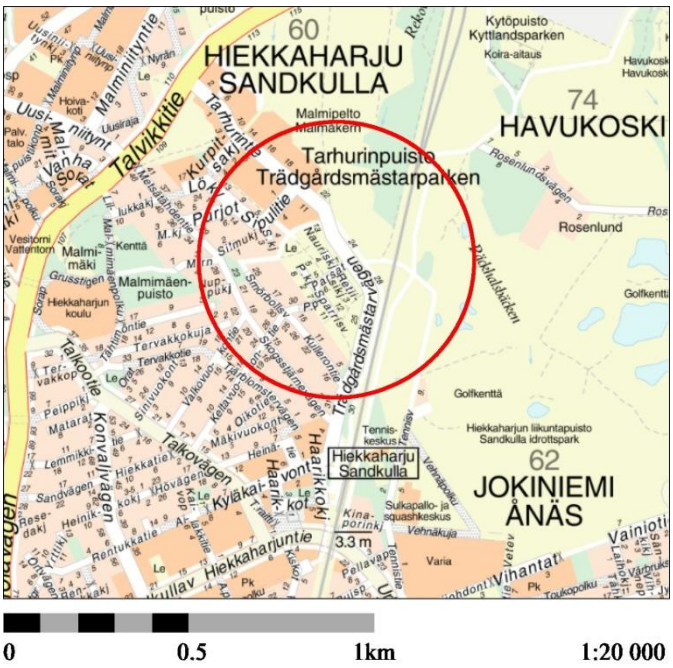
Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, korttelia 60005 tontit 25-27 ja korttelia 60007 tontit 12-17, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Asemakaavan muutoksella tiivistetään voimassa olevaa kaavaa sekä luodaan rakenne joka suojaa radan melulta ja tärinältä. Kaava-alue on rakenteeltaan ja tyyliltään luonnollinen jatke Hiekkaharju 5-kaavalle. Alueelle kaavoitetaan omakotitaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Carina Ölander, asemakaavasuunnittelija,
Vantaan kaupunki; carina.olander@vantaa.fi, puh. 09 839 23390

Kaava-alueen sijainti



Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjun kaupunginosassa. Alueen eteläosa on puolen kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä Hiekkaharjun juna-asemalta. Kaava-alue rajautuu luoteessa Sipulipuistoon, lännessä Hiekkaharjun pientaloalueeseen, kaakossa rataan ja koillisessa Malmipellon ulkoilualueeseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan seurakuntien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002261.
- Kaavoitus tuli vireille 2.11.2015.

- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 18 kappaletta. Lisäksi saatiin 107 hengen allekirjoittama vetoomus ja Hiekkaharjun omakotiyhdistyksen kannanottoa puolsi 60 henkeä.
- Kaavasta pidettiin yleisötilaisuudet 10.11.2015 ja 8.11.2016.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien edustajien kanssa. Pohjana on ollut Sito Oy:n laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 15.5.2017 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. TIIVISTELMÄ ... 3

2. LÄHTÖKOHDAT ... 4

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA ... 4
2.2 SUUNNITTELUTILANNE ... 10

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 13

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO ... 13
3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ ... 13
3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET ... 14
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT ... 16

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 23

4.1 KAAVAN RAKENNE ... 23
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN ... 24
4.3 ALUEVARAUKSET ... 25
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET ... 28
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT ... 31
4.6 NIMISTÖ ... 32

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 32

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET ... 33

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE ... 34

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET ... 36

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO ... 45

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Kulleropuiston asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Sito Oy, 25.8.2016
- Meluselvitys, Sito Oy, 13.6.2016
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Tapio Strandberg Oy, 15.4.2016.
- Rakennetun vesihuoltoverkoston kapasiteettitarkastelu, Vantaan kaupunki, 30.8.2015
- Muistio autopaikkakustannuksista, Sito 7.10.2015
- Raideliikennetärinäselvitys, Promethor, 10.8.2011
- Selvitys junaliikenteen aiheuttamasta tärinästä ja tärinävaikutusten pienentämismenetelmistä, Ramboll Finland Oy, 30.11.2004

1. TIIVISTELMÄ

Kulleropuiston kaavamuutoksella muokataan eteläisintä osaa Hiekkaharju 5-kaavan alueesta. Nykyisen kaavan rivitalot eivät sellaisenaan ole lähteneet toteutumaan. Kaavaa tiivistetään ja ajanmukaistetaan. Kaavalla luodaan monipuolista uutta asuinrakennetta. Rakentamisen määrä lisääntyy verrattuna nykyiseen kaavaan.

Kaavalla suunnitellaan omakotitaloja, 2-kerroksisia pienkerrostaloja ja 4-5 kerroksisia kerrostaloja. Omakotitalot ja puujulkisivuiset pienkerrostalot muodostavat pientalomaisen vyöhykkeen olemassa olevan Hiekkaharjun omakotitaloalueen ja uusien kerrostalojen väliin.

Lisäksi kaavamuutoksella luodaan ratkaisu, joka nykyistä kaavaa paremmin huomioi radan melun ja tärinän. Tämän takia rataa lähimmät rakennukset on rakennettu melua torjuvasti muurimaisesti. Aivan radan lähistöön, alueelle joka ei sovellu rakentamiseen eikä virkistyskäyttöön, on sijoitettu pysäköintiä.

Kaavalla halutaan myös tiivistää rakennetta Hiekkaharjun aseman lähellä.

Kaupunkikuvallisesti kaava pyrkii noudattamaan Hiekkaharju 5- kaava-alueen tyyliä. Tämä näkyy mm. lamellien muotoilussa, katto- ja julkisivumateriaaleissa ja -väreissä sekä kaavan länsireunan omakotialoissa.

Tavoitteena on alue joka mahdollisimman luonnollisesti jatkaa jo rakennettua osaa Hiekkaharju 5-kaava-alueesta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualue on pääosin heinikkoa, joka rajautuu olemassa olevaan asutukseen. Alue rajautuu idässä pääratan, pohjoisessa Hiekkaharju 5 kaava-alueeseen ja lännessä Hiekkaharjun omakotitaloalueeseen. Alueelle on rakennettu valmiit asfaltoidut kadut ja kunnallistekniikka, mutta ei rakennuksia.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

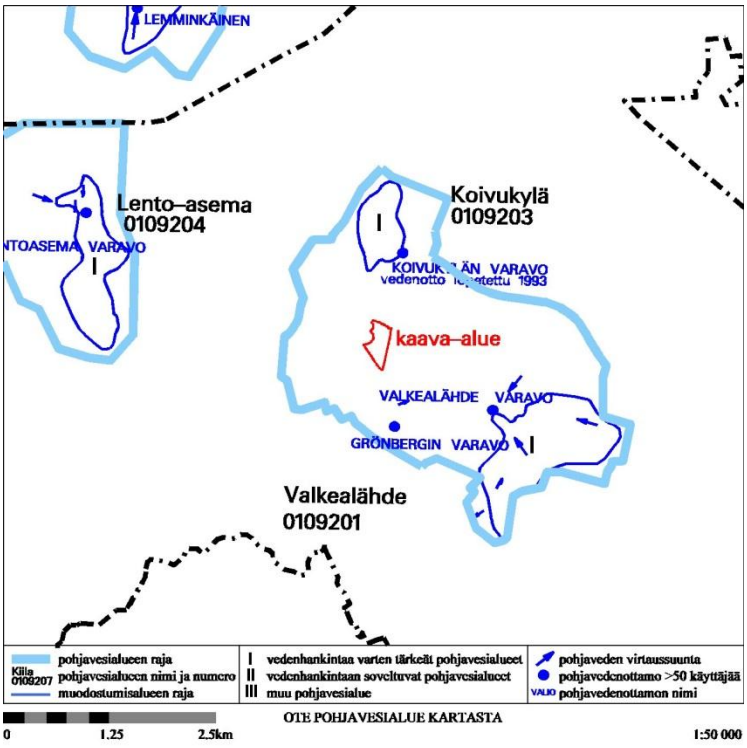
Kaavoitusalue on osa Rekolanojan ja sen sivuojan vartta seuraavaa laakeaa ja viljelykäytön vuoksi enimmäkseen aukeaa laaksoaluetta.



Kuva kaava-alueelta pohjoiseen. Taustalla näkyy jo rakennettua Hiekkaharju 5-kaava-aluetta

Vesistöt ja vesitalous
Asemakaava-alue sijaitsee kokonaan Valkoisenlähteen pohjavesialueella, mutta ei ole pohjaveden muodostumisaluetta. Tämä pohjavesialue on merkittävä. Pohjavesialueelta otetaan jatkuvasti vettä Vantaan kaupungin vesilaitoksen tarpeeseen. Pohjavesialueella ei ole sellainen toiminta sallittua, joka saattaisi vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän.

Pohjavedenpinnan taso on alarinteessä lähellä maanpintaa. Alueelle on mm. syntynyt lähde. Pohjavedenpinnan taso on otettava huomioon rakentamisessa.





Lähde osoitteessa Parsatie 11

Hulevedet

Kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa suositellaan mm. että pysäköintialueen yhteyteen toteutetaan hulevesien biosuodatusrakennetta. Korttelin osille, joilta muodostuvat hulevedet ovat pelkästään katto- ja pihavesiä riittää yksinkertainen hulevesien viivytysrakenne. Korttelin tasaussuunnittelussa tulee huomioida tulvareittien toimiminen sekä suunnitella korttelikokonaisuus yhtenäisenä niin, ettei tonttijako vaikuta vesien hallintaan.

Alueelle jo rakennettu katuverkko ei muodosta yhtenäistä maanpäällistä tulvareittiä koillispuolen puistoalueelle kohti Rekolanojaa. Jatkosuunnittelussa tämä tulee huomioida ja katujen muutoskohdissa pyrkiä johtamaan pintareitit/tasaukset poispäin kortteleista. Korttelien tasausten suunnittelussa tulee huomioida jatkossa tarkentuvat tulvareittien vesijuoksut. Etenkin Parsatien pohjoispuolelle jätettävän maanpäällisen tulvareitin lopullinen korko vaikuttaa siihen liittyvien tonttien korkeusasemaan. Korttelin 60082 pihasuunnittelussa tulee maanpinta tasata siten, että Tarhurintieltä on maanpäällinen tulvareitti noin tasolla +21.3..+21.4. korttelin ja klv:n välissä pohjoiseen.



Suodatuspainanne ja sadepuutarha, esimerkit, Hulevesien hallintasuunnitelma, Sito Oy.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pehmeän saven paksuus vaihtelee 5 - 10 metrin välillä. Savikerroksen alapuolella on siltti- ja kitkamaakerroksia. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paalupe-rustukselle.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa
Vehreät omakotialueet ovat tyypillistä viehättävää Hiekkaharjun asuntorakentamista. Koko Hiek-kaharjun alueella runsas puolet asunnoista on kuitenkin kerrostaloissa. Valtaosa asukkaista asuu omistusasunnoissa. Vuoden 2016 väestönlaskennassa Hiekkaharjussa oli noin 5071 asukasta. Hiekkaharjun väestöennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu maltillisesti.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat
Kaava-alueen asukkaat tulevat käyttämään pääasiassa Hiekkaharjun, Koivukylän ja Tikkurilan kes-kustan palveluita.

Pieni osa Hiekkaharjussa asuvista käy töissä omalla palvelualueellaan. Eniten työpaikkoja tarjoavat alueen palvelut, alueella on myös jonkin verran yritystoimintaa. Suunnittelualueella on muutamia työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Hiekkaharju sijaitsee Tikkurilan pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Kaava-alue sijaitsee Hiekkaharjun pohjoisosassa, ja se rajautuu Hiekkaharjun pientaloalueeseen lännessä, sekä laajoihin ulkoilumaastoihin luoteessa ja radan toisella puolella idässä. Pohjoisessa Hiekkaharju 5-alueen kerrostalot ovat pääosin 3-kerroksisia.

Kaupunkikuva
Suunnittelualue on pääosin heinikkoa, joka rajautuu olemassa olevaan asutukseen. Alueen itäreunalla kulkee päärata, joka jakaa peltomaisemaa. Radan varren peltonäkymät ovat osa maisemaa, jonka junamatkustajat näkevät Vantaasta.

Hiekkaharjun vanhaa omakotitaloaluetta kuvaa vehreys. Rakennusten värit ovat murettuja ja ne pilkottavat puiden ja pensaiden lomasta. Hiekkaharju 5- kaava-alueen rakennuksia kuvaa katuja rajaavat lamellit murretuissa värisävyissä, yhtenäiset harjakatot ja puoliumpinaiset korttelipihat. Sipulipuiston reunaa pohjoispuolella rajaa kaarimaisesti rakennetut 2-3 kerroksiset rakennukset.

Virkistys
Suunnittelualueella sijaitsevan Rekolanojan laaksoa kutsutaan Hiekkaharjun kohdalla Malmipelloksi. Laakso on tärkeä virkistysalue Hiekkaharjulaisille ja se on myös luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi maisemaksi (Vantaa alueittain 2003). Vantaan yleiskaavan tarkistamiseen liittyvässä kulttuurimaisemaselvityksessä (2005) ei kyseistä suunnittelualuetta ole luokiteltu arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi tai suojeltavaksi kohteeksi. Alueen läheisyydessä on paljon liikunnallisia harrastusmahdollisuuksia. Radan itäpuolella on golfkenttä sekä tenniskenttiä. Hiekkaharjun urheilukenttä sijaitsee muutaman sadan metrin päässä radasta.

Liikenne
Talvikkitien kautta kulkevat bussit palvelevat aluetta, samoin pääradan varrella sijaitseva Hiekkaharjun asema. Talvikkitielle on matkaa noin 500 - 750 ja Hiekkaharjun asemalle noin 500 -750 metriä. Tarhurintietä pitkin kulkee pyörätie. Autoliikenne alueelle kulkee Tarhurintien kautta Talvikkitielle.

Vesihuolto
Kaava-alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto vuonna 2008.

Vedenjakelu

Parsatiellä kulkee DN160 vesijohto alueen halki. Nykyisillä Retiisi-, Parsa- ja Nauriskujilla on DN63 vesijohdot.

Alueen vedenjakelu kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Tikkurilan vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueella on rakennettu DN160 jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet laskevat Tarhurintien jätevesiviemäriin DN200, josta vedet johtuvat Keravanjoen varren runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Parsatiellä on rakennettu DN400 hulevesiviemäri, josta alueen vedet johtuvat Tarhurintien DN800 hulevesiviemäriin ja edelleen Rekolanojaan Malminpellon kohdalla.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu viereiselle Hiekkaharju 5-kaava-aluelle.

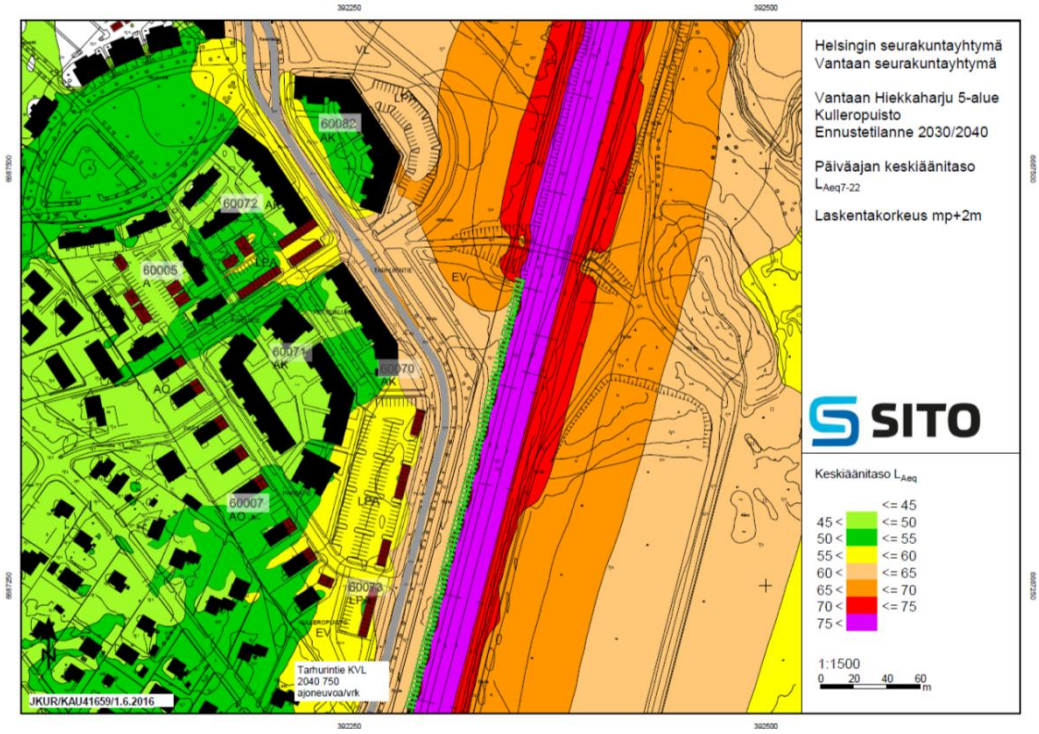
Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Kaava-alueelle ei kulkeudu suurta tieliikennemelua.

Radan melu

Radan aiheuttamaa melua kaava-alueelle on selvitetty kaavaehdotusta varten. Kaavaehdotus on laadittu siten, että rakentaminen ei sijoitu aivan radan viereen, kovimmalle melualueelle. Rakennukset on suunniteltu myös estämän melun leviämistä pihoille ja kaava-alueen sisälle.



Meluselvitys, päiväajan keskiäänitaso. Sito Oy.

Radan tärinä

Kaava-alueen raideliikenteen tärinää on selvitetty vuosina 2004 ja 2011. Vuoden 2011 selvityksessä, mittaustulokset olivat huomattavasti vuoden 2004 tuloksia pienemmät. Syynä tähän on luultavimmin vähentynyt tavarajunaliikenne Vuosaaren sataman valmistumisesta johtuen. Vuoden 2011 jälkeen ei ole nähty tarkoituksenmukaista tehdä uutta tärinäselvitystä. Vuoden 2011 selvityksen mukaan, raideliikenteen tärinän tunnusluvut eivät ylity kaava-alueella.

Saastunut maaperä

Alueelle on laadittu maaperän pilaantuneisuusselvitys vuonna 2016.

Noin 1,2 kilometrin päässä alueesta on sijainnut vuosina 1928–1984 Grönbergin lyijysulatto. Lisäksi nykyisen kirjaston kohdalla, noin 1,5 kilometrin päässä on toiminut akkutehdas vuoteen 1972 asti. Nämä laitokset ovat aiheuttaneet lähialueilla lyijylaskeuman, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista Tikkurilan alueella.

Maaperätutkimuksen perusteella Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset kynnysarvot ylittyivät yhteensä 1 näytepisteessä lyijyn osalta. Kromin osalta kynnysarvo ylittyi 4 ja vanadiinin osalta 11 näytteessä. Kaikissa näytteissä oli kynnysarvon ylittäviä arseenipitoisuuksia. 13 näytteessä oli jokaisessa vähintään yhden haitta-aineen kynnysarvon ylitys. Pitoisuudet alittivat alemmat ohjear-

vot. Asetuksen perusteella alemman ohjearvon alittavista pitoisuuksista ei aiheudu kunnostustarvetta.

Mikäli kohteen kiinteistöjen pintamaita kuljetetaan pois, luokitellaan maat Ympäristöhallinnon ohjeita 2/2007 Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi mukaan pilaantumattomaksi maa-ainesjätteeksi, jossa on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tällöin maa-aines voidaan sijoittaa maankaatopaikalle, jonka ympäristölupa sallii kyseisten maiden vastaanoton.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Helsingin ja Vantaan Seurakuntayhtymät. Osa kortteleista 60005 ja 60072 sekä puisto ja katualueet ovat kaupungin maanomistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

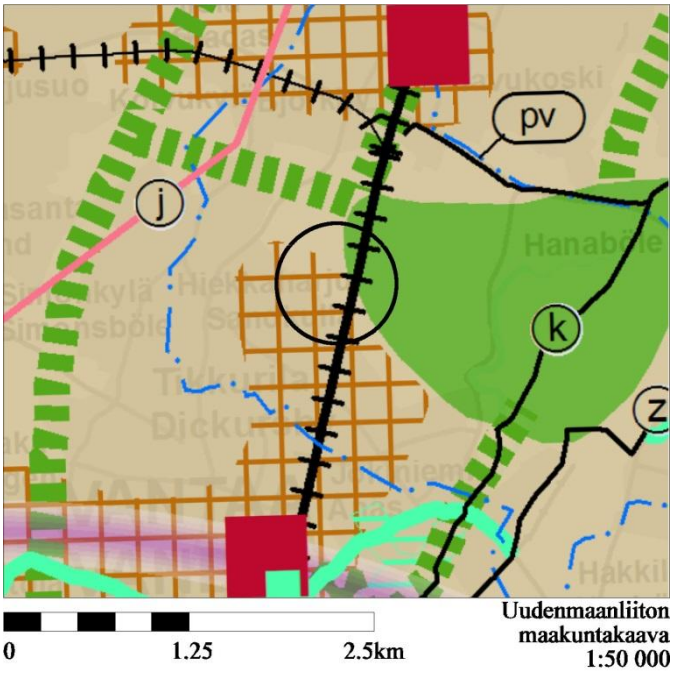
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

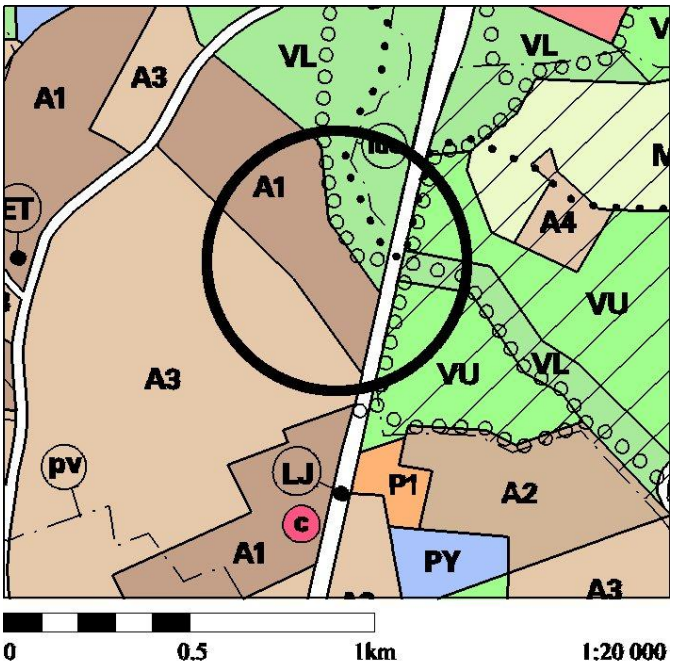
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava



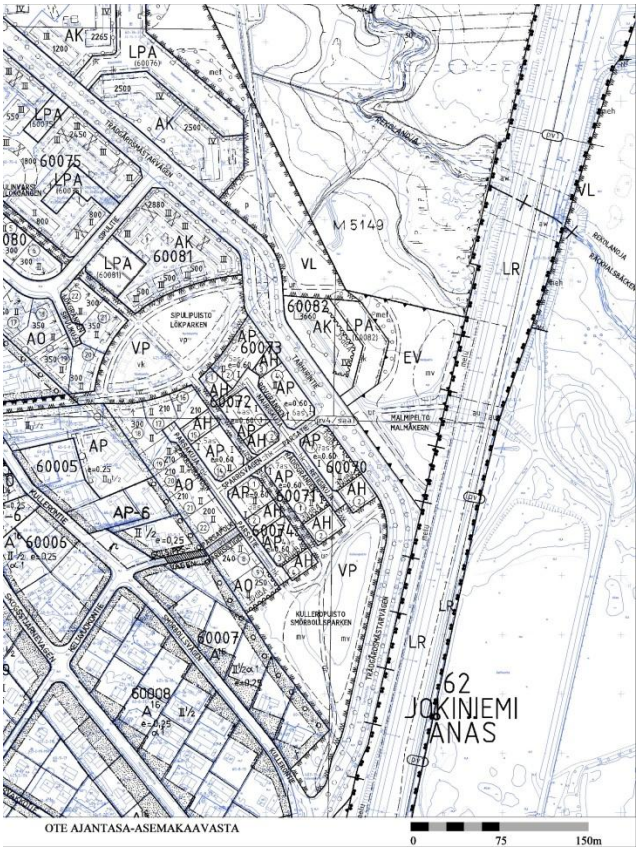
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Malmipellon alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alue on pohjavesialuetta. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. 2. vaihemaakuntakaavaan alue on merkitty kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



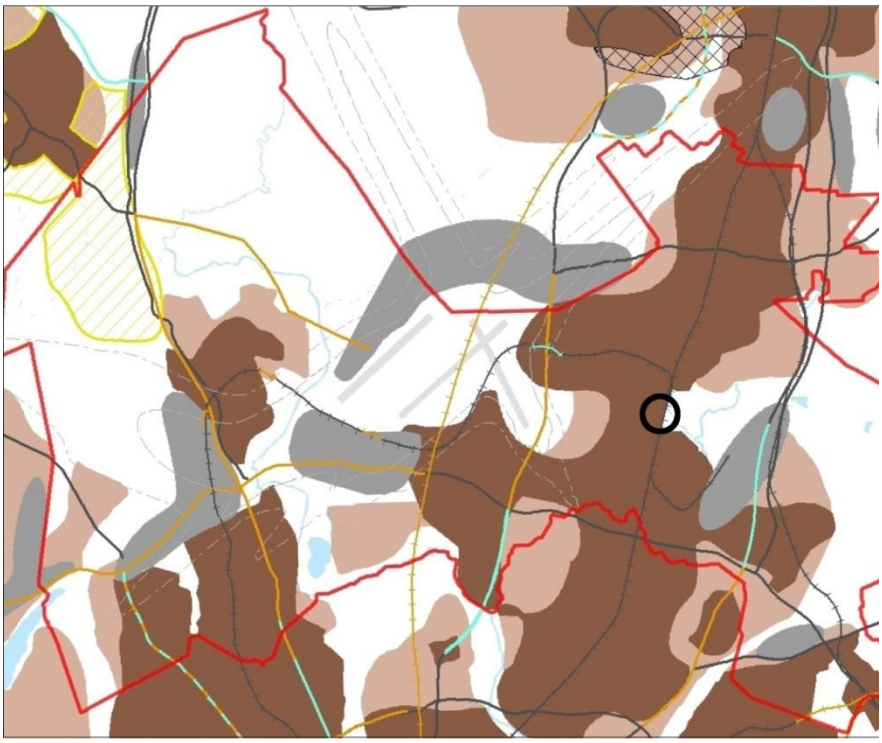
Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta (A1). Malmipellon alue on lähivirkistysaluetta (VL). Virkistysalueen halki on osoitettu ulkoilureitti ja kevyen liikenteen reitti. Rekolanojan uoma on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaava 600500. Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2006. Alue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueella on myös autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kulleropuisto on osoitettu puisto-alueeksi (VP). Malmipelto on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Tarhurintie on osoitettu katualueeksi. Malmipellon alueella on voimassa Ylä-Tikkurilan rakennuskaava, joka on vahvistettu 20.4.1961. Siinä Malmipellon alue on osoitettu maatalousalueeksi.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



Kaava-alue on Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa tummanruskeaa aluetta, eli ensisijaisesti kehitettävää vyöhykettä.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

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 002261 ja kaavoitus tuli vireille 2.11.2015.

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.

Kaavasta pidettiin yleisötilaisuus 10.11.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin paljon palautetta.

- Yhteensä 18 mielipidettä

- 107 hengen vetoomus

- Omakotiyhdistyksen mielipidettä tukee 60 jäsentä

- Verkkosivuilta 12 kpl palautetta 18.1.2016

Mielipiteissä nousi voimakkaimmin esille seuraavat teemat:

- Toivottiin rakentamisen määrän vähentämistä

- Toivottiin monipuolisempaa asuntotyyppijakaumaa

- Oltiin huolissaan Tarhurintien liikenteen lisääntymisestä

- Oltiin huolissaan radanvartisen pysäköintialueen koosta

- Oltiin huolissaan nykyisen rakennuskannan arvon laskemisesta uuden rakentamisen myötä

- Oltiin huolissaan varhaiskasvatuksen kapasiteetista alueella

- Toivottiin rakentamisen kerrostamista siten, että rakentaminen olisi matalaa nykyisen rakenteen lähistöllä, ja että kerroskorkeudet nousisi radan läheisyydessä ja alueen itä-osassa.

-Pidettiin kevyen liikenteen yhteyksien turvaamista tärkeänä

-Toivottiin että rakentaminen ilmeeltään ja rakennustavaltaan tulisi muistuttamaan Hiekkaharju 5 -kaava-aluetta.

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):

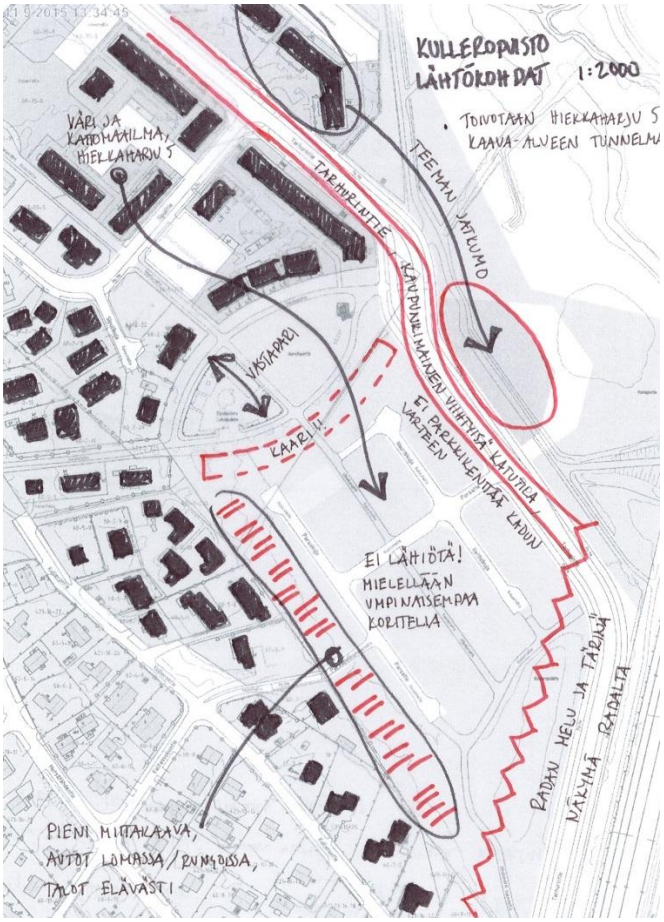
Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet:
Rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on osoitettu seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi 2016-2050.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- 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



Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on rakentaa voimassa olevaa kaavaa tiiviimpi, kaupunkikuvallisesti laadukas alue, joka tukeutuu lähellä sijaitsevaan Hiekkaharjun juna-asemaan. Kerrostalokortteleita on toivottu selkeää katutilaa rajaavaa, ei lähiömäistä, rakennetta. Samalla on pidetty tärkeänä, että kaava-alue on rakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti yhteensopiva Sipulipuiston pohjoispuolella sijaitsevan Hiekkaharju 5 -kaava-alueen kanssa. Hiekkaharjun vanha omakotitaloalue on haluttu huomioida sopivalla mittakaavalla kaava-alueen länsiosassa.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Alueella on voimassa asemakaava, joka perustuu vuonna 2002 laadittuun suunnitelmaan. Suunnitelmassa alue rakentuu tiiviistä englantilaistyyppisistä rivitaloista sekä pientaloista. Voimassa oleva kaava ei kuitenkaan ollut toteutuskelpoinen, sillä tämän tapaisille rivitaloille ei löytynyt toteuttajaa. Suunnitelmassa ei myöskään ole huomioitu radan melua ja tärinää. Alueen sijainti aivan Hiekkaharjun juna-aseman läheisyydessä perustelee myös alueen tiiviimmän rakentamisen. Alueen katuverkko on kuitenkin rakennettu jo tämän suunnitelman perusteella.



Voimassa olevan asemakaavan pohjana oleva suunnitelma

Uusista suunnitelmista ensimmäinen oli arkkitehtien Helander ja Leiviskä suunnitelma, jossa rakentaminen perustuu viuhkamaisiin kytkettyihin pientaloihin atriumpihoineen. Lisäksi suunnitelmassa oli pari suurempaa kerrostaloa. Pysäköinti oli sijoitettu kahteen suureen maantasolaitokseen joista toinen sijaitsee radan melu- ja tärinäalueella. Kyseinen suunnitelma ei noudata jo rakennettua katuverkkoa, ja siitä jouduttiin siksi luopumaan liian kalliina vaihtoehtona.



Arkkitehdit Helander ja Leiviskä.

Vantaan kaupunkisuunnittelussa pohdittiin kahta vaihtoehtoa joissa rakentaminen olisi tehokkaampaa mutta pienimittakaavaista. Pysäköinti oli näissä vaihtoehdoissa 3-kerroksisissa pysäköintitaloissa. Vaihtoehdoissa oli tallella edellisestä vaihtoehdosta kaareva rakenne joka rajaisi Sipulipuistoa peilikuvana Sipulipuiston pohjoispuolen rakenteelle. Pysäköintitaloa pidettiin lopulta kuitenkin liian kalliina ratkaisuna tälle alueelle.



Vantaan kaupunkisuunnittelu

Vuonna 2015 valittiin konsultiksi Sito, joka ensin tutki alueen mitoitusta pistetaloratkaisulla. Alueen länsireunassa oli 2-kerroksisia kerrostaloja.



Ensimmäinen maankäyttöluonnos, Sito Oy.

Alueelle toivottiin samantapaista ilmettä ja tunnelmaa kuin jo rakennetulle Hiekkaharju 5 -kaava-alueelle. Toivottiin ilmettä joka ei olisi lähiömäinen, vaan enemmän kaupunkimainen. Hiekkaharjun omakotitaloaluetta haluttiin huomioida sijoittamalla alueen länsireunaan pienimittakaavaista rakentamista. Myös Malminpellolle avautuvien kerrostalojen toivottiin noudattavan samantapaista muotoa kuin Hiekkaharju 5 -kaava-alueella.

Sito teki kaksi vaihtoehtoa, joissa länsireunan kaksikerroksisia taloja pilkottiin pienemmiksi rakennuksiksi, ja joissa pistetaloista osa korvattiin lamelleilla jotka noudattavat samantapaisia katualuetta rajaavia linjauksia kuin Hiekkaharju 5 -kaava-alueella. Toisessa vaihtoehdossa pysäköinti on kokonaan maan tasossa radan vieressä, toisessa kahdessa tasossa radan vieressä. Kun pysäköintivaihtoehtoja verrattiin keskenään, todettiin että pysäköinti kahdessa kerroksessa tulisi olemaan niin paljon kalliimpaa, että se ei olisi tällä alueella taloudellisesti mahdollista. Suunnitelmaan kaivattiin vielä selkeämpää kaarta rajaamaan Sipulipuistoa, ja päätettiin kääntää puiston reunassa sijaitseva rakennus siten että rakennuksen pitkä sivu rajaa puistoa. Tämän mukainen suunnitelmakuva laitettiin nähtäville OASin mukana.



Sito Oy.



OAS:in suunnitelmakuva, Sito Oy.

Nähtävilläolon aikana OASista ja suunnitelmasta saatiin runsaasti mielipiteitä. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän vähentämistä ja rakennusten kerrostamista siten, että matalimmat rakennukset olisivat alueen länsireunassa, olemassa olevan rakenteen lähistöllä ja että kerroskorkeudet nousisi itään päin.

Suunnitelmaa muokattiin mielipiteiden perusteella. Länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pientalomaisina pienkerrostaloina, esimerkiksi BoKlok-rakentamisena. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Lopullinen suunnitelmakuva, Sito Oy.

Asukasryhmä on vielä pyytänyt suunnitelmaan seuraavia muutoksia:
-omakotitalojen jatkuminen Sipulipuistoon asti, ja siitä vielä puoleenväliin asti Sipulipuiston reunaa.
-korttelin 60071 länsireunaan kaksikerroksisina pientalomaisina pienkerrostaloina
-kerrosneliövajauksen siirtämistä 60082 kortteliin.
-radan viereisen pysäköintialueen pienentäminen

Näitä muutosehdotuksia on tutkittu huolella. Kortteliin 60082 ei kuitenkaan voi lisätä rakentamisen määrää, sillä korttelin pysäköinnille ei ole lisää tilaa. LPA-alueen vierestä kulkee ulkoilureitti ja hiihtolatu, joiden linjaukset huomioivat alueen hulevesialueita. Myöskään kortteliin 60072 ei pysäköinnin takia ole mahdollista lisätä kerrosneliöitä.

Korttelia 60071 pidetään yhtenäisenä kokonaisuutena, jonka pihan mittakaava sopii hyvin suunniteltujen kerroskorkeuksien kanssa. Alla olevassa havainnekuvassa näkymä parvekkeelta kortteli pihalle.



Korttelin 60082 piha-alue. Sito Oy.

Sipulipuiston vieressä olevaa kaksikerroksisten pientalomaisten pienkerrostalojen aluetta ei voi toteuttaa jos se jää liian pieneksi. Tämän takia ei ole järkevää lisätä omakotitalojen määrää sen kustannuksella. Pienkerrostalojen rakennukset on kaavamääräyksin rajoitettu 8m korkuisiksi, jolloin ne eivät julkisivumateriaaliltaan eikä korkeudeltaan juurikaan erotu omakotitaloista. Alueen ilme onkin hyvin pientalomainen ja olemassa olevaan rakennuskantaan hyvin yhteensopiva.

Radan viereinen pysäköintialue on kaavaratkaisun ja korttelialueiden viihtyvyyden kannalta oleellinen. Sille alueelle ei radan melun ja tärinän takia voi rakentaa taloja, eikä se ole houkuttelevaa aluetta puistona. Sijoittamalla autot maantasoon radan viereen, on mahdollista rakentaa alue väljemmin ja matalammaksi ja samalla luoda viihtyisiä korttelipihoja jotka eivät kokonaan täyty autoista.



Kuvasta näkee millä tavalla 4-kerroksiset talot näkyvät uusien pientalojen takaa. Sito Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan voimassa oleva, rivitalopainotteinen kaava tehokkaammaksi ja samalla asumismuodoiltaan monipuolisemmaksi. Kaava-alueelle tulee kaksikerroksisia omakotitaloja (AO) ja asuintaloja (A) sekä kerrostaloja (AK) joiden kerroskorkeus vaihtelee neljästä viiteen kerrokseen. Pientalot sijoittuvat kaava-alueen länsi- ja luoteisosiin, ja kerrostalot radan läheisyyteen sekä kaava-alueen itäpuolelle.



Suunnitelman upotus ilmakuvaan. Sito Oy.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 1,52 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 18 200 k-m2. Tehokkuusluku e=1,2.

- autopaikkoja: 1 ap/80 asuntokerrosm^2, kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa/asunto.
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Asuintalojen korttelialue, A 0,89 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 3 025 k-m^2 ja tehokkuusluku e= 0,34 .

Asuinpientalojen korttelialue, AO 0,59 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 477 k-m^2 ja tehokkuusluku e= 0,25 .

Autopaikkojen korttelialue, LPA 0,74 hehtaarin alue

Yleinen pysäköintialue LP 0,08 hehtaarin alue

Lähivirkistysalue VL, 3,76 hehtaarin alue

Suojaviheralue EV, 0,16 hehtaarin alue

Kadut, 1,68 hehtaarin alue

Kevyen liikenteen kadut, 0,08 hehtaarin alue

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla luodaan yhtenäinen, melko laaja alue, joka huomioi ympärillään olevan rakennuskannan sopeutuen siihen ja jatkaen ympäristössä onnistuneesti toteutuneita elementtejä.

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivään rakenteeseen hyvin sekä mittakaavaltaan että ulkomuodoltaan. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Alueelle tulee paljon puujulkisivuja. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Kaava hyödyntää alueella jo olemassa olevaa katuverkkoa.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kaava-alueella on neljä asuinkerrostalojen korttelia. Kortteleiden ilme hakee muotokielensä Sipulipuiston pohjoispuolelle rakennetusta Hiekkaharju 5-alueesta, muodostaen jatkumon tälle alueelle. Julkisivut ovat pääosin yksivärisiä ja yksiaineisia. Vierekkäisten rakennusten värien tulee vaihdella. Julkisivujen tulee olla kiviainesta ja rapattuja, slammattuja tai paikallaan muurattua tiiltä. Rakennusten värisävyt ovat lämpimiä ja murrettuja. Rakennuksiin tulee harjakatot jotka ovat ruukunpunaista savea tai betonitiiltä. Tarhurintien sekä koilliseen suurmaiseman suuntaan avautuvat parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

Itäisin kortteli 60082 lainaa muotonsa pohjoisen Hiekkaharju 5-kaavan vastaavanlaisista Malminpellolle rajautuvista kerrostalo-kortteleista. Kaksi rakennusmassaa on päätetty rakentaa kiinni toisiinsa jotta radalta kantautuva melu ei häiritsisi korttelipihalla. Pysäköinti on järjestetty LPA-alueelle korttelin taakse. Korttelin rakennusoikeus on 4200 k-m^2.

Korttelit 60072 ja 60070 rajaavat Tarhurintietä, muodostaen selkeää katutilaa. Korttelin 60072 lamelli kääntyy rajaamaan Sipulipuistoa. Rakennus jakaa piha-aluetta saman korttelin 2-kerroksisten asuintalojen kanssa, muodostaen laajemman kokonaisuuden. Tarhurintien ja Parsatien risteystä rajataan auto-katoksilla jotka toimivat korttelin 60072 pysäköintinä, yhdessä viereisen LPA-alueen kanssa. Korttelin kerrostalorakennusoikeus on 2500 k-m^2. Korttelin 60070 pysäköinti on radan varressa sijaitsevalla LPA-alueella. Korttelin rakennusoikeus on 3200 k-m^2.

Kortteli 60071 muodostaa selkeän laajan kerrostalokorttelikokonaisuuden isolla sisäpihalla. Rakennukset rajaavat katutilaa ja noudattavat Hiekkaharju 5-kaavan muotokieltä. Pysäköinti on radan varressa sijaitsevalla LPA-alueella. Korttelin rakennusoikeus on 8300 k-m^2.

A, asuinrakennusten korttelialue

Kaavan luoteiskulmaan, Sipulipuiston reunaan, rakennetaan ilmeeltään pientalomainen alue joka koostuu puuverhoilluista kaksikerroksista pienkerrostaloista. Rakennukset rajaavat Sipulipuistoa, muodostaen vastakaaren puiston pohjoispuolen rakennusten kanssa. Rakennukset vastaavat myös mittakaavaltaan Sipulipuiston pohjoispuolen rakennuksia.

Asuintalojen korttelialueelle saa rakentaa 2-kerroksisia pienkerrostaloja jotka on verhoiltu puujulkisivuilla. Toteutus voisi olla esimerkiksi BoKlok-rakentamista tai vastaavaa. Rakennusten korkeus on rajattu 8 metriin. Tarkoitus on luoda pientalomainen ilme alueelle. Alueelle saa lisäksi rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia yhteensä 400 k-m^2. Pysäköinti on osoitettu maantasoon korttelialueelle. Korttelialueen keskeltä kulkee Naurispolku. Korttelissa 60005 on rakennusoikeutta 2250 k-m^2 ja korttelissa 60072 775 k-m^2.



Havainnekuva asuintalojen alueen korttelipihalta. Sito Oy.

AO, erillispientalojen korttelialue

Omakotitalot sijoittuvat kaavan länsireunaan, huomioiden Hiekkaharjun vanhan omakotitaloalueen ja jatkaen omakotitalovyöhykettä.

AO-alueelle saa rakentaa kaksikerroksisia omakotitaloja. Korttelissa on yhteensä 8 rakennuspaikkaa. Rakennuksiin liittyy autotallit. Tontilla 14 sijaitsee lähde, joka on merkitty suojeltavaksi. Tonttitehokkuus on e=0,25. Tonteille 16 ja 17 saa rakentaa puisia melulta suojaavia aitoja, muuten tontit rajataan pensasaidoin. Korttelin läpi kulkee Parsapolku.

4.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue
Kävelyreitti Hiekkaharjun juna-asemalta kaava-alueelle kulkee alueen läpi. Alueelle on istutettava puita ja muita istutuksia. Alueen nimi on Kulleropuisto, ja se jatkuu samannimisenä kaava-alueen ulkopuolella.

VL, lähivirkistysalue
Malmipelto on kokonaan osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueelle on merkitty ohjeellinen hulevesiallas sekä meluvalli. Alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä ja sinne on suunniteltu hiihtolatu. Alueen läpi kulkee myös ohjeellinen pyöräilyn laatukäytävä. Rekolanojan uoma on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Kortteleiden pysäköintialueiden ympärille on merkitty istutettavat metsiköt.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Suurin osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueille, LPA. Radan varressa sijaitseva LPA-alue ei ole tarkoitettu liityntäpysäköintiin, ja ajo alueelle voidaan rajoittaa esimerkiksi puomein tai muilla keinoin.

Maantasoautopaikat ovat jäsennöitävä puuistutuksin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi.

Pellon reunaan rajautuva pysäköintialue tulee maisemoida istutuksin.

LP, yleinen pysäköintialue

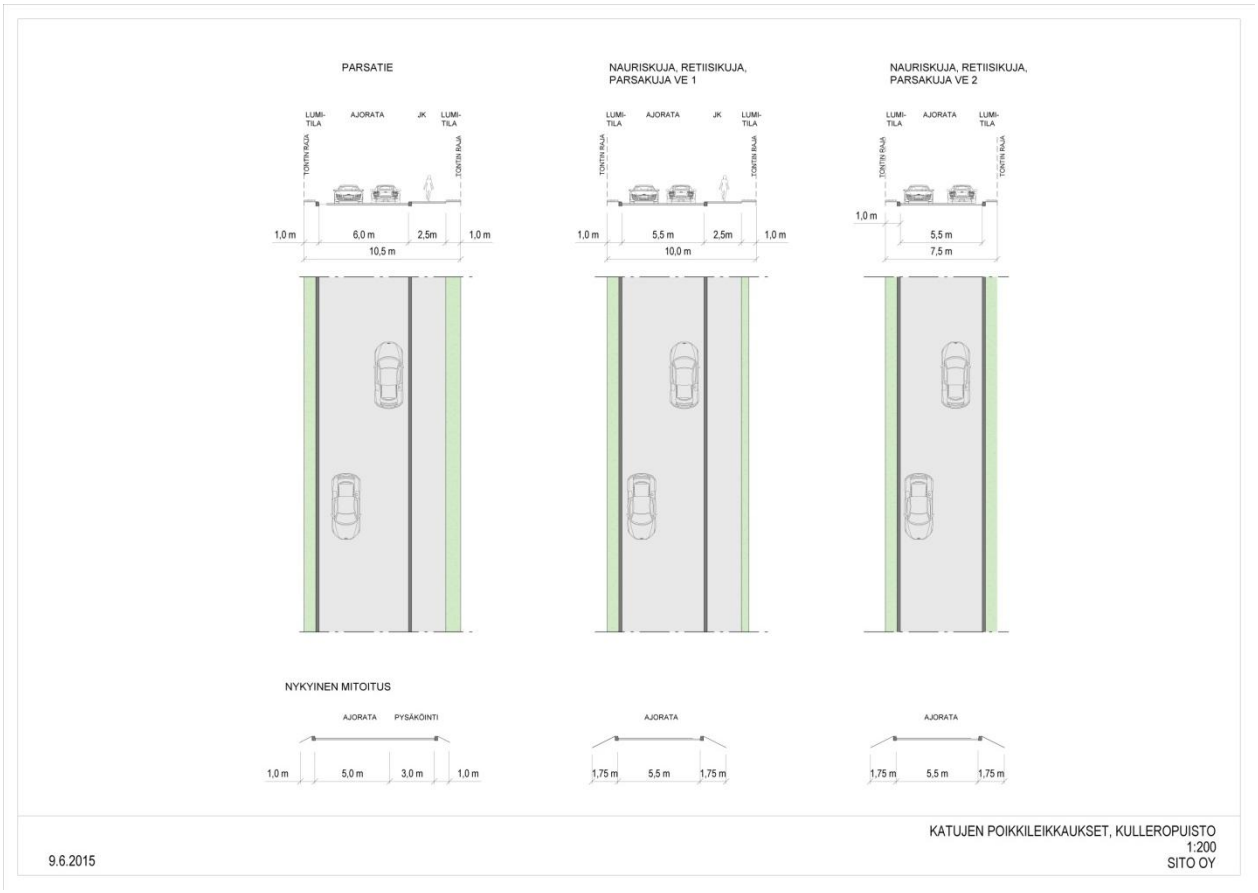
Alue on varattu yleiseen pysäköintiin.

Liikennealueet

Kaava-alueen liikenne kulkee Tarhurintien kautta. Tarhurintielle tulee jalkakäytävät ja pyöräkaistat molemmille puolille katua. Toiselle puolelle katua istutetaan puurivi.

Kaava-alueen läpi kulkee Parsatie. Parsatien varressa on toisella puolella kadunvarsipysäköintiä kaikkialla johon se mahtuu. yhteensä kadunvarsipysäköintipaikkoja on n 17 kpl. Parsatien itä-länsi suuntaisella osuudella on jalkakäytävät molemmin puolin katua. Etelä-pohjois suuntaisella osuudella jalkakäytävä on vain toisella puolella. Sitä osuutta katua reunustaa toisella puolella omakotitalot.

Naurispolku kulkee Parsatieltä Sipulipuistoon korttelialueiden välissä. Parsapolku yhdistää Parsatien ja Hiekkaharjun vanhan omakotitaloalueen. Retiisipolku on Retiisikujan jatke Tarhurintielle.



Katuleikkaukset, Sito Oy

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 kaava-alueella

Kaavan toteutuminen kasvattaa Hiekkaharjun väestönpohjaa n. 500 asukkaalla.

Kaavamuutos täydentää rakennetta juna-aseman läheisyydessä, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 320 kappaletta.

Yhdyskuntarakenne



Asemakaava-alue liittyy tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, jolloin se osaltaan vähentää infrastruktuurin materiaalintarvetta ja kaupunkitoimintojen energiankuluja. Kaavatyö on yleiskaavan eheyttämistavoitteiden mukainen.

Kaupunkikuva

Kaavatyö muuttaa alueen maisemakuvaa kun rakentaminen siirtyy lähemmäksi radanvartta. Uusi rakentaminen on luonnollinen jatke jo rakennetulle Hiekkaharju 5-alueelle, niin mittakaavansa kuin rakennustyyppienkin puolesta. Uuden asuinalueen ja pääradan varteen Malminpellolle rakennetaan pengerryksillä maavalli, jotka jatkaa Heikkaharju 5-alueelta tuttua kumpuilevaa maisema-aihetta. Kortteleiden 60071ja 60070 lamellien muotoilu jatkaa Hiekkaharju 5-alueelta tuttua muotokieltä radalle päin. Aivan radan varteen, Tarhurintien varrella, LPA-aluetta reunataan autokatoksilla. Rakennusten tarkempi arkkitehtuuri, kuten julkisivujen aukoitus, määräytyy kuitenkin vasta rakennuslupavaiheessa.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 8 erillispientaloa, 46 pienkerrostaloasuntoa ja n. 260 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Uudet asukkaat lisäävät Hiekkaharjun keskustan ja Koivukylän palvelujen kannattavuutta. Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Asuntorakentamisen tiivistäminen hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen on myös taloudellisesti järkevää.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä, koska suurin osa kaduista on rakennettu jo asemakaavan 600500 mukaisesti. Katualueita hieman muutetaan ja uutta katuakin rakennetaan noin 130 metriä. Vesihuoltoverkkoa jatketaan

noin 60 metriä. Samalla kuitenkin osa rakennetuista kunnallistekniikan rakenteista jää käyttämättömäksi. Hakija maksaa maankäyttösopimuksella kaupungille korvausta noin 2,2 miljoonaa euroa.

Kaupunki saa lisäksi maanmyyntituloja kaupungin omistamalle maalle osoitetuista rakennusaloista sekä kahta korttelia palvelevasta LPA-tontista. Näistä maakaupoista sovitaan erikseen hakijan kanssa.

Maantasopysäköinti näinkin lähellä juna-asemaa ei ole paras ratkaisu, mutta toisaalta alueen tehokkuus jää sen verran alhaiseksi, että rakenteellinen pysäköinti tulisi suhteellisen kalliiksi.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Kaava-alue sijoittuu laajan Malmipellon ja Rekolanojan uoman virkistysaluekokonaisuuden läheisyyteen. Kaavalla radan varressa sijaitseva Kulleropuiston virkistysalue poistuu. Kyseinen alue ei kuitenkaan ole ollut oikeassa virkistyskäytössä, ja siinä esiintyy radan melua ja tärinää. Malmipellon EV-alue muutetaan VL-alueeksi, koska alue on kokonaisuudessaan virkistysaluekäytössä.

Liikenne
Lisärakentaminen lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä uudisrakennettavalla alueella, ja Tarhurintien liikennemäärät kasvavat uuden rakentamisen myötä. Talvikkitien kautta on hyvät yhteydet seudulliseen verkkoon.

Uusi asuinalue tukeutuu myös joukkoliikenteeseen, jolloin erityisesti Hiekkaharjun aseman käyttöasteen kasvu lisää lähijunien kannattavuutta.

Kaavaan on esitetty Tarhurintieltä pohjoiseen kulkeva pyörätien laatukäytävän linjaus, joka toteutuessaan parantaa pyöräilyn olosuhteita kaava-alueella ja sen läheisyydessä

Vesihuolto

Kaavamuutos aiheuttaa tarpeen vesihuoltoverkon jatkamiselle Parsatien päädystä noin 60 metrin matkalle.

Osa nykyisestä vesihuoltoverkosta kaava-alueen sisällä jää uuden kaavan myötä tarpeettomaksi.

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.

Ympäristöhäiriöt
Junaliikenteen ja ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu

Kaavassa junaliikenteen aiheuttamaa melua on torjuttu meluselvityksen suositusten mukaisesti.

Radan läheisyyteen sijoittuville julkisivuille annetaan äänieristävyysvaatimus joka vaihtelee 29-31 dbA. Melua torjutaan kaavassa rakenteellisesti rakennusmassojen avulla. Erillispientalojen tonteilla 16 ja 17 sallitaan puusta rakennetut meluaidat.

Niillä julkisivuilla, joilla yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB ohjearvon, on annettu kaavamääräys parvekkeiden lasittamisesta.

Junaliikenteen aiheuttama tärinä
Kaavaratkaisu on laadittu niin, että laaditun tärinäselvityksen mukaisesti raskaan tavaraliikenteen aiheuttamia tärinävaikutuksia ei uudisrakentamiselle aiheudu: rakentamisen rajaus on määritelty tärinäselvityksen antaman rajauksen mukaisesti.

Saastuneet maat
Maaperätutkimuksen tulosten perusteella tutkitun alueen maaperän haitta-ainepitoisuudet eivät ylitä Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista asettaman alempaa ohjearvoa tutkittujen haitta-aineiden osalta. Asetuksen perusteella kohteessa ei ole puhdistustarvetta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen maasto on pääosin heinikkoa. Hanke hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavan toteutumisen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä arvioitiin KEKO-laskurilla, joka laskee päästöt 50 vuoden aikajaksolla. KEKO arvioi myös kaavan kokonaisekotehokkuutta, joka muodostuu kasvihuonekaasupäästöjen määrästä, luonnonvarojen käytöstä ja luontovaikutuksista. Laskenta huomioi rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon sekä rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen aiheuttamat päästöt, sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella.

Suunnitelman toteuttamisen aiheuttamat päästöt ovat noin 54 264 tonnia hiilidioksidia 50 vuoden aikajaksolla eli noin 1085 t CO2 vuodessa. Päästöistä valtaosan aiheuttavat henkilöliikenne (41 %), rakennusten rakentaminen ja ylläpito (29 %) sekä rakennusten energiankulutus (27 %). Infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon osuus kokonaispäästöistä on noin 2 % ja maankäytön muutosten vaikutus hiilinieluun noin 1 %.

Alue sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen mutta rakentamattomalle maalle ja perustamisolosuhteiltaan vaativalle maaperälle, minkä vuoksi kasvihuonekaasupäästöt ovat hieman suuremmat kuin kaupunkialueilla keskimäärin. Myös henkilöliikenteen päästöt ovat hieman keskimääräistä suuremmat, sillä vaikka alue sijaitsee radan varressa, etäisyys asemalle on yli 400 metriä.

Käyttövaiheen kasvihuonekaasupäästöjä on mahdollista vähentää edistämällä vähäpäästöistä liikennettä ja uusiutuvaa energiaa.

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 perustuu puutarhakasveihin. Edellisessä kaavamuutoksessa korttelin sisäiset ajo- ja kulkuyhteydet nimettiin sen mukaisesti: Parsatie, Parsapolku ja Retiisikuja. Samaa teemaa jatketaan tälläkin kaava-muutoksella. Retiisipolku yhdistää Retiisikujan ja Tarhurintien, Naurispolku Sipulipuiston ja Parsatien.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on tehnyt päätöksen uusien polkujen nimistä kokouksessaan 12.9.2016.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Lisää kuva kaavaa varten tehdyistä hulevesi-, liikenne-, vesihuolto- tai lähiympäristösuunnitelmista tähän.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan Seurakuntayhtymä:	Sari Turunen	
Helsingin seurakuntayhtymä:	Petteri Leinonen	
Sito Oy:	Pekka Vehniäinen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Carina Ölander (1.9.2015 lähtien)	asemakaavasuunnittelija
	Ritva Kotilainen (1.9.2015 asti)	asemakaavasuunnittelija
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Paula Kankkunen	yleiskaavasuunnittelija
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikennesuunnittelu
	Eija Välimäki	vihersuunnittelu
	Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä toukokuuta 2017.

Carina Ölander
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.11.2016
Kaavan nimi	002261 Hiekkaharju 60 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	02.11.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002261
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,5162	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	9,5162

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

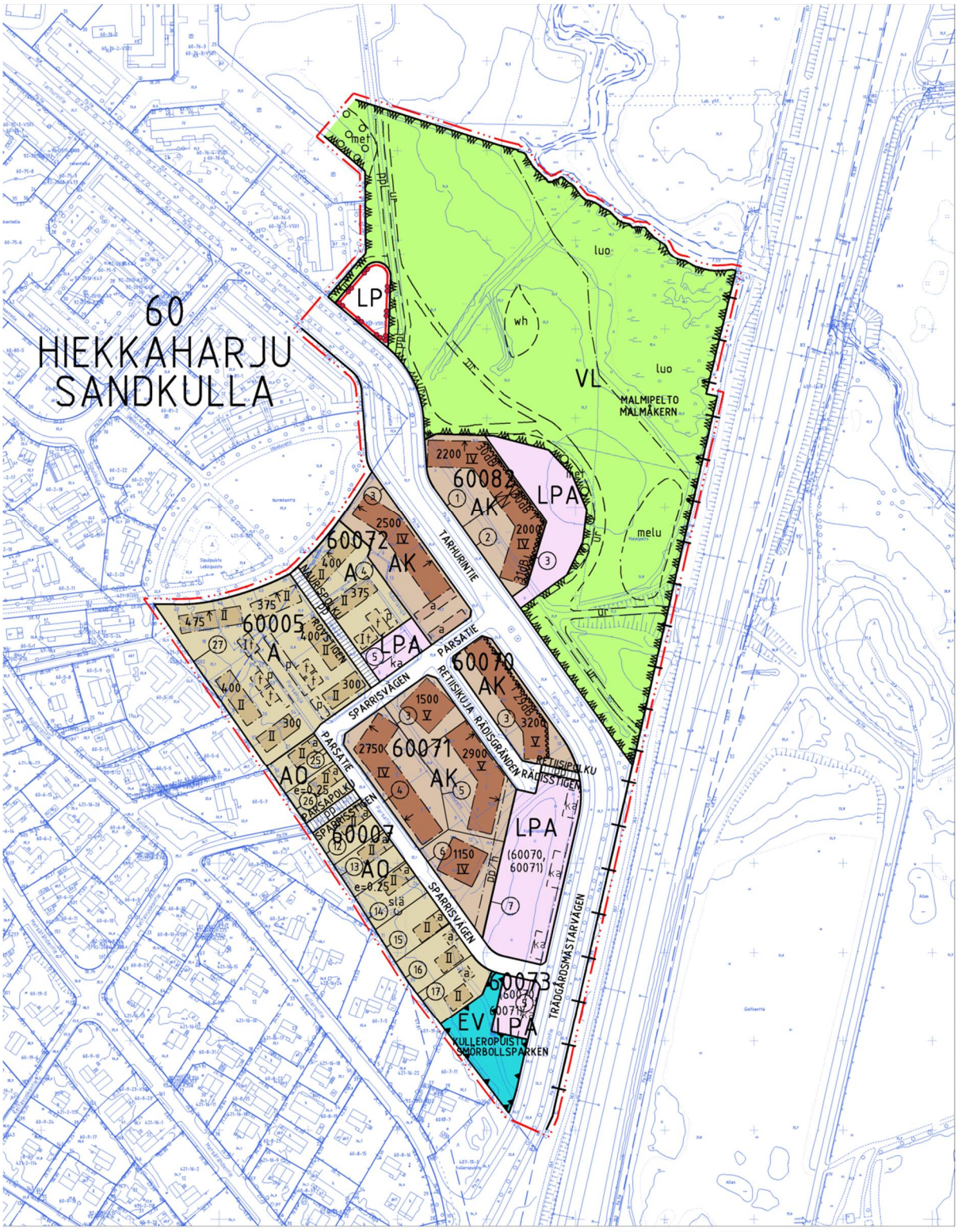
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**9,5162**	**100,0**	**22702**	**0,24**	**0,0000**	**11009**
A yhteensä	3,0021	31,5	22702	0,76	0,5625	11009
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,7688	39,6	0		1,7169	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,5858	27,2	0		0,7207	0
E yhteensä	0,1595	1,7	0		-0,7890	0
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-2,2111	0
W yhteensä						

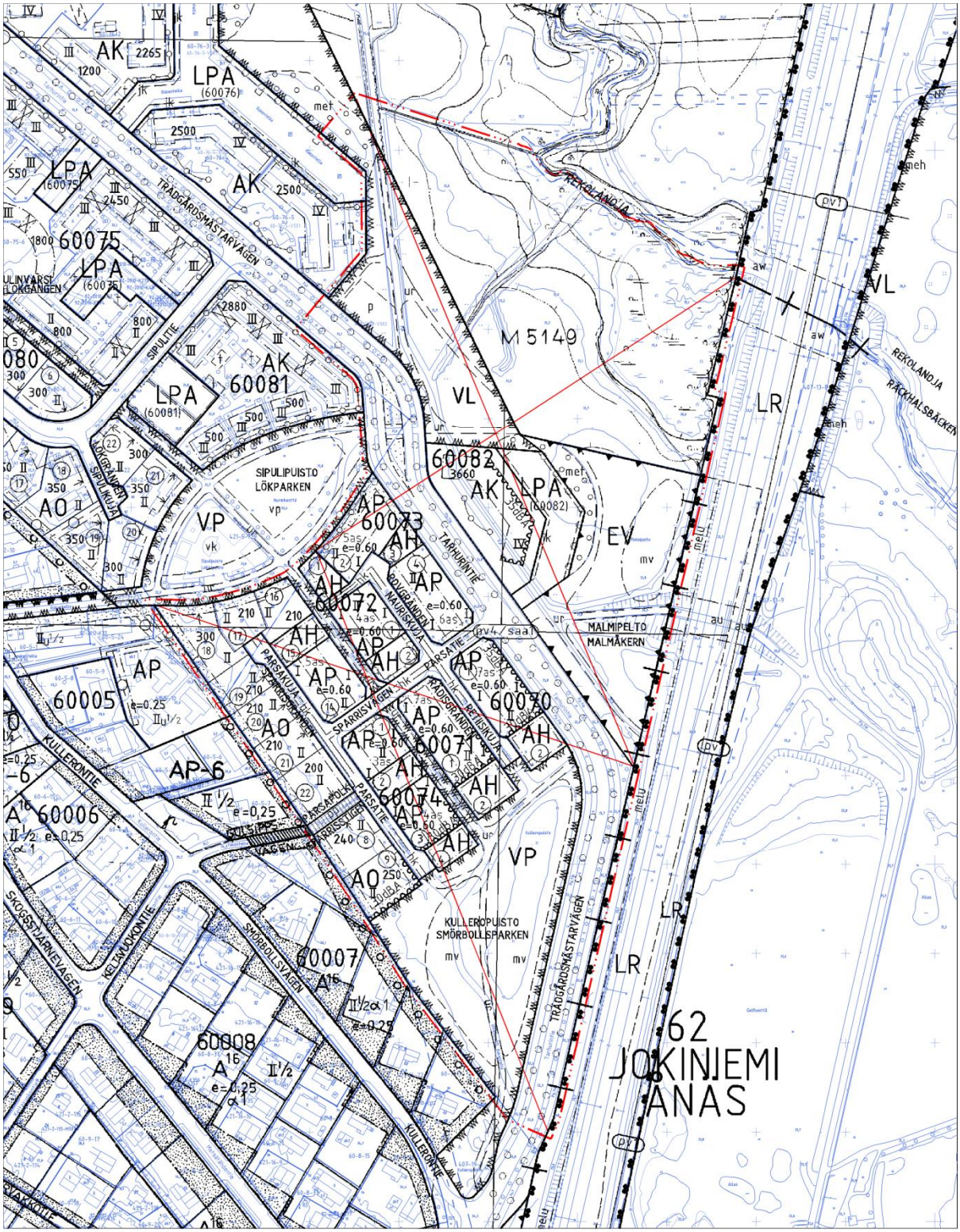
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**9,5162**	**100,0**	**22702**	**0,24**	**0,0000**	**11009**
A yhteensä	3,0021	31,5	22702	0,76	0,5625	11009
A	0,8899	29,6	3025	0,34	0,8899	3025
AK	1,5216	50,7	18200	1,20	1,2034	14540
AP	0,0000		0		-0,9986	-5992
AO	0,5906	19,7	1477	0,25	-0,1589	-564
AH	0,0000		0		-0,3733	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,7688	39,6	0		1,7169	0
VP	0,0000		0		-1,2982	0
VL	3,7688	100,0	0		3,0151	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,5858	27,2	0		0,7207	0
Kadut	1,6851	65,2	0		0,4369	0
Hidaskadut	0,0000		0		-0,4092	0
Kev.liik.kadut	0,0785	3,0	0		0,0570	0
LP	0,0857	3,3	0		0,0857	0
LPA	0,7365	28,5	0		0,5503	0
E yhteensä	0,1595	1,7	0		-0,7890	0
EV	0,1595	100,0	0		-0,7890	0
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-2,2111	0
M	0,0000		0		-2,2111	0
W yhteensä						


60
HIEKKAHARJU
SANDKULLA
LP
VL
luo
MALMIPELTO
MALMÅKERN
melu
LPA
60082
AK
60072
AK
60005
A
AO
60070
AK
60071
AK
60007
AO
60073
EV LPA
KULLEROPUISTO
SKORBOLLSPARKEN
TARHURINTIE
PARSATIE
SPARRISVÄGEN
RETTISIKUJA
RÄDISGRÄNDEN
RÄDISSTIGEN
TRÄDGÅRDSMÄSTARVÄGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m


AK
LPA
AO
AP
AH
VP
VL
LR
EV
M 5149
60005
60006
60007
60008
60070
60071
60072
60073
60074
60075
60081
60082
AP-6
SIPULIPUISTO
LÖKPARKEN
KULLEROPUISTO
SMÖRBOLLSPARKEN
MALMIPELTO
MALMÅKERN
KULLERONTIE
SPARRISVÄGEN
PARSATIE
TRÄDGÅRDSMÄSTARVÄGEN
REKOLANOJA
RÄCKHALSBÄCKEN
62
JOKINIEMI
ANAS
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002261	15.5.2017	688502

1 / 5

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 60

HIEKKAHARJU

Asemakaavan muutos
Korttelit 60070-60073, 60082 ja osat kortteleista 60005 ja 60007 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 60070-60074, 60082 ja osat kortteleista 60005 ja 60007 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.)

(Entinen Ylä-Tikkurilan rakennuskaava)
Virkistysalue.
(Kumoutuvan asemakaavan maatalousalue.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Korttelit 60070-60073, 60082 ja osat kortteleista 60005 ja 60007.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 60

SANDKULLA

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 60070-60073, 60082 och delar av kvarteren 60005 och 60007 samt gatu-, rekreations-, trafik- och specialområdena.
(Kvarteren 60070-60074, 60082 ja delar av kvarteren 60005 och 60007 samt gatu-, rekreations- och specialområdena i den plan som upphävs.)

(Den gamla byggnadsplanen Övre Dickursb
Rekreationsområde.
(Jordbruksområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteren 60070-60073, 60082 och delar av kvarteren 60005 och 60007.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A **Asuinrakennusten korttelialue.**

Alueelle saa lisäksi rakentaa varasto- ja talousrakennuksia yhteensä 400 k-m².

Rakennusten sisäänkäynnit tulisi mieluiten toteuttaa erillisinä porrastorneina. Mikäli rakennukset toteutetaan luhtitaloina, luhtikäytävät eivät saa olla koko julkisivun pituisia ja niiden on oltava kevyrakenteisia.

Kadun suuntaan avautuvien asuntojen lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutason pintaa ylempänä.

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Rakennusten harjakorko saa olla enintään kahdeksan metrin korkeudella maanpinnasta

Julkisivumateriaalin tulee olla pääosin peittomaalattua puuta.

Julkisivuväreinä tulee suosia murrettuja värisävyjä. Valkoisen ja harmaan käyttöä tulee välttää. Asuinrakennusten värien tulee vaihdella keskenään.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Tontti on aidattava pääosin pensasaidoilla.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Autopaikat tulee erottaa pensasistutuksella muusta piha-alueesta.

Asfaltin käyttö on sallittua ainoastaan pysäköimisalueella.

Rakentamattomille tontinosille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Talousrakennusten katot saa toteuttaa viherkattoina.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

I området får man dessutom bygga sammanlagt 400 m²-vy lager- och ekonomibyggnader.

Byggnadernas ingångar ska helst förverkligas i form av fristående trapphustorn. Om byggnaderna byggs i form av lofthus, får loftgångarna inte löpa över hela fasadens längd och måste vara av lätt konstruktion.

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska ligga minst 0,5 meter högre än markytan på den intilliggande gatunivån.

Bostadsbyggnaderna ska förses med sadeltak. Byggnaderna får ha en taknockshöjd på högst åtta meter över markytan.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen utgöras av trä som målats med täckande färg.

Brutna färgnyanser ska favoriseras vid val av fasadfärger. Användningen av vitt och grått bör undvikas. Bostadsbyggnadernas färgsättning ska varieras sinsemellan.

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög standard.

Tomten ska huvudsakligen inhägnas med häckar.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 28 dB.

Bilplatserna ska genom buskplanteringar avskiljas från det övriga gårdsområdet.

Asfalt får användas endast på parkeringsområdet.

På obebyggda tomtdelar ska träd och buskar planteras.

Ekonomibyggnadernas tak får förverkligas som gröntak.

Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

Korttelien tasausten suunnittelussa tulee huomioida jatkossa tarkentuvat tulvareittien vesijuoksut. Etenkin Parsatien pohjoispuolelle jätettävän maanpäällisen tulvareitin lopullinen korko joka vaikuttaa siihen liittyvien tonttien korkeusasemaan.

Vid planeringen av kvarterens utjämningar ska man beakta avledningsvägarnas vattenrinningar som preciseras i framtiden. Särskilt i fråga om den slutgiltiga höjden på den avledningsväg som lämnas ovan jord norr om Sparrisvägen och som påverkar höjdläget hos tomterna som ansluts till den.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä
Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt
Kvartersområdet för flervåningsbostadshus ska bebyggas som en helhet som är mångsidig och högklassig med avseende på stadsbilden.

Rakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa työ-, liike- ja kokoustiloja. Liiketilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

I byggnadernas markplansvåningar får arbets-, affärs- och sammanträdeslokaler placeras. Affärslokalerna får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.

Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa olla päiväkotitiloja ja muita kunnallisia palvelutiloja sekä seurakunnan tiloja.

I en bostadsbyggnads första våningsplan får det finnas daghemslokaler och andra kommunala serviceutrymmen samt församlingens lokaler.

Melu
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Buller
Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 28 dB.

Rakennukset
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Byggnader
Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög standard.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan edellyttäen, että se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man bygga den del av trapphusen som överskrider 15m²/våningsplan förutsatt att denna del bidrar till trapphusets trivsel. Detta utrymme dimensionerar inga bilplatser. Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja, - ja valokuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Kerrosluvun estämättä saa näitä tiloja sijoittaa ullakkokerrokseen. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjänar boendet, t.ex. förråd, underhålls- och hobbylokaler och bastur mm. samt ljusschakt och tekniska utrymmen i byggnadernas alla våningsplan. Utan hinder av det angivna våningstalet får dessa utrymmen placeras i vindsvåningen. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kadun varren maantasojulkisivuihin, siten että kävely-ympäristöstä syntyy elävä, visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Katujen ja kevyenliikenteen väylien varrelle sijoittuvat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia.

I planeringen av byggnaderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid fasaderna i markplanet utmed gatan, så att promenadmiljön utgör en levande, visuellt rikhaltig och högklassig helhet. De fasader i gatuplan som ligger utmed gator och gångstråk får inte vara slutna.

Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä.

Byggnaderna i området ska vara enhetliga till sin massa.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen julkisesta tilasta puoliyksityiseen tilaan mm. materiaalimuutoksilla.

Byggnadernas ingångar ska tydligt gå att urskilja i förhållande till byggnadens massa bl.a. med hjälp av skärmtak, indragningar och belysning. Vid ingången måste man tydligt visa övergången till ett halvt privat utrymme genom bl.a. ändrade material.

Kadun suuntaan avautuvien asuntojen lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katutason pintaa ylempänä.

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska ligga minst 0,7 meter högre än markytan på den intilliggande gatunivån.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Till trapphusen ska det finnas ingångar från både gården och gatan.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2-1:4.

Takets lutning ska vara 1:2-1:4.

Kattomateriaalin tulee olla ruukunpunainen savi- tai betonitiili.

Takmaterialet ska vara ler- eller betongtegel i terrakottarött.

Harjan suuntaisten räystäiden syvyys on oltava vähintään 0,6 metriä. Rakennuksessa tulee olla avoräystäät.

De takutskift som är parallella med takåsen ska vara minst 0,6 meter djupa. Byggnaden ska förses med öppen takfot.

Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi esimerkiksi vesikaton muotoa. Ilmastointikonehuoneet saa toteuttaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Ventilationsmaskinrummen ska integreras i byggnadens huvudmassa genom att till exempel utnyttja yttertakets utformning. Ventilationsmaskinrummen får byggas utöver den tillåtna byggrätten.

Julkisivut
Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla kiviainesta ja rapattua, slammattua tai paikalla muurattua tiiltä.

Fasader
Flervåningsbostadshusens fasader ska vara av mineralbaserade material och putsat, slammat eller på plats murat tegel.

Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Talousrakennukset, katokset, aidat ja muut kevyet rakenteet saa tehdä myös puusta ja ne tulee peittomaalata.

Ekonomibyggnader, takkonstruktioner, staket och andra lätta konstruktioner får även byggas i trä och ska målas med täckande färg.

Julkisivuväreinä tulee suosia värikylläisiä, lämpimiä, maanläheisiä ja aikaa kestäviä värisävyjä. Valkoisen ja harmaan käyttöä tulee välttää.

Som fasadfärgsättning ska färgmättade, varma och jordnära färgnyanser som är åldersbeständiga prioriteras. Användningen av vitt och grått bör undvikas.

Julkisivujen umpipintojen tulee olla yksiaineisia ja yksivärisiä. Vierekkäisten rakennusten julkisivuvärien tulee vaihdella. Julkisivun tyylin tulee vaihtua edellämainituin keinoin vähintään 35 metrin välein.

Fasadernas slutna ytpartier ska vara av ett enda material och enfärgade. Fasadernas färgsättning ska varieras mellan byggnader som ligger intill varandra. Stilen på fasaden ska varieras på ovan nämnda sätt med minst 35 meters mellanrum.

Parvekkeita ei saa tukea maasta. Koko julkisivun mittaisia parvekkeita ei pääosin sallita.

Balkongerna får inte förses med markstöttor. Balkonger som går över hela fasaden godkänns i huvudsak inte.

Parvekekaiteiden on oltava kevytrakenteisia.

Balkongernas räcken ska vara av lätt konstruktion.

Kortteleissa 60070 ja 60072 Tarhurintielle avautuvilla julkisivuilla, korttelissa 60071 LPA-alueelle ja radalle avautuvilla julkisivuilla ja korttelissa 60082 Malminpellon suuntaan avautuvilla julkisivuilla parvekkeet on lasitettava.

I kvarteret 60070 och 60072 ska balkongerna på fasaden som vetter mot Trädgårdsmästarvägen glasas in, i kvarteret 60071 ska balkongerna på fasaderna som vetter mot LPA-området och järnvägen glasas in och i kvarteret 60082 ska balkongerna på fasaden som vetter mot Malmåkern glasas in.

Tarhurintien sekä koilliseen suurmaiseman suuntaan avautuvat parvekkeet tulee pääsääntöisesti toteuttaa sisäänvedettyinä.

De balkonger som vänder sig mot Trägårdsmästarvägen och huvudlandskapet mot nordost ska huvudsakligen förverkligas som indragna balkonger.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri ikäisten käyttäjien tarpeet ja riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys. Piha-alueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihan osien välillä voi olla tasoeroja. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita, perennoja ja nurmea. Rakentamattomat sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Gårdarna

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. Vid gårdarnas planering ska de behov som användare i olika åldrar har, och tillräcklig enskildhet liksom gemenskap beaktas. Gårdsområdena ska byggas sammanhängande på de tomter som gränsar till varandra. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Mellan gårdsplanens olika partier kan det förekomma nivåskillnader. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med många växtarter, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräsmatta som beaktar årstidsväxlingarna. De obebyggda delarna av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden, eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Kulkuteiden ja oleskelualueiden pintojen tulee olla vettä läpäiseviä ja kadun puolella kortteleittain yhtenäisiä.

Färdrutternas och vistelseområdenas ytor ska släppa igenom vatten och mot gatan vara sammanhängande kvartersvis.

Asfaltin käyttö on sallittua ainoastaan pysäköimisalueella.

Asfalt får användas endast på parkeringsområdet.

Autopaikat tulee erottaa pensasistutuksella muusta piha-alueesta.

Bilplatserna ska genom buskplanteringar avskiljas från det övriga gårdsområdet.

Sisäpihan puolella, maantasokerroksen asuntojen tulee liittyä luontevasti pihatasoon.

På hela kvartersområdet ska en gemensam lekplats anläggas.

Koko korttelialueelle tulee rakentaa yhteinen leikkipaikka.

Mot innergården ska bostäderna i markplan anknyta på ett naturligt vis till gårdsnivån.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

Korttelien tasausten suunnittelussa tulee huomioida jatkossa tarkentuvat tulvareittien vesijuoksut. Etenkin Parsatien pohjoispuolelle jätettävän maanpäällisen tulvareitin lopullinen korko joka vaikuttaa siihen liittyvien tonttien korkeusasemaan.

Vid planeringen av kvarterens utjämningar ska man beakta avledningsvägarnas vattenrinningar som preciseras i framtiden. Särskilt i fråga om den slutgiltiga höjden på den avledningsväg som lämnas ovan jord norr om Sparrisvägen och som påverkar höjdläget hos tomterna som ansluts till den.

Korttelin 60082 pihasuunnittelussa tulee maanpinta tasata siten, että Tarhurintieltä on maanpäällinen tulvareitti tasolla +21,3 korttelin länsireunassa ja että reitti jatkuu katkeamattomana korttelin pohjoispuolen ojaan.

Vid planeringen av gårdsplanerna i kvarteret 60082 ska markytan jämnas ut så att det från Trädgårdsmästarvägen ovan jord finns en avledningsväg på nivån +21,3 i kvarterets västra kant och att den fortsätter sammanhängande till diket på kvarterets nordsida.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto, +10 % vieraspysäköintipaikkoja
toimistot	1 ap/50 k-m²
liiketilat	1 ap/50 k-m²

Minimiantalet bilplatser:

bostäder	1 bp/ 80 m²-vy, dock minst 0,8 bp/bostad, + 10% gästplatser
kontor	1 ap/50 k-m²
affärslokaler	1 ap/50 k-m²

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2-1:4.

Takets lutning ska vara 1:2-1:4.

Kadun suuntaan avautuvien asuntojen lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutason pintaa ylempänä.

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska ligga minst 0,5 meter högre än markytan på den intilliggande gatunivån.

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Bostadsbyggnaderna ska förses med sadeltak.

Harjan suuntaisten räystäiden syvyys on oltava vähintään 0,6 metriä. Rakennuksessa tulee olla avoräystäät.

De takutskift som är parallella med takåsen ska vara minst 0,6 meter djupa. Byggnaden ska förses med öppen takfot.

Julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta tai paikallaan muurattua tiiltä. Asuinrakennuksessa saa olla kivirakenteisia osia

Fasadmaterialet ska utgöras av täckmålat trä eller tegel som murats på plats. I bostadsbyggnaden får det finnas delar bygga av stenmaterial.

Julkisivuväreinä tulee suosia murrettuja värisävyjä. Valkoisen ja harmaan käyttöä tulee välttää.

Brutna färgnyanser ska favoriseras vid val av fasadfärger. Användningen av vitt och grått bör undvikas.

Talousrakennusten ja mahdollisten autokatosten sävyn tulee olla hieman asuinrakennusta tummempia.

Ekonomibyggnaderna och eventuella carportar ska gå i något mörkare färgnyanser än bostadsbyggnaden.

Asuinrakennusten värien tulee vaihdella keskenään.

Bostadsbyggnadernas färgsättning ska varieras sinsemellan.

Tontti on aidattava pääosin pensasaidoilla.Tonttijaon mukaisilla tonteilla 16 ja 17 sallitaan myös puurakenteiset melua torjuvat aidat.

På tomterna 16 och 17 enligt tomtindelningen tillåts även stängsel för bullerbekämpning som byggs av trä.

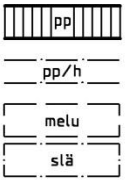
Rakentamattomille tontinosille tulee istuttaa puita ja pensaita.

På obebyggda tomtdelar ska träd och buskar planteras.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 28 dB.

	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.
	Korttelien tasausten suunnittelussa tulee huomioida jatkossa tarkentuvat tulvareittien vesijuoksut. Etenkin Parsatien pohjoispuolelle jätettävän maanpäällisen tulvareitin lopullinen korko joka vaikuttaa siihen liittyvien tonttien korkeusasemaan.	Vid planeringen av kvarterens utjämningar ska man beakta avledningsvägarnas vattenrinningar som preciseras i framtiden. Särskilt i fråga om den slutgiltiga höjden på den avledningsväg som lämnas ovan jord norr om Sparrisvägen och som påverkar höjdläget hos tomterna som ansluts till den.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	Pellon reunaan rajautuva pysäköintialue tulee maisemoida istutuksin.	Parkeringsområdet som gränsar till åkerrenen ska anpassas till miljön genom planteringar.
	Maantasoautopaikat on jäsennöitävä puuistutuksin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi.	Bilplatserna på marknivå ska genom trädplanteringar delas in i enheter på högst 40 parkeringsplatser vardera.
	LPA-alueen yleisen käytön saa estää puomeilla.	Allmänt bruk av LPA-området kan hindras med bommar.
	Vieraspysäköintipaikkoja saa sijoittaa alueen sisäisen katuyhteyden varrelle kadunvarsipysäköintinä.	Gästparkeringsplatserna får placeras utmed områdets interna gatuförbindelse i form av parkering utmed gata.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
EV	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.
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.
60	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HIEK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
60070	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TARHURINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2500	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.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
t	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
ka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.	Byggnadsyta där ett skärmtak.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon enimmäiskorkeus saa olla 2,5 m ja enimmäisleveys 3 m.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad. Passagen får vara högst 2,5 m hög och 3 m bred.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
31dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 31 dB mot denna sida av byggnadsytan.
ppl	Ohjeellinen pyöräilyn laatukäytävä.	Riktgivande kvalitetskorridor för cykling.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
met	Ohjeellinen istutettava metsikkö.	Rigtgivande skogsdunge som skall planteras.
	Katu.	Gata.
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Ohjeellinen meluesteelle varattu alueen osa.

Suojeltava lähde.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.

Riktgivande del av område reserverat för bullerskärm.

Källan, som bör skyddas.

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

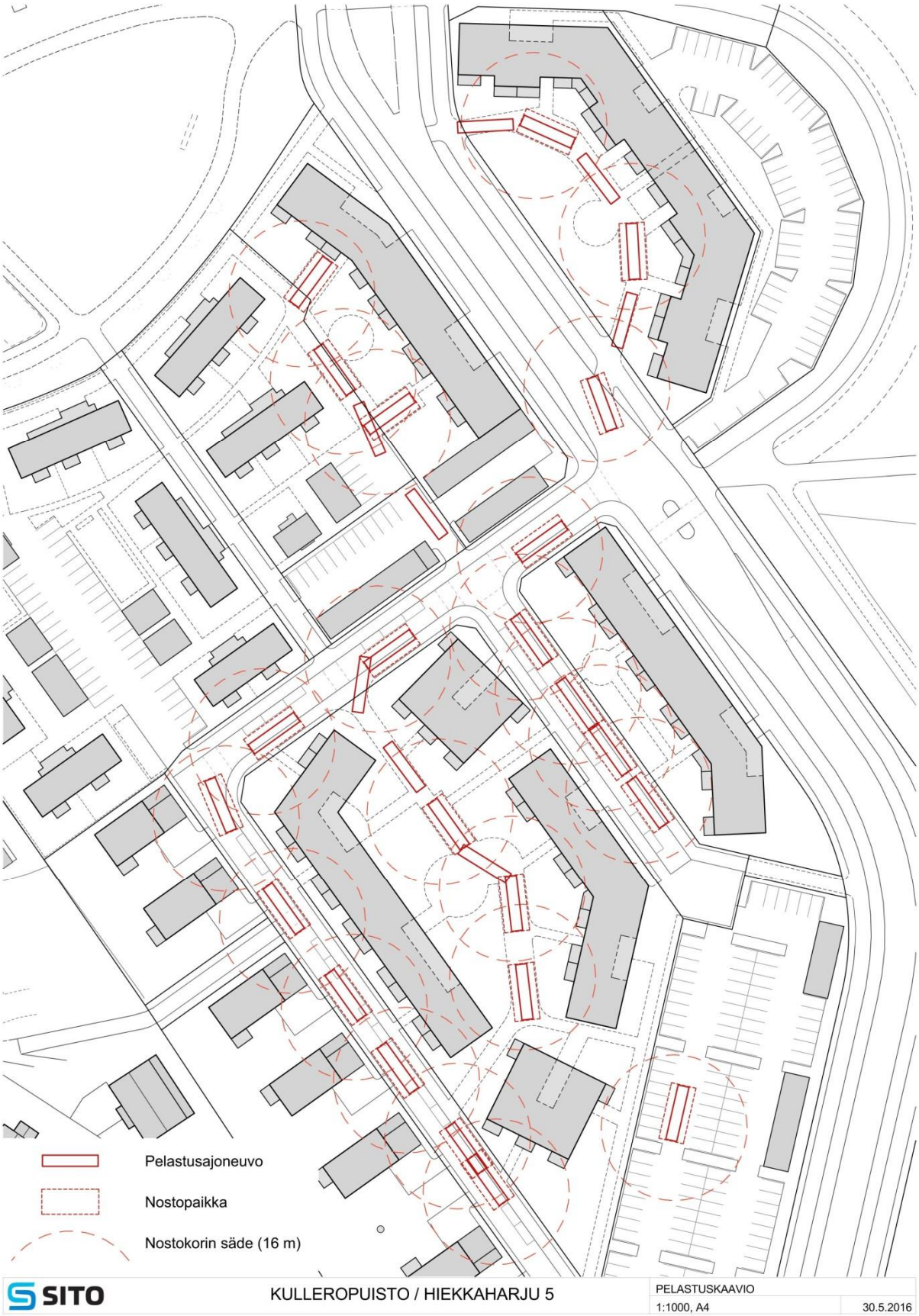
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

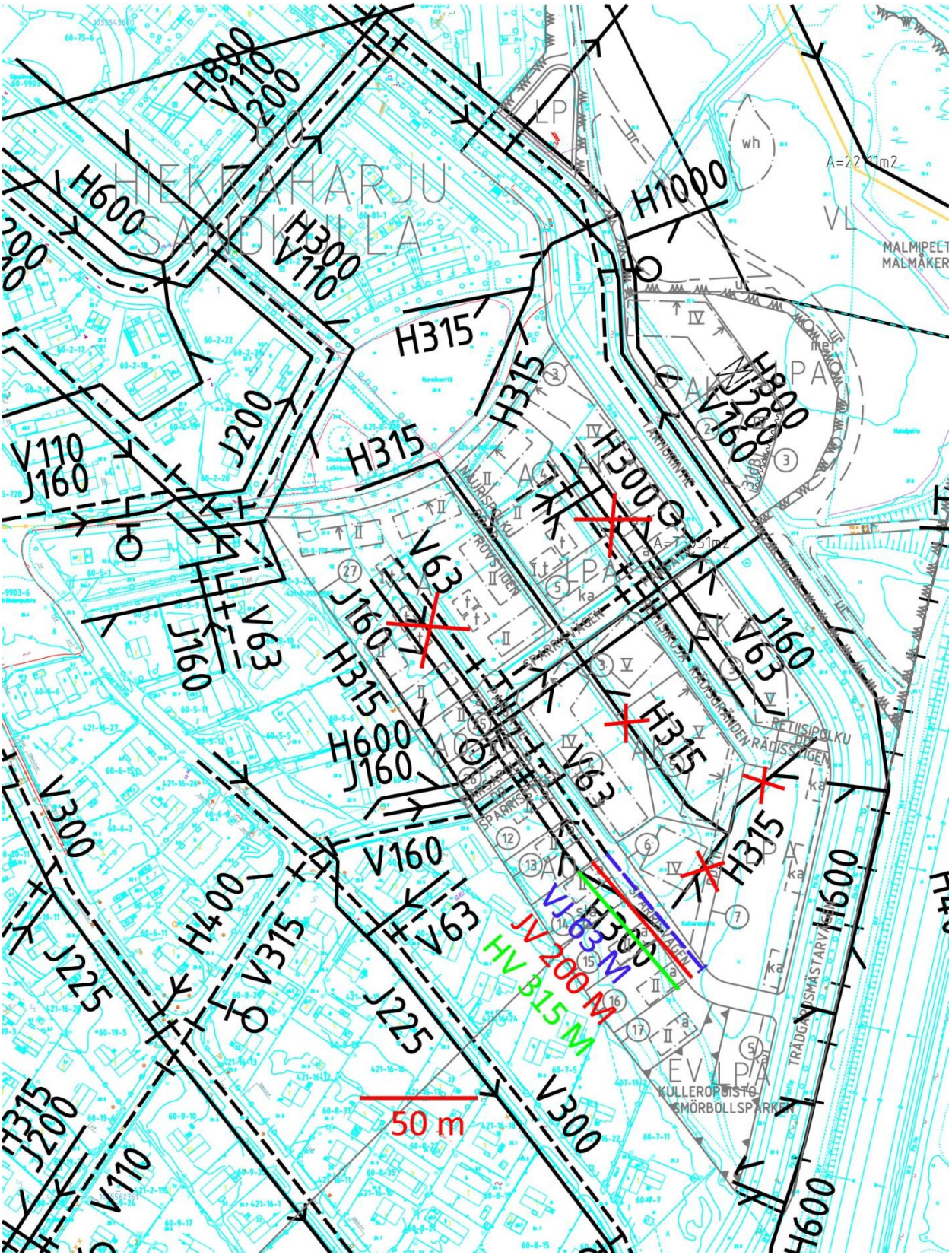
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

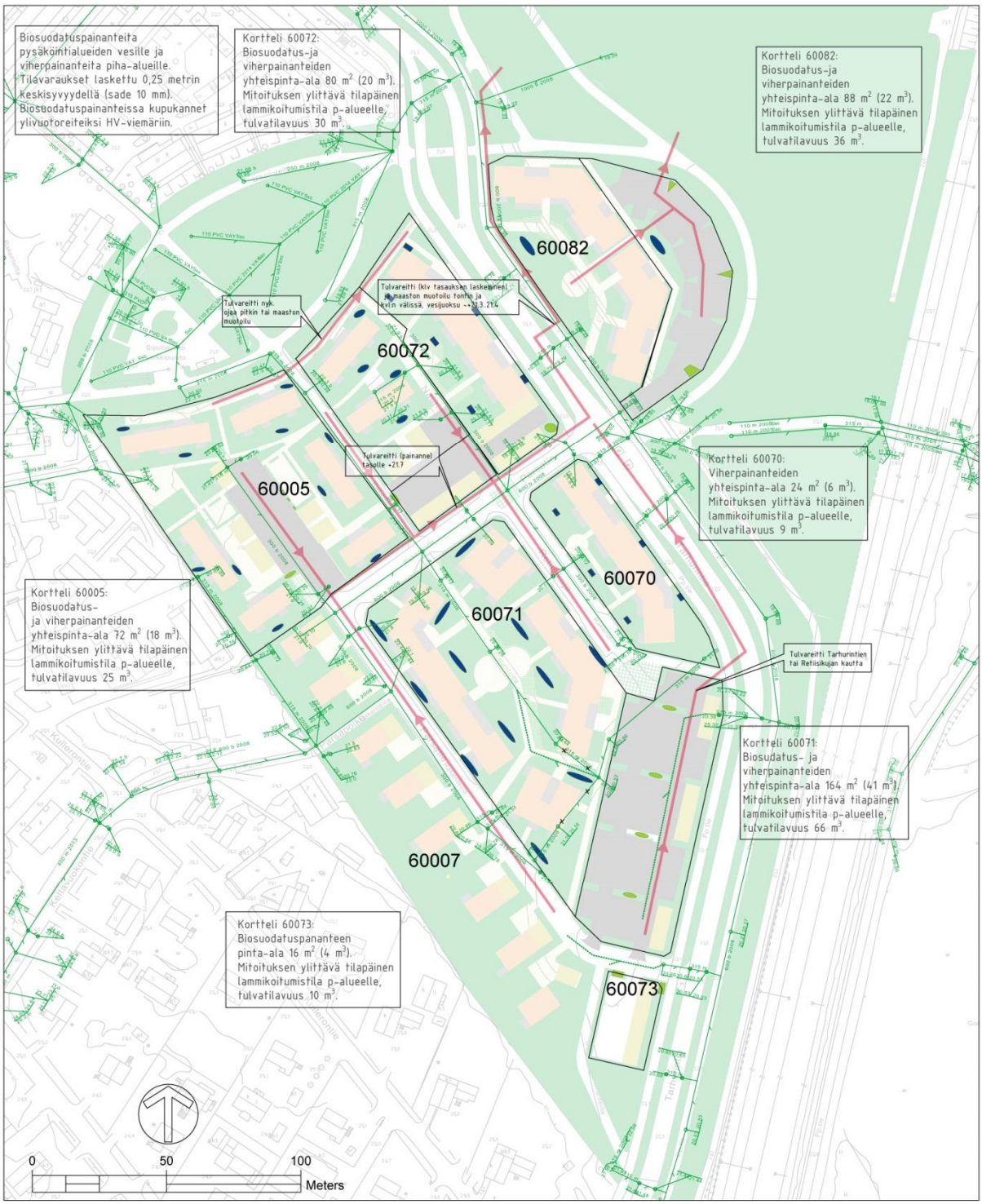
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


LP
Hulevesipainanne tai -allas
VL
Hiihtolatu
2200 IV
LPA
60082 AK
2000 IV
Sipulipuisto
2500 IV
400 II
60072 A
AK
375 II
375 II
475 II
NAURISPOLKU
400 II
60005 A
LPA
300 II
PARSATIE
400 II
300 II
AO
e=0.25
PARSAPOLKU
II
II
e=0.25
60007 AO
1500 V
RETIISKUJA
3200 V
TARHURINTIE
60070 AK
60071 AK
2900 V
RETIISE-POLKU
2750 IV
1150 IV
PARSATIE
LPA
60073 LPA
KULLEROPUISTO
EV
Allikulku
SITO
KULLEROPUISTO / HIEKKAHARJU 5
HAVAINNEKUVA
1:1500, A3


Pelastusajoneuvo
Nostopaikka
Nostokorin säde (16 m)
SITO
KULLEROPUISTO / HIEKKAHARJU 5
PELASTUSKAAVIO
1:1000, A4
30.5.2016


H800
V110
J200
H600
H300
V110
H315
H1000
V160
J160
V63
H400
V315
V300
J225
VJ 63 M
JV 200 M
HV 315 M
50 m
KULLEROPUISTO
SMÖRBOLLSPARKEN



MERKINNÄT

- HULEVESIVIEMÄRI, NYKYINEN
- HULEVESIVIEMÄRI, UUSI
- TULVAREITTI, EI YHTENÄINEN NYK.
- KORTTELIRAJA
- VIHERPAINANNE/ SADEPUUTARHA
- BIOSUODATUSPAINANNE

Kulleropuisto	MITTAKAAVA 1:1 250	SITO
LIITE 2. Yleissuunnitelma (A3)		
L. Viitanen/L. Harilainen	PVM 25/8/2016	

13 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 402100 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 7 / TLA**

KA/5634/10.02.04.00/2012
TLA/APE/SRU/ET

Ylästöön kaavoitetaan enintään kaksikerroksista pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivitaloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m2. Näistä pienkerros- ja rivitaloja 7 315 k-m2 ja erillispientaloja 8 710 k-m2. Nyåkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Kaava sisältää myös Y-tonttivarauksen 2 500 k-m2 ja liiketonttivarauksen 1 500 k-m2.

Ylästön pientaloalue laajenee Vantaan yleiskaavan 2007 mukaisesti Tolkinkylän ympäristöön. Alueelle kaavoitetaan monipuolista pientalorakentamista ja palveluita. Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä. Ylästöntie on osa vanhaa Turun – Viipurin maantietä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientiloja ja niiden vanhoja rakennuksia. Yleiskaavassa kaava-alue on varattu pientalo- ja lähivirkistysalueiksi.
Asemakaavatyötä on valmisteltu maanomistajien kanssa vuosia. Tämä kaavatyö käynnistettiin uudelleen keväällä 2016. Vaihtoehtotarkastelut ovat aiemmilta vuosilta.
Ylästön pientaloalue tarjoaa mahdollisuudet laadukkaalle pientalorakentamiselle. Alueen hintataso on hyvä ja asunnot haluttuja. Kaavamääräykset ohjaavat asuntojen määrää, laatua sekä keskikokoa.

Asemakaava Kaava-alue käsittää korttelit 40510, 40511, 40513, 40515, osat kortteleista 40518, 40519 ja 40473 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos käsittää osat kortteleista 40039, 40473 ja 40518 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako koskee osia kortteleista 40510, 40518 ja 40519.

Kaavan hakijat / maanomistus
Asunto Oy Ylästönrinne 1, 2, 3 ja 4 / YIT Rakennus Oy haki asemakaavaa 5.12.2012.
Kuolinpesä Leskinen Iisakki / Marjatta Olin haki asemakaavaa 15.2.2013.
Jean Calais haki asemakaavaa 20.3.2013.
Kaava-alueella ei ole Vantaan kaupungin maanomistusta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajan / YIT:n suunnittelijana arkkitehtitoimisto Vuorelma-arkkitehdit.

Yleiskaavassa kaava-alue on varattu pientalo- ja lähivirkistysalueiksi.

Asemakaava Alueelle kaavoitetaan monipuolista uutta pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivitaloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m2. (kaavamuutos 3677 k-m2). Rakentaminen on enintään kaksikerroksista.
Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan puuverhoiltuja pienkerrostaloja ja rivitaloja yhteensä 7315 k-m2. Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi ja julkisivut ovat puuverhoiltuja ja värikkäitä. Tonttitehokkuus A –alueilla on e= 0.34.
Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan 8710 k-m2 enintään kaksikerroksisia puisia ja värikkäitä omakotitaloja. Tolkinkylänkujaan liittyvät rakennukset toteutetaan punamullan värisinä , kuten muuallakin Tolkinkylässä. Tonttitehokkuus pientalokortteleissa on e=0.31 .
Nyåkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Muitakaan olevia asuinrakennuksia alueella ei tarvitse purkaa, mutta asemakaava johtaa vähitellen vanhojen talousrakennusten purkamiseen.

Asemakaavamuutos K 40049
Asuinpientalojen korttelialueella AP asemakaava tarkistetaan suunnittelu- ja toteutus-kilpailun voittaneen ehdotuksen sekä jo myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaiseksi. Alueelle on rakenteilla rivi-, pari- ja omakotitaloja 3 677 k-m2. Kerrosluku on pääosin yksi, Ylästöntien varressa kaksi. Keskimääräinen tonttitehokkuus alueella on e= 0,28.

Kaupunkikuva
Ylästöntie on osa valtakunnallisesti ja historiallisesti merkittävää Suurta Rantatietä. Tien luonne ja linjaus on suojeltu asemakaavassa. Ylästöntie on alueen pääväylä jossa on julkista liikennettä. Se on kunnostettu 2015. Kadun varteen toteutetaan 1-2- kerroksista tiivistä rinnerakentamista, joka muodostaa tiiviin reunan Ylästöntielle.
Isonmännyntie on myös Ylästön keskeinen kokoojakatu, joka alkaa Ylästöntien kiertoliittymästä. Katu linjataan ja katupuina alueella suositaan pihlajaa. Se muodostaa alueelle kauniin vuodenaikojen mukaan vaihtuvan värimaailman.
Kaareva Padisentie johtaa ostoskeskukselta Vantaanjokilaaksoon. Kaupunkirakenne on pienimuotoista ja katutilaa rajataan rakennuksin, aidoin, portein ja istutuksin. Tonttikadut ovat eri levyisiä ja siten ilmeeltään ja tunnelmaltaan toisistaan poikkeavia.
Rakentaminen tonteilla on ohjattu siten, että muodostuu ehyitä katutiloja. Arkkitehtuuri ja materiaali – ja värimaailma on yhtenäistä koko alueella. Autopaikoista vähintään puolet sijoittuu autosuojiin. Julkiset rakennukset erottuvat ympäristöstään arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan.

Palvelut
Alueelle varataan päiväkotia, palvelutaloa ja/tai palveluasumista varten yleisten rakennusten tontti Y, jolle annetaan 2 500 k-m2 rakennusoikeus kahteen kerrokseen.
Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti KL 1 500 k-m2 suuruista ostoskeskusta varten.
Päivittäistavarakaupan lisäksi kaava edellyttää rakennukseen vähintään kolmea muuta liiketilaa. Liikerakennuksesta muodostuu Ylästön keskus. Sen eteen tulee pieni aukio, jonka viereen bussi pysähtyy.

Vaikutusten arviointi
Uusi rakennusoikeus tuottaa alueelle n. 42 uutta pientaloa ja 80 -90 pienempää asuntoa. Tämä merkitsee noin 400 uutta asukasta (200+200). Noin puolet asukkaista on perheellisiä pientaloasukkaita, joten tämä aiheuttaa alueelle päiväkoteihin ja kouluun lisääntyvää palvelutarvetta. Rakentamisen osalta alueen kunnallistekniikan rakentaminen tuottaa kaupungille kustannuksia.
Rakentamiskustannukset ovat alueella normaalit.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.11.2015.
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.4.2016 ja lähetetty osallisille. Mielipiteet pyydettiin 31.5.2016 mennessä. MRL 62 §:n mukaisesti vireilletulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 12.3.2016 ja 7.5.2016. Kaavatilaisuus pidettiin Ylästön koululla, Ollaksentie 29, tiistaina 11.5.2016 klo 17 – 20.

Suunnittelun vaihetta on esitelty ELY -keskuksen kuukausikokouksessa 26.10.2011, jossa todettiin, että ei ole tarvetta järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua.

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

Sopimus
Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 402100 sekä tonttijakoehdotus, 52 Ylästö / Ylästö 7
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
c) vahvistetaan maksuluokka 4 (18 000 €) ja todetaan, että YIT maksaa muutoskustannuksista 10 800 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisäkustannuksella (2 910 €), yhteensä 13 710 €, Jean Calais 4 500 € ja kuolinpesä Leskinen Iisakki / Marjatta Olin 2 700 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavan selostus 15.5.2017
- Osallisuusraportti, Ylästö 7

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 040 7507325, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

402100 YLÄSTÖ 7

YLÄSTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 15.5.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 402100. Kaavoitus on tullut vireille OAS 26.4.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Vantaan kaupungin kaupunginosa 40, Ylästö

Korttelit 40510, 40511, 40513, 40515, osat kortteleista 40518, 40519 ja 40473

sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 40 Ylästö

osat kortteleista 40039, 40473 ja 40518 sekä katu- ja virkistysaluetta.

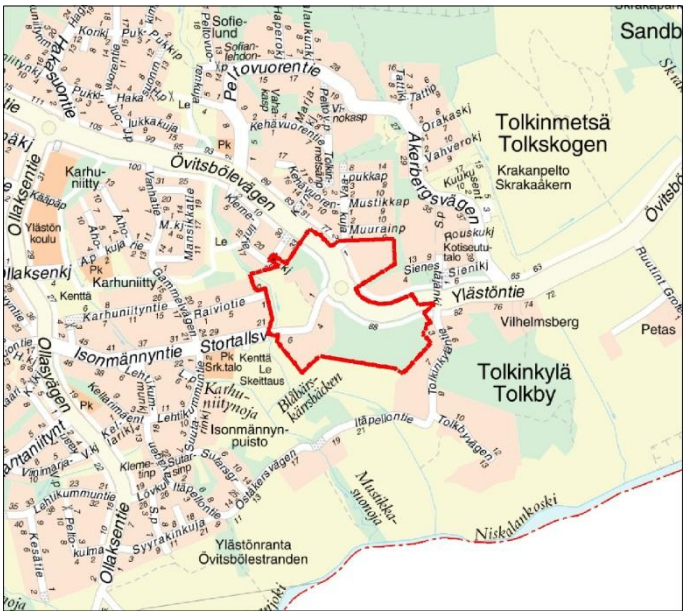
Tonttijako

Osat kortteleista 40510, 40518 ja 40519

Asemakaavalla laajennetaan Ylästön pientaloaluetta Vantaan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutoksella päivitetään vanhempaa asemakaavaa. Kaavaan liittyy toteuttamissopimuksia.

Kaavan laatijat: Timo Kallaluoto, aluearkkitehti Länsi-Vantaa 1.10.2016 saakka, Anitta Pentinmikko, aluearkkitehti, Aviapolis 1.10.2016 alkaen, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 2677.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Ylästöntien ja Isonmännyntien molemmin puolin.

Kaavamuutosalue ulottuu myös Ylästöntien pohjoispuolelle kortteliin 40039.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET (TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN LOPUSSA)

Tiiviisti

- Asemakaavatyö on työohjelmassa suunnittelunumerolla 402100
- Alla olevasta taulukosta ilmenee kaavan käsittelyvaiheet

MRL 63 osallistumis- ja arviointi-suunnitelma	09.04.2002	
1. Lautakunta	17.04.2002	Merkittiin asemakaavan lähtökohta-aineisto tiedoksi
MRL 62 alustava kuuleminen	01.06.2002	Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa 1.6.2002 mennessä. kiertokävely ja katselmus pidetään 7.5.2002 klo 16 alkaen ja lähtöpaikkana on Ylästöntien ja Tolkinkyläntien risteys.
Viranomaisneuvottelu	30.11.2004	
MRL 62 alustava kuuleminen	18.02.2005	Luonnos on nähtävillä 17.1.-18.2.2005.
MRL 62 alustava kuuleminen	25.10.2005	Kirjalliset mielipiteet tuli toimittaa 25.10.2005 mennessä. luonnos oli nähtävillä mrl 62§ mukaisesti 26.9.-25.10.2005 Pakkalassa
MRL 63 osallistumis- ja arviointi-suunnitelma	26.04.2016	
kala/muu	09.05.2016	- merkittiin tiedoksi osallistumis- ja arviointi-suunnitelma 402100.
MRL 62 alustava kuuleminen	31.05.2016	Tavoitteita ja mielipiteitä voi esittää 31.5.2016 mennessä -. Kaavatilaisuus Ylästön koululla, Ollaksentie 29, tiistaina 10.5.2016 klo 17.00.

SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot 2
1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 6
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
4. Asemakaavan kuvaus 18
5. Asemakaavan toteutus 31
6. Kaavatyöhön osallistuneet 31
7. Asemakaavan seurantalomake 33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 36
9. Muu suunnitelma-aineisto 41

KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

- *Vantaan kaupunki*, Maarit Nuutinen: Tolkinkylän maisemaselvitys 5.6.2001. Julkaistu Tolkinkylän asemakaavan lähtökohta-aineistossa, kaavoituslautakunta 17.4.2002.
- *Vantaan kaupunki*, Timo Kallaluoto: Tolkinkylä – asemakaavan nro 402100, Ylästö 7, lähtökohta-aineisto. Kaavoituslautakunta 17.4.2002. [1]
- *Vantaan kaupunki*, Joni Heikkola: Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040. Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 10.
- *Ympäristöministeriö*: Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 12/2008.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

HELSINGIN PITÄJÄ I (KERKKONEN 1965), HELSINGIN PITÄJÄN HISTORIA II (KUISMA 1990), HELSINGIN PITÄJÄN HISTORIA III (KUISMA 1991), HELSINGIN MAALAISKUNNAN HISTORIA (PERÄLÄ 1965).

- Vantaan Kirsti –tietokanta
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002
- *Museovirasto*, rakennushistorian osasto, V.-P. Suhonen: Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi vuonna 2007.

[1] Sisällys: Esipuhe, asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, esihistoriallinen inventointi, Tolkinkylän kulttuurihistoria, Tolkinkylän rakennusinventointi, rakennusluettelo, maisemaselvitys, Vantaanjoki-projekti, rakennettavuusselvitys, Ylästöntien parantamissuunnitelma ja viistoilmakuvia. Raportti on jaettu lähtökohta-aineistona alueen asukkaille, naapureille ja muille osallisille.

1. TIIVISTELMÄ

YLÄSTÖÖN MONIPUOLINEN PIENTALOALUE JA OSTOSKESKUS

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä. Ylästöntie on vanhaa Turun – Viipurin maantietä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientiloja ja niiden vanhoja rakennuksia.

Yleiskaavassa kaava-alue on varattu pientalo- ja lähivirkistysalueiksi.

Asemakaavan tarkoituksena on yleiskaavan mukaisen asuntoalueen rakentaminen.

Alueelle tulee monipuolisesti uutta pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivi- ja pari-taloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m2. (kaavamuutos 3677 k-m2). Rakentaminen on enintään kaksikerroksista.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan puuverhoiltuja pienkerrostaloja, rivitaloja ja paritaloja yhteensä 7315 k-m2. Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi, ja julkisivut ovat värikkäitä. . Keskimääräinen tonttitehokkuus A –alueilla e= 0.34.

Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan enintään kaksikerroksisia puisia omakotitaloja. Tolkinkylänkujaan liittyvät rakennukset toteutetaan punamullan värisinä , kuten muuallakin Tolkinkylässä. Tonttitehokkuus pientalokortteleissa on e=0.31 .

Nyåkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Muitakaan olevia asuinrakennuksia ei tarvitse purkaa, mutta asemakaava johtaa vähitellen vanhojen talousrakennusten purkamiseen.

Asemakaavamuutos
Asuinpientalojen korttelialueella AP asemakaava tarkistetaan suunnittelu- ja toteutus-kilpailun voittaneen ehdotuksen sekä jo myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaiseksi. Alueelle on rakenteilla rivi-, pari- ja omakotitaloja 3 677 k-m2. Kerrosluku on pääosin yksi, Ylästöntien varressa kaksi. Keskimääräinen tonttitehokkuus alueella on e= 0,28.

Kaupunkikuva
Isonmännyntie on Ylästön keskeinen kokoojakatu, joka alkaa Ylästöntien kiertoliittymästä. Katupuina alueella suositaan pihlajaa joka muodostaa alueelle kauniin vuodenaikojen mukaan vaihtuvan värimaailman.

Kaareva Padisentie johtaa ostoskeskukselta Vantaanjokilaaksoon. Kaupunkirakenne on pienimuotoista. Tonttikadut ovat erilevyisiä ja siten ilmeeltään ja tunnelmaltaan toisistaan poikkeavia.

Autopaikat sijoittuvat pääosin katoksiin, jotka jakavat korttelipihoja pienempiin osiin.

Palvelut
Alueelle varataan päiväkotia, palvelutaloa ja/tai palveluasumista varten yleisten rakennusten tontti Y, jolle annetaan 2 500 k-m2 rakennusoikeus kahteen kerrokseen.

Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti KL 1 500 k-m2 suuruista ostoskeskusta varten. Ostoskeskuksesta muodostuu Ylästön keskus. Sen eteen tulee pieni aukio, jonka viereen bussi pysähtyy.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tolkinkylä ja Ylästö ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisperäisiä kyliä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientiloja. Kaavaan sisältyy Tolkinkylästä, Skönkullan metsittynyt pelto, sekä Ylästön kylästä Nyåkerin (1906), Fridhemin (1907) ja Björkkullan (1918) pientilat. Nyåkerin pelto on yhä viljelyksessä.

Ylästö on kehittynyt liki 4 800 asukkaan pientaloalueeksi. Ylästö koostuu erilaisista ja eri aikoina toteutetuista pienialaisista kokonaisuuksista. Siksi kaupunkirakenne on mosaiikkimainen. Nyt kaavoitettava alueella liikutaan Ylästön historian alkujuurilla ja asemakaavan tulee muistuttaa ja kunnioittaa alueen historiaa.

Yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja lähivirkistysalueeksi.



Ilmakuva idästä 2015.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja –rakenne

Kaava-alueelle on tehty maisemaselvitys (Maarit Nuutinen 2001). Pellot antavat alueelle kulttuurimaiseman leimaa. Alueella on myös vanhaa asutusta puutarhoineen. Skönkullan pelto on metsittynyt. Kasvaneita puita ja pensaita voidaan jättää tonteille mahdollisuuksien mukaan. Nyåkerin ja Fridhemin tilojen pelloille on yleiskaavassa osoitettu kaupunginosan läpi kulkeva ulkoilureitti.



Tilajako 2016.

Pienilmasto

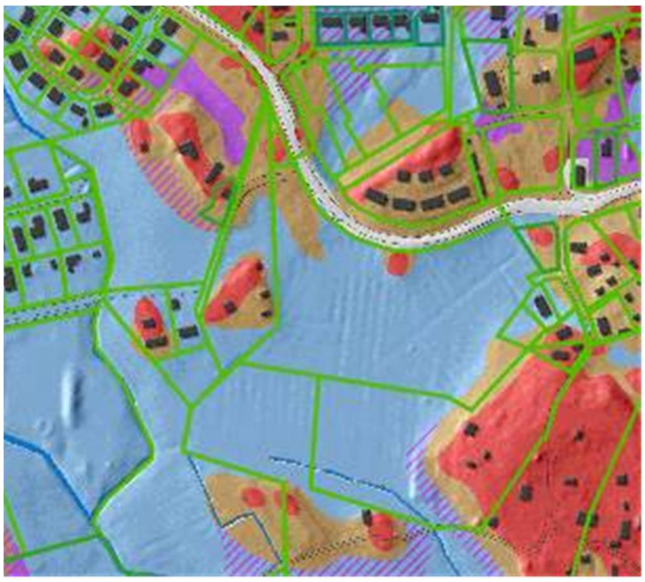
Pienilmastolla on merkitystä asuinviihtyisyyteen ja rakennusten lämpötalouteen. Rakentamisen kannalta parhaita ovat notkottomat, tuulelta suojaiset etelä- ja lounais-rinteet, tyydyttäviä itä- ja länsirinteet sekä tuulelta suojaiset tasangot ja huonoimpia pohjoisrinteet sekä tuulialttiit rinne- ja lakialueet. Puistot ja leikkipaikat tarvitsevat suojaisia ja lämpimiä alueita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavan alueen länsiosa kuuluu Mustikkasuonojan valuma-alueeseen. Mustik-kasuonoja virtaa kaava-alueen länsipuolella ja laskee vetensä Vantaanjokeen. Kaava-alueen itäosan vedet virtaavat nimeämättömään peltojaan alueen eteläpuolella, josta vedet päätyvät Vantaanjokeen.

Nykyisellään alue on pääosin metsää ja siten hyvin vettä sitovaa. Jonkin verran nykyistä asutusta sijaitsee alueen länsiosissa. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä



Maalajit ja korkeussuhteet.
¢ Savi ¢ Siltti ¢ Moreeni ¢ Täytemaa ¢ Kallio ¢ Vesistö /// Kaksoismaalaji

Maaperä ja kallioperä

Aluetta hallitsee savinen viljelytasanko, joista nousee moreenin peittämiä mäen-kumpareita. Moreenikerros on paikoin ohut ja kallio on lähellä pintaa. Korkeimmilla kohdilla on avokallioita. Silttiä esiintyy sekä omana muodostumana että saven tai moreenin päällä ohuena alle metrin paksuisena kerroksena. Alueella on tehty johtoja varten kairauksia, jotka ovat päätyneet enintään xxx metrin syvyyteen.

Soveltuvuus rakentamiseen

Maisemallisesti parhaiten rakentamiseen sopivat pensoittuvat ja metsittyvät pellot ja alueen sekametsät. Maaperän kannalta moreenialueet ovat normaalisti rakennettavia. Savi- ja silttialueilla rakennukset perustetaan kovaan pohjaan. Kaava-alueella kadut on mahdollista rakentaa maanvaraisesti.

Soveltuvuus virkistykseen

Alue on sitä soveliaampi virkistykseen, mitä laajempi valikoima kasvillisuustyyppejä alueella on. Aktiivinen virkistyskäyttö aiheuttaa kulutuspaineita. Kaavaan sisältyvät virkistysalueet johtuvat Mustikkasuonojan sijainnista sekä yleiskaavan mukaisista yhteyksistä.

Kaava-alueen vieressä on Isonmännynpuisto, jossa on pallokenttä, skeittipaikka ja leikkipaikka.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

2.1.3.1 Alueen varhaisin historia



Ylästö ja Tolkinkylä ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisia kyliä. Vantaanjoki on ollut muinainen vesitie Hämeeseen. Tolkinkylässä on Fridhemin kivikautinen asuinpaikka, josta on löydetty kaksi nelisivuista oikokirvestä, jotka ajoittuvat vasarakirveskulttuurin aikaan, mutta voivat olla hautalöytöjäkin.(Leskinen & Pesonen 2008 s. 271)

Tolkinkylän kantatalot ovat Petas , vanha virkatalo, kapteenin puustelli; Grotens , Grottens , vanha ratsutila, joka on yhdistetty 1600-luvulla kahdesta vanhasta talosta ja Bökars ,jota on pidetty myös omana kylänään . Tolkinkylässä Grotensin tilalla toimi vuosina 1725 – 1842 saha, joka oli yksi Helsingin pitäjän neljästä merkittävästä sahasta. Sen yhteydessä pidettiin krouvia ja harjoitettiin kauppaa.

Ylästön kantatalot ovat Smess, Syrakas, Lassas, Ollas, Klemets ja Sutars. Ne sijaitsevat Lehtikummuntien varrella.

Ylästöntie on tällä kohdalla osa maamme merkittävintä keskiaikaista tietä, Suurta Rantatietä eli Turun – Viipurin maantietä, kuninkaantietä, joka johti kylästä kylään ja kirkolta kirkolle. Talvitienä toimi Vantaanjoki.

Myös Itäpellontie esiintyy jo vanhimmassa kartassa 1699. Se on ilmeisesti Suuren rantatien vanhempi kylästä kylään kulkenut linjaus (Museovirasto 2007).

2.1.3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

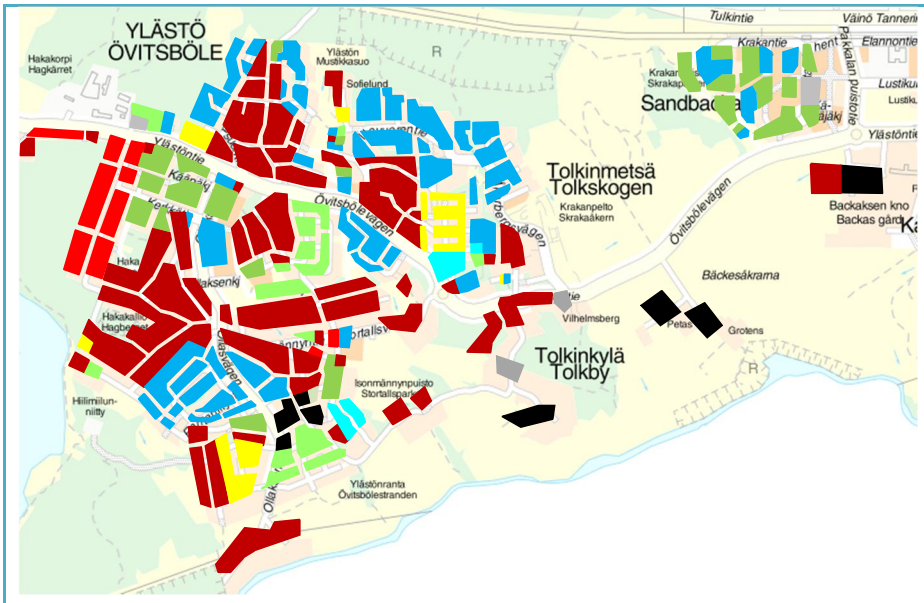
Vantaanjoki on ollut muinainen vesitie Hämeeseen. Joki on tarjonnut kalaa, kulku¬yhteyden ja voimaa myllyihin ja sahoihin. Ylästöntie on tällä kohdalla osa maamme merkittävintä keski¬aikaista tietä, Suurta Rantatietä eli *Turun – Viipurin maantietä*, kuninkaantietä, joka johti kylästä kylään ja kirkolta kirkolle. Talvitienä toimi Vantaanjoki.

Myös Itäpellontie esiintyy jo vanhimmassa kartassa 1699. Se on ilmeisesti Suuren rantatien vanhempi kylästä kylään kulkenut linjaus (Museovirasto 2007).

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisia kyliä. Tolkinkylässä on Fridhemin kivikautinen asuinpaikka, josta on löydetty kaksi nelisivuista oikokirves¬tä, jotka ajoittuvat vasarakirveskulttuurin aikaan, mutta voivat olla hautalöytöjäkin.(Leskinen & Pesonen 2008 s. 271)

Yhdyskuntarakenne, nykytila

Alue sijaitsee Vantaan kaupunkirakenteessa edullisesti joukkoliikennevyöhykkeellä, seudullisen Tammisto – Pakkalan kaupallisen keskuksen ja Myyrmäen aluekeskuksen välissä. Ylästön pohjoispuolella ovat Kehä III:n yritysalueet ja eteläpuolella Helsingin Keskuspuisto, jota myöten ulkoilureitit ulottuvat Helsingin ydinkeskustaan asti. Ylästö on lähes kokonaan pientaloaluetta, vain Ollaksentielle on rakennettu kolmikerroksisia kerrostaloja koulun ja kaupan luokse.



Ylästön asutushistoria

Ylästöä on rakennettu eri vuosikymmeninä mosaiikkimaisesti pieni-alaisina alueina.

g 1400 – 1500-luku
g 1700 – 1800-luku
g 1900 – 1950-luku
g 1960-luku
g 1970-luku
g 1980-luku
g 1990-luku
g 2000-luku
g 2010-luku

Kuvaus on yleistetty.

Kallaluoto 2015

2.1.3.3 Rakennettu ympäristö, asuminen

Kiinteistöt / kaupunkikuva

Kaava-alue on säilynyt kylämäisenä vanhoine puutaloineen ja peltoineen. Joukossa on myös uudempia puu- ja tiilitaloja. Alue liittyy läheisesti Tolkinkylään, missä on jäljellä muutamia rakennuksia 1800-luvulta, tosin melko voimakkaasti muokattuina, sekä joitain arvorakennuksia 1900-luvun alkupuolelta. Voimakkaampi rakennuskausi Tolkinkylässä oli 1950–60-luvuilla. Sen jälkeen rakennettiin varsin vähän, kunnes Tolkinkylään valmistui asemakaava 2012 (Ylästö 7A). Kylän itäpuoliset

alueet ovat vielä kaavoittamatta.

Ylästöä on rakennettu 1400-luvulta lähtien, 1950-luvulla rakennettiin rintamamiestontteja ja 1970-luvulta alkaen kaavatontteja. Kaupunginosa on rakentunut mosaiikkimaisesti pienialaisina kortteleina. Ylästön puolella kaava-alueella on kahdeksan kiinteistöä, joista kahdella on rakennusperintökohteita. Myös Ylästöntie (Suuri Rantatie) ja Tolkinkyläntie ovat rakennusperintökohteita.

Ylästön kaupunginosa on ollut yksi nopeimmin kasvaneista alueista Vantaalla ja vajaa puolet asunnoista on rakennettu 2000-luvulla. 1990-luvulla kaupunginosa sai ainoat kerrostalonsaja alueelle valmistui myös ensimmäiset vuokra- ja asumisoikeusasunnot. Ylästössä asumisoikeusasuntojen osuus on selvästi suurempi kuin Vantaalla keskimäärin.

Rakennukset / taulukko kaava- alueen rakennuksista selostuksen liitekuvana

Rakennusperintökohteet /taulukko rakennusperintökohteista liitteenä

2.1.3.4 Rakennettu ympäristö / Työpaikat

Ylästön hyvä sijainti keskellä Vantaata, toimivien liikenneyhteyksien ja lentokentän läheisyydessä, on edesauttanut työpaikkojen syntymiseen. Kehä III:n eteläpuolelle on muodostunut työpaikkakeskittymä, jossa on suuria varastorakennuksia, mutta myös liikerakennuksia. Vuonna 2013 Ylästössä kirjattiin olevan yli 2 400 työpaikkaa, joista vajaat 40 prosenttia oli kaupan alalla ja vajaat 30 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa.

2.1.3.5 Rakennettu ympäristö / Palvelut

Ylästössä on alakoulu (käyttöaste 94% 2015), neljä päiväkotia, kauppa, elintarvikekioski, seurakuntatalo ja kotiseututalo. Koulua laajennetaan yläasteella 2019. Ylästössä käy kirjastoauto. Tämä asemakaava sisältää viidennen päiväkotitontin ja pienen ostoskeskuksen.

2.1.3.6 Väestön rakenne ja kehitys

Ylästön väestömäärä on kasvanut viime vuosina tasaisesti. Se on tuplaantunut 20 vuodessa ja oli vuoden 2015 lopussa lähes 4 800. Ylästössä asuu paljonpäivähoito- ja kouluikäisiä. Alle 16-vuotiaiden osuus on Vantaan Vantaa toiseksi suurinta, Nikinmäen kaupunginosan jälkeen.

Ylästön kaupunginosassa on 4 753 asukasta (1.1.2016). Ylästö 7 asemakaava-alueella on viisi asuinrakennusta, joissa on kuusi asuntoa.

Ylästön alueen asuntokanta on pääosin yksityisomistuksessa olevia pientaloja. Asuntojen keskikoko ja asumisväljyys Asuntoja yhteensä 1625, lähes kaikki pientaloissa. Asuntojen keskikoko 105 m2 ja ruokakuntien keskikoko 3 henkilöä. (2013)
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

2.1.3.5 Virkistys

Isonmännynpuistossa on pallokenttä. Yleiskaavassa on osoitettu ulkoilureitti Vanhapuistoon sekä Vantaanjoen pohjoispuolinen ulkoilureitti Myyrmäestä Helsingin pitäjän kirkonkylään. Vantaanjoen yli on kaavoitettu kevyen liikenteen silta Helsingin Keskuspuistoon.

2.1.3.6 Liikenne

Autoliikenne

Ylästöntie on kaava-alueen läpi kulkeva vilkasliikenteinen kaupungin osia yhdistävä pääväylä, joka on parannettu vuonna 2015. Tällöin mm. Isonmännyntien liittymään rakennettiin kiertoliittymä,

Ylästöntien eteläpuolelle Isonmännyntien ja Tolkinkyläntien välille rakennettiin kevyenliikenteenväylä sekä Tolkinkyläntien suojateiden kohdalle rakennettiin suojatiesaarekkeet. Ylästöntie muutettiin kaduksi vuoden 2016 kesällä.

Ylästöntien keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2015 oli 7640 ajon/vrk. Suunniteltu Tulkintien tunnelin rakentaminen vähentää Ylästöntien liikennettä suunnittelualueen kohdalla.

Isonmännyntie on kaava-alueen läpi kulkeva rakentamaton kokoojakatu. Sen keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2013 oli 1380 ajon/vrk.

Joukkoliikenne

Ylästöntietä liikennöi viisi bussilinjaa, joista kolme kulkee Isonmännyntietä pitkin. Näillä pääsee mm. Tikkurilaan, Helsinkiin, lentoasemalle, Aviapolikseen, Vantaankoskelle, Varistoon ja Hämeenkylään. Lähimmät juna-asemat ovat Aviapoliksen ja Vantaankosken juna-asemat. Aviapoliksen asemalle etäisyyttä on noin 4,2 kilometriä ja Vantaankosken asemalle noin 4,7 kilometriä.

Kevyt liikenne

Kaava-alueen kohdalla Ylästöntien molemmin puolin on kevyen liikenteen reitit.

2.1.3.67 Tekninen huolto

Isonmännynpuiston pysäköintialueella on alueellinen jätteenkeräyspiste.

Vesihuolto / Vedenjakelu

Alueen kautta kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti Pitkäkosken vedenpuhdistamolta tuleva laajempaa aluetta palveleva runkovesijohto sekä itä-länsisuuntainen paikallinen runkovesijohto. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Hiekkaharjun ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 6700 m3. Painetasot vaihtelevat välillä +67 ... +82.

Vesihuolto / Jätevesiviemäröinti

Alueen halki kulkee itä-länsisuuntainen paikallinen runkoviemäri, joka johtaa jätevedet Ylästöntien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet ohjataan runkolinjassa Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Vesihuolto / Hulevesiviemäröinti

Kaava-alue on nykyään pääosin metsä- ja peltoaluetta, jossa kuivatus on hoidettu avo-ojin. Ylästöntieltä hulevesiviemäri purkaa vedet kaava-alueen keskiosassa metsään. Alueen itä-osassa hulevesiviemäri kuivattaa nykyistä asuinrakennusta Tolkinkyläntien varressa ja purkaa vedet metsään. Alueen länsipuolella virtaa Mustikkasuonoja, johon osa alueen vesistä johtuu. Mustikkasuonoja purkaa vedet kaava-alueen eteläpuolella Vantaanjokeen. Alueen itäosan vedet virtaavat peltojen sarkaojia pitkin Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupungin lahdella Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa

Sähköverkko

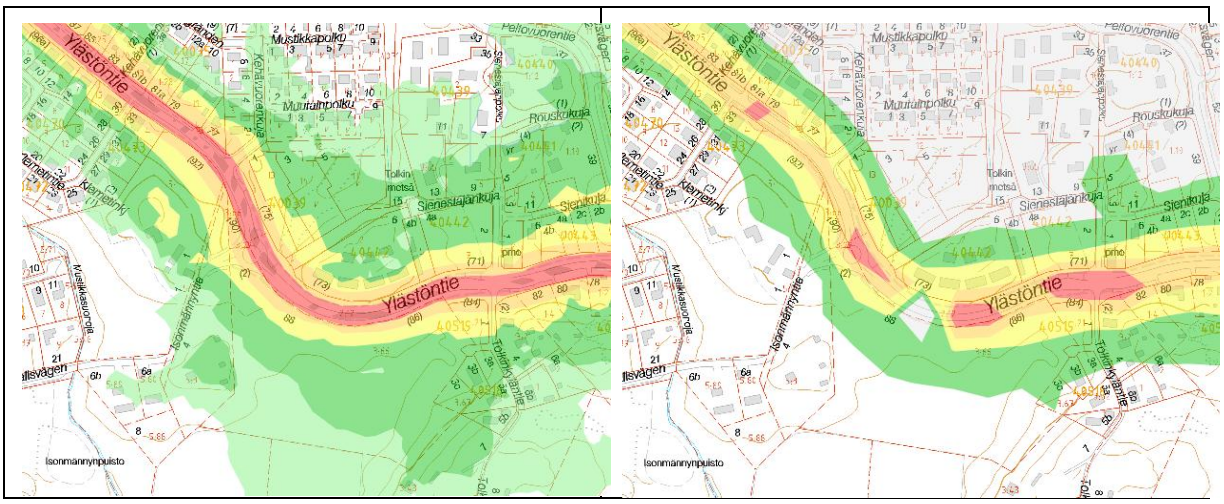
2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Alue ei ole lentomelualuetta, lentomelutaso Lden 2025 on alle 50 dB.

Tiemelu

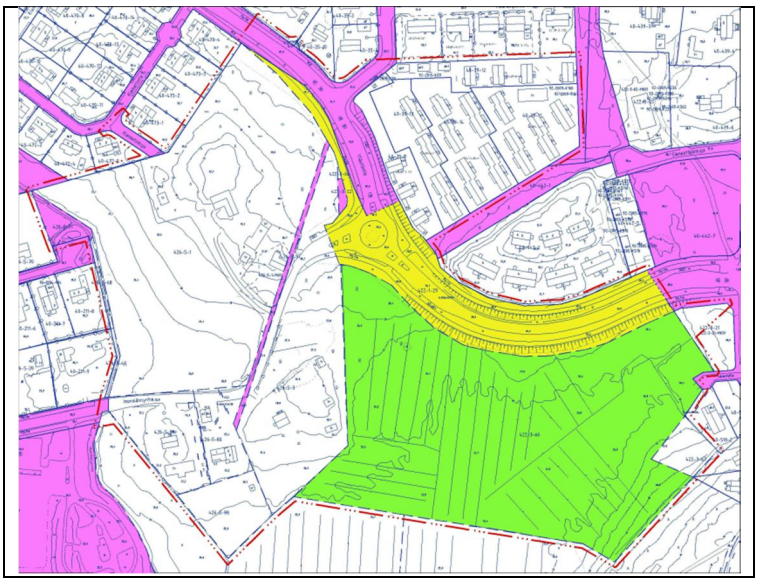
Ylästöntien tiemelutilanne (2011) ja tiemeluennuste (2030) on esitetty alla.



Tiemelutilanne 2011, päivä. / Ramboll 2012 Tiemeluennuste 2030. / Ramboll 2007

¢ >45 db ¢ >50 db ¢ >55 dB ¢ >60 dB ¢ >65 dB ¢ >70 dB ¢ >75 dB

2.1.5 Maanomistus



¢ Vantaan kaupunki. ¢ Suomen valtio. ¢ YIT Rakennus Oy. p Yksityinen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavoituspyynnöt
Asunto Oy Ylästönrinne 1, 2, 3 ja 4 / YIT Rakennus Oy haki asemakaavaa 5.12.2012. (Dnro KA 5634 / 2012 / 122)

Kuolinpesä Leskinen Iisakki / Marjatta Olin haki asemakaavaa 15.2.2013. (Dnro 5634 / 2012 / 122)

Jean Calais haki asemakaavaa 20.3.2013. (Dnro KA 5634 / 2012 / 122)

Kaavatyön käynnistyminen

Kaavasuunnittelun aloituskokous pidettiin 2.6.1999, kun YIT oli jo aloittanut alueensa markkinoinnin (YIT:n asuntolehti, maaliskuu 1999).

Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin kaupunkisuunnittelun kevään 2002 suunnitteluohjelmaan, koska Keski-Vantaa oli asuntotuotannon painopistealue.

Kaavatyö käynnistettiin uudelleen / Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.11.2015.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Ylästö7 asemakaavatyön historia ulottuu vuoteen 2002, jolloin alueen suunnittelu käynnistettiin ensimmäisen kerran nykyistä laajempana alueena. Koko suunnitteluajan vuorovaikutus, on esitetty erillisessä liitteessä 402100 Ylästö osallisuusraportti. Se sisältää työn aikana saatuja mielipiteitä, lausuntoja ja niihin vastineita.

Osallistuminen ja vuorovaikutus Ylästö 7
Osallisia ovat alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.11.2015.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 31.5.2016 mennessä.
Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 12.3.2016 ja 7.5.2016.
Kaavatilaisuus Ylästön koululla, Ollaksentie 29, tiistaina 11.5.2016 klo 17 – 20.



Kirjalliset ja suulliset mielipiteet tiivistetysti. (lisätään nähtävilläolon jälkeen)

Yleisötilaisuudet, Muut vuorovaikutustavat. (lisätään nähtävilläolon jälkeen)

Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta on esitelty ELY:n yhteistyökokouksessa 30.11.2004.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. (nähtävilläolon jälkeen)

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen. (nähtävilläolon jälkeen)

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja –määräyksiin (nähtävilläolon jälkeen).

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.

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

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto

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):

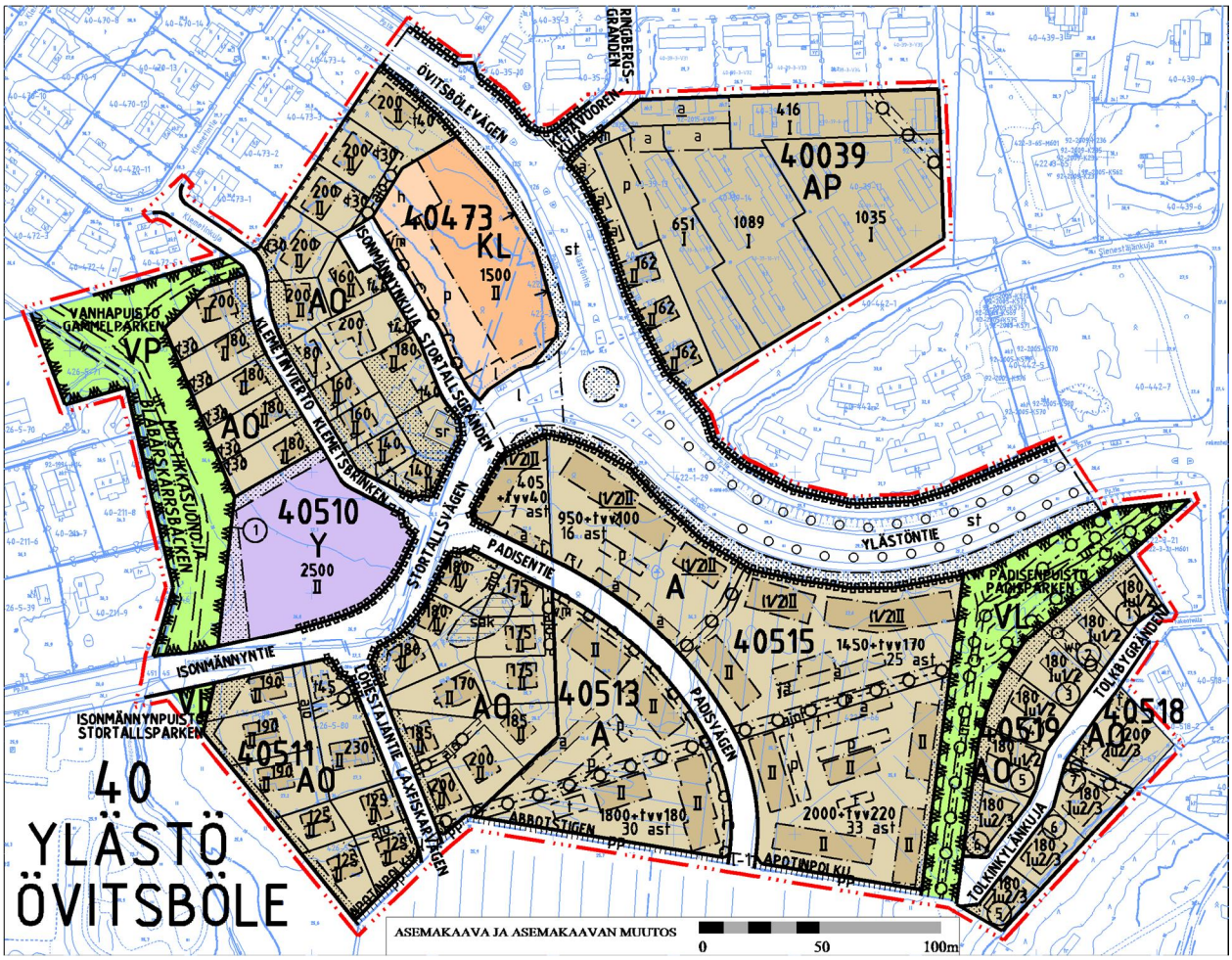
Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet (nähtävilläolon jälkeen)

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyötä on tehty alueella lähes 20 vuotta ja suunnitelmista on ollut erilaisia vaihtoehtoja, Niitä kuvataan erillisessä vuorovaikutusraportissa. On selvää, että vaihtoehdot muuttuvat ajan kuluessa ja usein myös asuntomarkkinatilanteen mukaan mutta myös kaupungin tavoitteet ja maapolitiikka heijastuvat niissä. Myös maanomistus voi muuttua.



3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotusta on valmisteltu vuosien ajan yhdessä alueen maanomistajien kanssa. Aiemmat vaihtoehdot ovat muotoutuneet nyt esitetyksi suunnitelmaksi, jonka alueen suurimmat maanomistajat ovat sopimusvalmistelussa hyväksyneet. Suunnitelma menee nyt kaikkien osallisten kommentoitavaksi kun se asetetaan nähtäville. Esitetty vaihtoehto tuottaa alueelle monipuolista asuntotuotantoa, yhtiömuotoisia pienkerrostaloja ja rivitaloja sekä erillispientaloja. Erillispientalot ovat pääasiassa yhden perheen taloja. Arkkitehtuuri ja toteutustapa on perinteistä ja modernia, joka sopeutetaan maisemaan ja pientalomaiseen ympäristöön. Tolkinkylänkujan varren talot tulee sovittaa Tolkinkylän perinnemaisemaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä. Ylästöntie on vanhaa Turun – Viipurin maantietä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientiloja ja niiden vanhoja rakennuksia. Täydennysrakentaminen alueella kunnioittaa alueen historiaa ja tiestö ja rakentaminen sovitetaan ympäristöön.

Ylästö 7 -asemakaava noudattaa yleiskaavan mukaista ratkaisua. Se sisältää monipuolista pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivi- ja pari-taloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m2. Ra-

kentaminen on enintään kaksikerroksista ja se sopeutetaan maisemaan ja kylärakenteeseen. Kaava luo edellytyksiä sekä yhtiömuotoiselle asuntotuotannolle (90 asuntoa) että yksittäisille pientalorakentajille.

Uudet kadut linjataan olosuhteiden mukaan maastoon siten, että ne luontevasti täydentävät alueen olevaa katu- ja tieverkkoa.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan pienkerrostaloja, rivitaloja ja paritaloja. Rakentamisen tehokkuus on 0.34.

Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan enintään kaksikerroksisia omakotitaloja.

Nyåkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Muitakaan asuinrakennuksia ei tarvitse purkaa, mutta asemakaava johtaa vanhojen talousrakennusten purkamiseen.

4.1.1 Mitoitus

Alueelle kaavoitetaan monipuolista uutta pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivitaloja sekä oma-kotitaloja yhteensä 19 700 k-m2. (kaavamuutos 3677 k-m2). Rakentaminen on enintään kaksikerroksista.
Uusi rakennusoikeus tuottaa alueelle n. 42 uutta pientaloa ja 80 -90 pienempää asuntoa. Tämä merkitsee noin 400 uutta asukasta (200+200). Noin puolet asukkaista on perheellisiä pientaloasukkaita, joten tämä aiheuttaa alueelle päiväkoteihin ja kouluun lisääntyvää palvelutarvetta.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan puuverhoiltuja pienkerrostaloja ja rivitaloja yhteensä 7315 k-m2. Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi ja julkisivut ovat puuverhoiltuja ja värikkäitä. Tonttitehokkuus A –alueilla on e= 0.34.

Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan 8710 k-m2 enintään kaksikerroksisia puisia ja värikkäitä omakotitaloja. Tolkinkylänkujaan liittyvät rakennukset toteutetaan punamullan värisinä, kuten muuallakin Tolkinkylässä. Tonttitehokkuus pientalokortteleissa on e=0.31 .

Nyåkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Muitakaan olevia asuinrakennuksia alueella ei tarvitse purkaa, mutta asemakaava johtaa vähitellen vanhojen talousrakennusten purkamiseen.

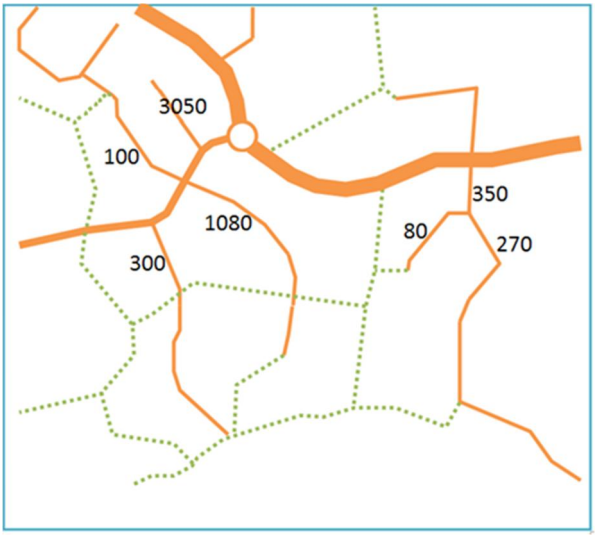
Palvelut
Alueelle varataan päiväkotia, palvelutaloa ja/tai palveluasumista varten yleisten rakennusten tontti Y (0.4 ha), jolle annetaan 2 500 k-m2 rakennusoikeus kahteen kerrokseen.

Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti KL 1 500 k-m2 suuruista ostoskeskusta varten. Päivittäistavarakaupan lisäksi kaava edellyttää rakennukseen vähintään kolmea muuta liiketilaa. Ostoskeskuksesta muodostuu Ylästön keskus. Sen eteen tulee pieni aukio, jonka viereen bussi pysähtyy.

Liikenne
Alueelle on suunniteltu neljä uutta tonttikatua: Padisentie ja Lohestajantie, Isonmännyntie ja Klemetinvierto. Lisäksi Tolkinkyläntieltä lähtevää lyhyttä kadun pätkää pidennetään ja se nimetään Tolkinkylänkujaksi.

Asemakaava mahdollistaa Isonmännyntien parantamisen. Kadun molemmin puolin on suunniteltu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Padisentielle ja Lohestajantien pohjoisosaan on suunniteltu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Isonmännynkujan varteen on suunniteltu jalkakäytävä. Padispuiston ja Isonmännynpuisto välille on kaavoitettu kevyen liikenteen väylä. Tämä sijoittuu puoliksi suunnittelualueelle.

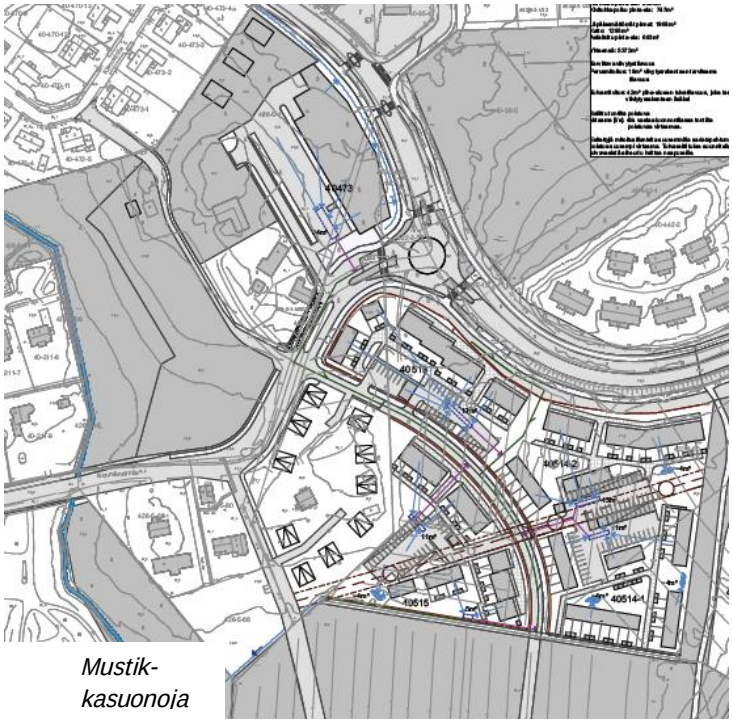


Arvio alueen tuottamasta liikenteestä (liikennesuunnittelu 5.1.2017).

Hulevesien hallintaperiaatteet A- ja KL-kortteleissa



n Läpäisevä pinta. n Läpäisemätön.



Mustik-kasuonoja

– Virtausnuoli / hulevesihallintasuunta. ▬ Hulevesioja ja tulvareitti. n Hulevesilammikko / viivytysrakenne tilavuus noin 10,5 m3, syvyys keskellä 0,5 m3 ja reunoja kohti 0,25 m3. ▬ Mustikkasuonoja.
⬚ Maanalainen huleveden viivytysrakenne. – Yhteys hulevesiviemäriin. ▬ Hulevesikouru.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu suunnittelussa huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja puurakentamiseen ja uusiutuvan energian käyttöä pyritään edistämään. korttelikoko alueella on kohtuullinen ja katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Vastaavasti korttelien sisäisin, mutta yleiselle jalankululle osoitetuin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ja virkistysalueille ovat lyhyitä ja miellyttäviä.

Markon havainnekuva ja konsultin kuva



4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

A, Asuinrakennusten korttelialueet

Ylästöntien eteläpuoliset korttelit (40515 ja 40513) on osoitettu yhtiömuotoiseen rakentamiseen. 1-2- kerroksiset asuinrakennukset asettuvat rinnemaastoon siten, että Ylästöntien korkeusero saadaan hyvin hyödynnettyä ja häivytettyä. Pihapiirit muodostuvat autokatosten rajaamina. Myös Padisentien varsi on rajattu tiukasti rakennuksilla, jotta katutilasta tulee ehyt.

Rakennukset ovat julkisivuiltaan puuta ja ne ovat harjakattoisia ja värikkäitä.

Pysäköinti on sijoitettu katoksiin (50%) ja avopaikoille(50%). Asuntojen lukumäärä on rajoitettu.

AP Asuinpientalojen korttelialueet

Kortteliin 40039 myönnetyn poikkeamispäätöksen ja rakennuslupien mukaisesti kortteliin osoitetaan asuinpientaloja. Rakennukset ovat julkisivultaan puuta ja katemateriaali on ruukunpunainen tiili.

AO, erillispientalojen korttelialue

Alueelle osoitetaan merkittävä määrä erillispientalojen rakennuspaikkoja. Jokaiselle tontille saa rakentaa vain yhden asunnon ja rakennukset ovat julkisivultaan puuta, kattomuoto harjakatto ja katemateriaali on tumma pelti. Kaavamääräyksellä tavoitellaan värikkäitä rakennuksia. Naapureiden värityksen tulee erottua toisistaan. Rakennuspaikat on pitkälti määritelty asemakaavamääräyksin.

Tolkinkylänkujan varteen rakennettavat rakennukset tulee sopeuttaa Tolkikylän kulttuurimaisemaan. Rakennuksen julkisivut ovat punamullattua (tai tumman punaiseksi maalattua) pystyrima- tai pystylomalaudoitusta. Katot ovat mustia, saumattua peltiä ja/tai talousrakennuksissa tummaa huopaa.

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Isonmännyntien varteen osoitetaan varas yleiselle rakennukselle, kortteliin 40510. Se voi olla koulu, päiväkoti tai vaikkapa palveluasumisen rakennus. Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen.

KL, Liikerakennusten korttelialue

Ylästöntien varteen, kortteliin 40473, osoitetaan rakennuspaikka liikerakentamiseen. Se käsittää 1500 k-m2 ja sen tulee sisältää päivittäistavarakaupan lisäksi vähintään kolme etumyymälää. Rakennus sijoittuu keskeisesti kiertoliittymän ja bussipysäkin viereen. Rakennus on näkyvällä paikalla ja sen arkkitehtuurin tulee korostaa rooliaan kaupunkirakenteessa ja alueen palvelupaikkana. Autopaikat sijoittuvat Isomännynkujan varteen ja huolto hoidetaan Isomännynkujan kautta

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Ylästöntien katualeen luonnetta pyritään korostamaan asemakaavaan merkityin puuistutuksin. Liikennealueen erottaminen viereisistä kortteleista vaatii reuna-alueiden maisemointia.

Tolkinkylänkuja varaudutaan toteuttamaan avo-ojallisena ja sorapintaisena historiallisen tonttitienä.

Katualuevaraukset ovat eri levyisiä: Isonmännyntie 14,5 - 24 m (sisältää bussipysäkin), Padisentie 11 m, Isonmännynkuja 9,5 m, Lohestajantie 8-10 m (sisältää johtoalueen), Klemetinvierto 8 m, Tolkinkylänkuja 7 m ja Apotinpolku 5 m. Padisentien mitoituksessa on otettu huomioon kevyen liikenteen raitti, koska kadun varteen sijoittuu asumista noin 16 000 k-m2. Kaikkien katujen reunoille varataan 1-1,5 m leveät lumitilat.



Näkymä Padisentieltä pohjoiseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Uusi rakennusoikeus tuottaa alueelle n. 42 uutta pientaloa ja 100 pienempää asuntoa . Tämä merkitsee noin 400 uutta asukasta (200+200). Noin puolet asukkaista on perheellisiä pientaloasukkaita, joten tämä aiheuttaa alueelle päiväkoteihin ja kouluun lisääntyvää palvelutarvetta. Rakentamisen osalta alueen kunnallistekniikan rakentaminen tuottaa kaupungille kustannuksia. Rakentamiskustannukset ovat alueella normaalit.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koot vaihtelevat, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu myös mahdollisuus esteettömään kerrostaloasumiseen.

Yhdyskuntarakenne



Ylästö sijaitsee Vantaan kaupunkirakenteessa keskeisesti, hyvien yhteyksien päässä merkittävän kulttuurimaiseman äärellä. Kaava-alue sijoittuu Ylästön ja Tolkinkylän välimaastoon. Alueen rakentamisella täydennetään olevaa pientaloaluetta ja historiallista kylärakennetta. Kaavoituksella laajennetaan ja täydennetään alueen rakennetta ja tiivistetään asumista sekä luodaan edellytyksiä monipuoliselle pientalorakentamiselle.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen maisemaa ja kaupunkikuvaa. Nykyiset pellot ja joutomaat muuttuvat rakentamisalueiksi. Mittakaava on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja ympäröivään maisemaan. Kaava sallii uudisrakentamiselle myös modernimman ilmeen, mutta se edellyttää aina alueen ominaispiirteiden kunnioittamista (harjakatot, puujulkisivut, väritys).



Arkkitehdin näkemys korttelin näkymä, arkkitehtitoimisto Vuorelma-arkkitehdit.



Poikkeamis- ja rakennuslupien mukainen rakentaminen AP-kortteliin 40039.
T2H Rakennus Oy / Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy 24.6.2015.

4.4.2 Vaikutukset Vantaan asuntotuotantoon

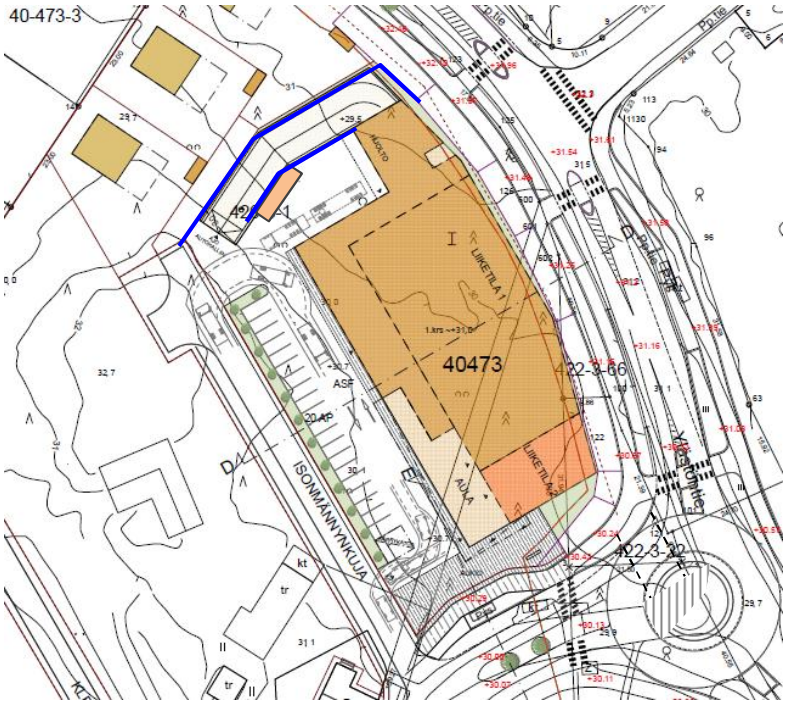
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Tämä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Vantaan kaupungin strategian ja maapoliittisen ohjelman tavoitteita.

Kaavamuutoksella täydennetään merkittävästi Ylästön pientaloaluetta. Kaava-alue tuottaa rakentuessaan 42 pientaloa ja yhtiömuotoista asumista 90 asuntoa, yhteensä 350 -400 asukasta. Alue rakentuu 5-7- vuodessa. Valmistuvat asunnot lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun asuntotuotantoa ja -tarjontaa .

Tämä kaava-alue rakentuu yhtä aikaa eteläpuolisen Ylästö 8 –asemakaava-alueen kanssa. Näiden yhteisvaikutus on merkittävä ja samanaikainen.



4.4.3 Palvelut ja työpaikat



g Myymälä noin 2000 k-m2 (sisältää myymälän, varaston, sosiaalitilat, tekniset tilat ym. aputilat)

g Muut liiketilat noin 200 k-m2 (sis. myymälät, sos. ja aputilat)

g Yleiset tilat noin 300 k-m2 (aula- ja porrastilat)

— Meluaita, korkeus 2,5 m

Rakennusoikeus 2400 k-m2
Tontin ala 4790 m2
Tonttitehokkuus e = 0,50
Autopaikkoja
- maantasossa 20 ap
- pysäköintihallissa 67 ap

Bussipysäkin luokse syntyy
500 m2 suuruinen kivetty aukio.

Vuorelma-arkkitehdit 3.8.2016

Alueen palveluvaranto lisääntyy uudella päivittäistavarakaupan yksiköllä (1500 k-m2) ja uudella Y-tonttivarauksella (päiväkoti, tai palvelutalo) . Muuten uusia työpaikkoja ei kaavalla edistetä. Asukkaiden lisäys 150 -200 henkeä lisää erityisesti päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta alueella edistää myös uuden liikerakentamisen toteutumista.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan taloudelliset vaikutukset eivät ole kovin merkittäviä. Isonmännyntien linjausta muutetaan ja rakennetaan viisi uutta katua. Katujen linjaukset ja pituudet ovat säästeliäästi suunniteltuja ja mitoitettuja. Katujen ja viheralueiden rakentamisen kustannuksiksi on arvioitu 1,8 miljoonaa euroa.

Vesihuolto kulkee kaava-alueen läpi, mutta sitä joudutaan siirtämään, mistä koituu jonkin verran ylimääräistä kustannusta. Vesihuoltoa ei siis kuitenkaan tarvitse tuoda kaukaa. Uudet asukkaat maksavat vesihuollon rakentamisesta liittymä- ja käyttömaksuissa.

Kaava-alue liittyy olevaan kaupunkirakenteeseen, mikä on taloudellisuuden kannalta oleellisinta. Uudet asukkaat toisaalta tehostavat palveluverkon käyttöä, mutta toisaalta myös aiheuttavat siihen lisää investointeja. Kaava-alueen maanomistajat osallistuvat kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Virkistys

Lisääntyvä asukasmäärä kasvattaa paineita läheisille virkistysalueille, kuten Vantaanjoen varren, Mustikansuonojan ja Padisenpuiston virkistysalueille . Virkistysalueiden ulkoilureitistöjä täydennetään lähivuosina.

Liikenne

Kaava-alueen liikenneverkko täydentyy ja rakentuu sitä mukaa kun rakentaminen vaatii. Ylästöntien parantaminen on tehty ja Isomännyntien uusi linjaus on seuraava merkittävä hanke. Poikittaiset tonttikadut Isomännynkuja, Kelmentinvierto ja Lohestajantie tulee rakentaa. Padisentien avaaminen etelään liittyy oleellisesti eteläpuoliseen Ylästö 8 –asemakaavaan.



Näkymä Padisentieltä itään

Vesihuolto
Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesihuoltoa Isonmännyntielle, Isonmännynkujalle, Klemetinviertoon, Padisentielle, Lohestajantielle, Apotinpolulle ja Tolkinkylänkujalle. Verkosto kytketään alueen halki kulkeviin alueellisiin runkolinjoihin. Alueelliset runkolinjat sijoittuvat tulevan Lohestajantien alle ja tonteille varattaville johtorasitealueille. Koko Vantaata palveleva runkolinja jää kaava-alueen itäosan viheralueelle. Viheralueen tila-varauksessa on varauduttu uuteen runkolinjaan nykyisen runkolinjan viereen. Tämän toteutumisesta ei ole kuitenkaan tässä vaiheessa varmuutta, eikä sen kustannuksia ole laskettu kaavan aiheuttamiin vesihuoltokustannuksiin. Kaava-alueelle tulee alustavan arvion mukaan uutta vesijohtoa 533 m, uutta jätevesiviemäriä 492 m ja uutta hulevesiviemäriä 1198 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 750 000 €.

Osoitteessa Isonmännyntie 4 olevan kiinteistön vesijohto ja jätevesiviemäri jäävät kaavan myötä tulevan rakennuspaikan alle. Mikäli maanomistaja haluaa myydä kaavoitetun uuden tontin, tulee hänen siirtää nykyiset vesihuoltolinjansa pohjoisemmaksi.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tonteilta 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 hallit-

tu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tonteilta, joissa on alle kolme asuntoa, ei vaadita viivytystä, joskin myös heitä suositellaan imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä ennen johtamista yleiseen verkostoon sekä suunnittelemaan tulvareitti yleisille alueille.

4.4.2 Vaikutukset luonnon ympäristöön

Vesistöt ja vesitalous

Läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan huomattavasti nykyisestä alueen rakentuessa, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Valuma-aluerajaus tulee viemäröinnin johdosta muuttumaan, koska koko kaava-alueen hulevedet tullaan johtamaan hulevesiviemärissä Mustikkasuonojaan. Virtaamien kasvua tullaan rajoittamaan viivyttämällä hulevesiä tonteilla ennen johtamista hulevesiviemäriin. Mustikkasuonoja on tarkoitus säilyttää ennallaan ja se tulee jäämään kaavassa viheralueelle.

Ympäristöhäiriöt

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Lentomelu

Alue ei ole lentomelualuetta, lentomelutaso lden 2025 on alle 50 db.

TIEMELU

Ylästöntien Tiemelutilanne (2011) Ja Tiemeluennuste (2030) On Esitetty Alla.

4.6 NIMISTÖ

Tolkinkylä, ruotsiksi Tolkby (1417 tolkoby), on vuodesta 1417 alkaen mainittu usein läänninkäräjien pitopaikkana. Tuolloin käytiin käräjiä virolaisen Padisen luostarin munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet lippoamalla Koskelan vesillä. Munkeilla oli lohenkalastusoikeus Vantaanjokeen ja kirkkoherran nimittämisoikeus Uudellemaalle. Helsingin pitäjä syntyi lahjoituksen voimassaoloaikana 1351 – 1428, koska Helsingin pitäjän kirkko mainitaan 1401. Vuonna 1543 Tölkeby oli neljän talonpojan kylä. Kylän nimi kertoo tulkista (1496 henrik tolch i tolckeby), jota tarvittiin käräjillä.

Tolkinkylän kantatalot ovat Petas (1540 Henrik Persson, 1699 Peetars, 1745 Petas), vanha virkatalo, kapteenin puustelli; Grotens (1699 Cornettens Grottens rusthåll, 1710 Grotens), vanha ratsutila, joka on yhdistetty 1600-luvulla kahdesta vanhasta talosta; nimi johtuu kornetti Anders Grothesta; ja Bökars (1571 Bertill Bökere), jota on pidetty myös omana kylänään (1723 Böuks by); Sulo Kepsun mukaan nimi pohjautuu ammattinimitykseen böckare ’tynnytintekijä’.

Tolkinkylässä Grotensin tilalla toimi vuosina 1725 – 1842 saha, joka oli yksi Helsingin pitäjän neljästä merkittävästä sahasta. Sen yhteydessä pidettiin krouvia ja harjoitettiin kauppaa.

Ylästö, ruotsiksi Övitsböle, on ollut myöhemmän böle-kauden yksinäistalo, ilmeisesti 1300-luvun lopulta. Tolkinkylän käräjillä 1417 mainitaan lautamiehenä Llaren Øuidson ja Tallinnassa 1516 ficken velkakirjassa Ouwestbuw ja asukkaana 1540 Henr. Evetzon. Maakirjassa 1543 kylä oli neljän talonpojan Övesböleby.

Kylä sai suomalaisen nimen Ylästö 1957, mutta vielä 1960-luvulla kylää sanottiin Eevispööliksi ja Eevispyöliksi. Kylän nimi sisältää miehen nimen Övidher. Böle tarkoittaa uudistaloa.

Ylästön kantatalot ovat Smess, Syrakas, Lassas, Ollas, Klemets ja Sutars. Ne sijaitsevat Lehtikummuntien varrella.

Kaava-alueella käytössä olevat nimet

- *Isonmännyntie*, *Stortallsvägen* , 1958, Ylästöntien ja Isonmännyntien kulmauksessa olleesta männystä, joka kuoli tiesuolan takia. Puu näkyy vielä kartassa 1984.
- *Padisenpuisto*, *Padisparken*, 2003, Padisen luostarin aihepiiristä, à Padisentie.
- *Tolkinkylänkuja*, *Tolkbygränden*, 2005, lähtee Tolkinkyläntieltä.
- *Vanhapuisto*, *Gammelparken*, 1985, Ylästön kylään vievän Vanhatien (1956 Öfvitsbölentie, 1957 Vanha tie, Gamla vägen) mukaan. Paikalla on ollut niitty, 1750 Ryskedelsäng, 1894 Flakaeds ängen, 1913 Flakan, Flackaled, Flakaleängen.
- *Ylästöntie*, *Övitsbölevägen* 1975, aiemmin mm. Vantaantie, Vandavägen.

Kaava-alueen uudet nimet

- *Apotinpolku*, *Abbotstigen* Nimi liittyy Padisen luostarin aihepiiriin. Kuningas Maunu Eerikinpojan kirjeessä 1351 mainittu apotti Nikolaus Risebiter johti Viron kansannousun 1343 jälkeen Padisen luostarin jälleenrakennustöitä ja suosi sinne ruotsalaisasutusta. Hän oli apottina 1345-76 ja oli Baltian vaikutusvaltaisimpia miehiä. Maunu Eerikinpoika tarvitsi hänen tukeaan luodessaan 1350-51 liittoutumaa Novgorodia vastaan. Tästä syystä hän luovutti Padisen luostarille patronaattioikeudet Porvoon, Pernajan ja Sipoon seurakuntiin sekä Vantaanjoen kalastusoikeudet. Helsingin pitäjä lienee syntynyt apotti Risebiterin johdolla.[2]
- *Isonmännynkuja*, *Stortallsgränden*, on ollut Isonmännyntien itäpää 1958. Nyt Isonmännyntieltä erkanevan poikkikadun nimeksi.
- *Klemetinvierto*, *Klemetsbrinken* Asemakaavaan 1999 Klemetinkuja, Klemetsgränden. Katu haarautuu Klemetintiestä, joka sai nimen Ylästön Klemets-talosta (1710 Clemetz, Lehtikummuntie 17). Siellä on myös Klemetinpolku, Klemetsstigen. Kulosaaressa on jo Klemetinkuja, Klemettigränden. Nyåker-nimeä ei voi käyttää, koska se on asuntoalue Espoossa. Siellä on jo Uudenpellotie ja Uudenpellonkuja.
- *Lohestajantie*, *Laxfiskarvägen* Padisen sisterssiläismunkit eivät syöneet lihaa vaan kalaa ja heillä oli lohenkalastusoikeus Vantaanjoen koskiin. Siksi myös Vantaan vaakunassa on lohenpyrstö.
- *Padisentie*, *Padisvägen* Tolkinkylässä käytiin käräjät 1417 Padisen munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet lippoamalla Koskelan vesillä. 1351 kuningas Mauno Eerikinpoika antoi virolaiselle Padisen luostarille patrionaattioikeuden eli kirkkoherran nimittämisoikeuden Porvoon

[2] Liekso 1997; opaskartan 2003 liite.

kirkkokuntaan ja lohenkalastusoikeuden Vantaanjoen koskiin. Oikeus oli voimassa 1351 – 1428, jolloin luostarin munkit liikkuivat Helsingin seudulla, tekivät lähetystyötä ja lohestivat. Helsingin pitäjä syntyi ilmeisesti lahjoituksen voimassa ollessa 1300-luvun loppupuolella, koska pitäjän kirkko mainitaan 1401. Lahjoitus lakkasi, kun luostari menetti merkitystään.[3] Helsingin maalaiskunnalla oli vuonna 1957 Padiseen ystävyyssuhde, jota ei silloisissa ulkopoliittisissa oloissa voitu virallistaa.[4]

Nimitoimikunta on käsitellyt ja hyväksynyt kaava-alueen nimistöä: Klementinvierto – Klementsbrinken (11.4.2016), Padisentie –Padisvägen (8.3.2005), Lohestajantie – Laxfiskarvägen (8.3.2005), Isomännynkuja-Stortalsgränden (8.3.2005), Tolkinkylänpolku – Tolksbystigen (8.3.2005)

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti 1.10.2016 saakka
	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti 1.10. 2016 alkaen
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :		
	Antti Auvinen	vesihuolto / hulevedet
	Elina Kettunen	katutekniikka vesihuollon yleissuunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Mika Vähämaa	kunnallistekniikan sopimusasiat
Rakennusvalvonta:		
	Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:		
	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
	Saara Juopperi	ympäristöinsinööri, sij.
Yrityspalvelut:		
	Armi Vähä-Piikkiö	maankäytön sopimusasiat
	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

Maanomistajien edustajat:

[3] Kerkkonen 1965, s. 6-8, 110, 159.

[4] Korpinen 1965, s. 260, 270; Leppänen, Helsingin pitäjä 1987 s. 60; Ahtiainen & Tervonen 2002 s. 214 - 215.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla 15.5.2017

Timo Kallaluoto 1.10.2016 asti
aluearkkitehti

Anitta Pentinmikko 1.10.2016 alkaen
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	29.03.2017
Kaavan nimi	402100 Ylästö 7		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.04.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092402100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,6459	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	8,7451
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,9008

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	**10,6459**	**100,0**	**23702**	**0,22**	**8,7451**	**20716**
A yhteensä	6,2534	58,7	19702	0,32	4,9286	16716
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4210	4,0	2500	0,59	0,4210	2500
C yhteensä						
K yhteensä	0,4619	4,3	1500	0,32	0,4619	1500
T yhteensä						
V yhteensä	1,0078	9,5	0		0,8746	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,5018	23,5	0		2,0590	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

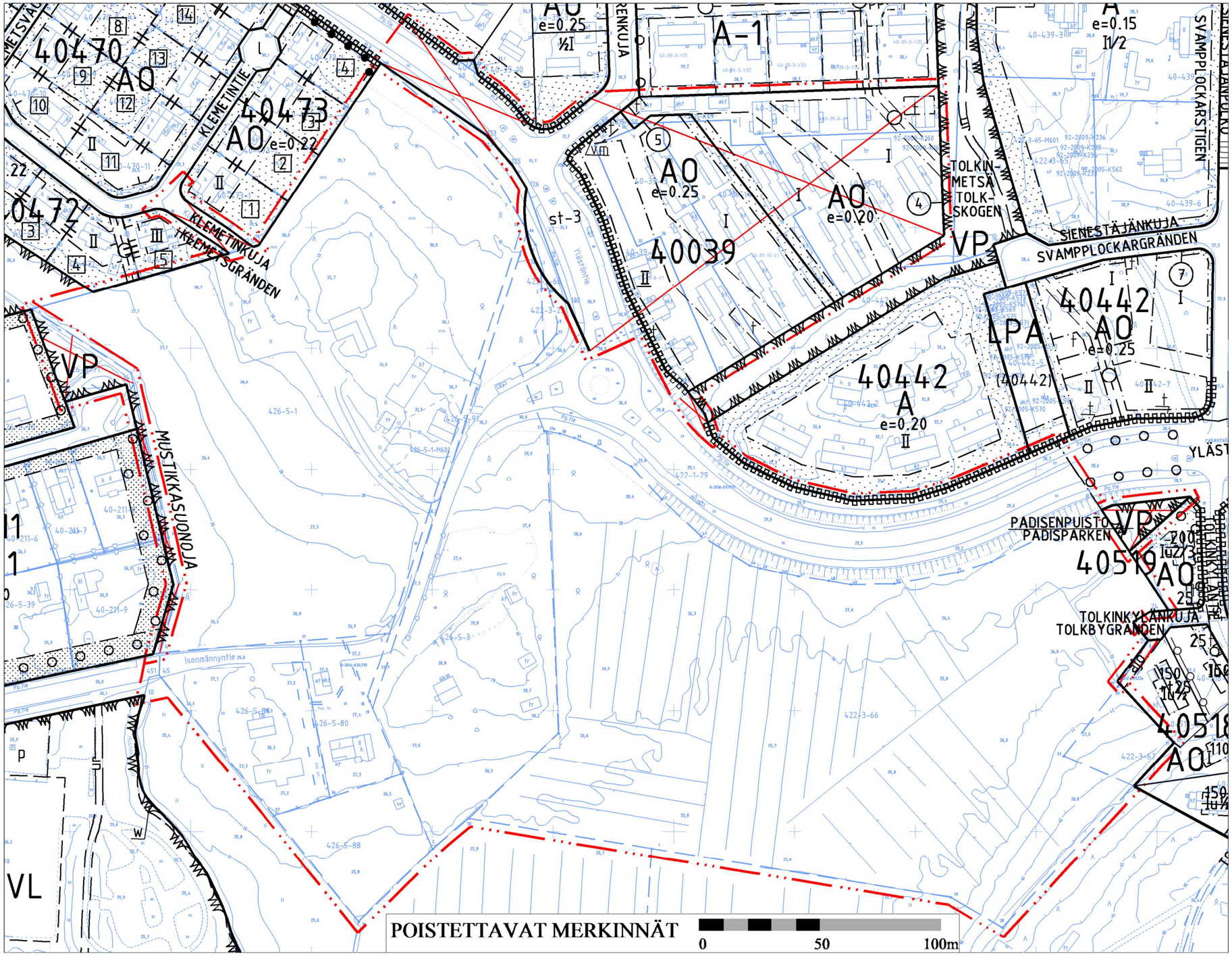
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**135**	**1**	**135**

Alamerkinnät

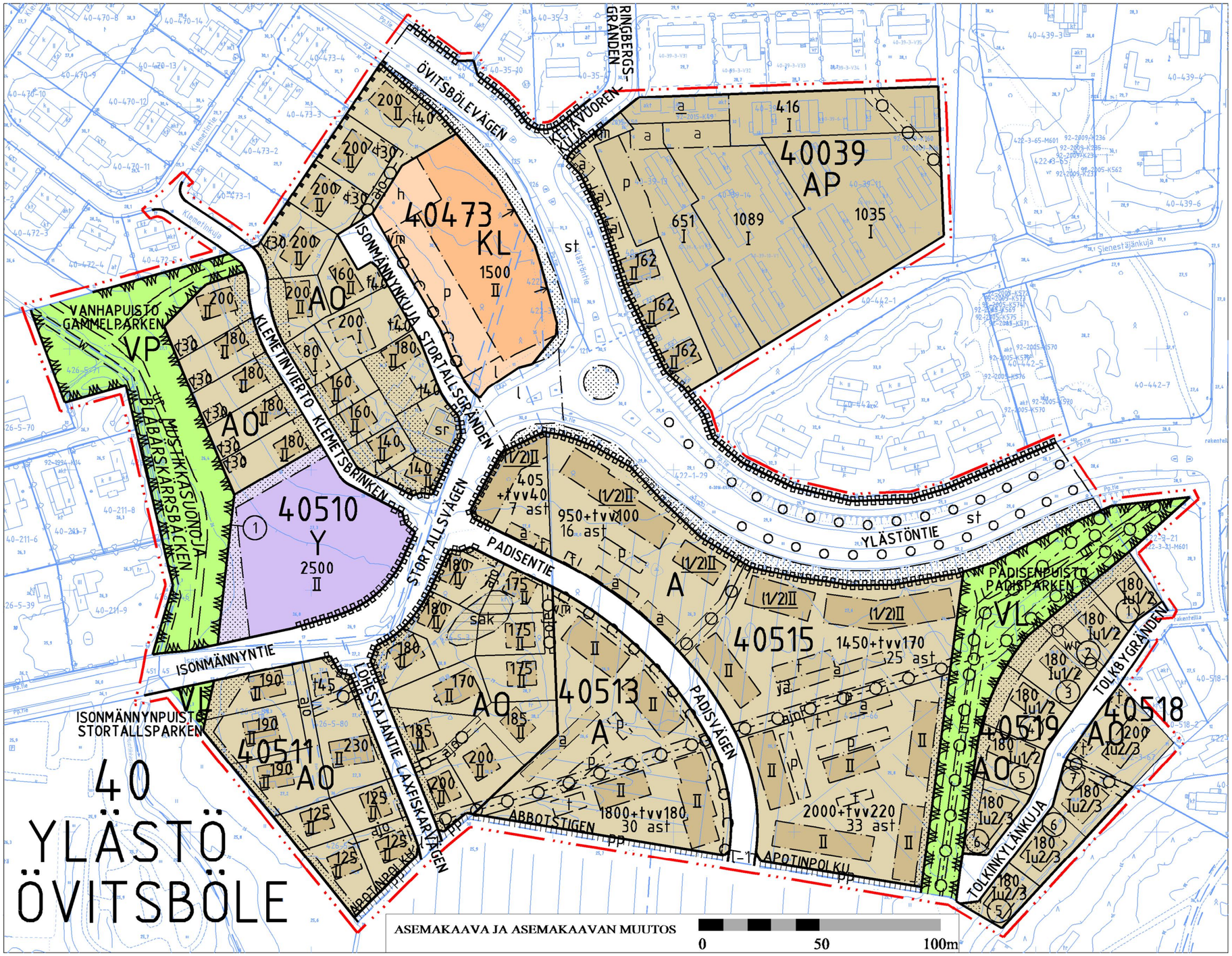
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**10,6459**	**100,0**	**23702**	**0,22**	**8,7451**	**20716**
A yhteensä	6,2534	58,7	19702	0,32	4,9286	16716
A	2,1578	34,5	7315	0,34	2,1578	7315
AP	1,3229	21,2	3677	0,28	1,3229	3677
AO	2,7727	44,3	8710	0,31	1,4479	5724
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4210	4,0	2500	0,59	0,4210	2500
Y	0,4210	100,0	2500	0,59	0,4210	2500
C yhteensä						
K yhteensä	0,4619	4,3	1500	0,32	0,4619	1500
KL	0,4619	100,0	1500	0,32	0,4619	1500
T yhteensä						
V yhteensä	1,0078	9,5	0		0,8746	0
VP	0,5642	56,0	0		0,4310	0
VL	0,4436	44,0	0		0,4436	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,5018	23,5	0		2,0590	0
Kadut	2,4429	97,6	0		2,0001	0
Kev.liik.kadut	0,0589	2,4	0		0,0589	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**135**	**1**	**135**
Asemakaava	1	135	1	135



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 13 §

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 4
402100	15.5.2017	685495, 685496	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40, Ylästö

YLÄSTÖ 7

Asemakaava
Korttelit 40510, 40511, 40513, 40515 ja osat kortteleista 40518, 40519 ja 40473 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 40039, 40473 ja 40518 sekä katu- ja virkistysalueet.
(Osat kumoutuvan asemakaavan kortteleista 40039 ja 40518 sekä katu- ja virkistysaluetta.)

Tonttijako
Osat kortteleista 40510, 40518 ja 40519.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 40, Övitsböle

ÖVITSBÖLE 7

Detaljplan
Kvarteren 40510, 40511, 40513, 40515 och del av kvarteren 40518, 40519 och 40473 samt gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteren 40039, 40473 och 40518 samt gatu- och rekreationsområde.
(Del av kvarteren 40039 och 40518 samt gatu- och rekreationsområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Delar av kvarteren 40510, 40518 och 40519

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
A	Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
	Yleistä Rakennukset tulee suunnitella tonteittain samankaltaista arkkitehtuuria ja kattomuotoa noudattaen.	Allmänt På varje tomt ska byggnaderna planeras så att de till sin arkitektur och takform är enhetliga.
	Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.	Byggnadernas fasadmaterial ska vara trä.
	Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin musta tai tumman harmaa saumattu peltikate. Rakennuksissa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät.	Takformen ska vara sadeltak och takmaterialet svart eller mörkgrå falsad takplåt. Byggnaderna ska ha öppen takfot som är i kulören målarvitt eller går i en ljusare ton än fasaden.
	Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön.	Vid planeringen ska beredskap vidtas för att ta i bruk solenergi.
	Julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Korttelikohtaisesti tulee laatia värityssuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus.	Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner. För varje enskilt kvarter ska en färgsättningsplan utarbetas för att garantera att färgerna matchar varandra.
	Jokaisella asunnolla tulee olla asuntopiha tai parveke. Korttelialueella tulee olla myös melulta suojatut yhteispihat. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.	Varje bostad ska ha en egen gårdsplan eller balkong. Kvartersområdet ska också ha gemensamma gårdsplaner som är skyddade mot buller. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.
	Asuntojen ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava 35 dB ja pihatilojen suojaaminen liikennemelulta on osoitettava rakennusluvan yhteydessä.	Bostädernas ljudisolering mot trafikbuller ska vara 35 dB och gårdsplanernas skydd mot trafikbuller ska anvisas i anslutning till bygglovet.
	Pihat Pihasuunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa.	Gårdar En yrkeskunnig planerare ska anlitas för gårdsplaneringen.
	Rakennuslupaa varten tulee laatia pinta- ja hulevesisuunnitelma joka tulee sovittaa naapuritontin suunnitelmaan. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja imeyttävää pintaa tontilla täytyy olla vähintään 50%.	För bygglovet måste en yt- och dagvattenplan sammanställas som ska anpassas till granntomtens plan. Dagvattnen ska fördröjas på tomten och minst 50% av tomten ska utgöras av infiltrerande yta.
	Ylästöntien ja puiston vastainen reuna rajataan istutuksin ja Padisentien pensasaidalla ja asuntoporteilla.	Sidan mot Övitsbölevägen och parken avgränsas med planteringar och mot Padisvägen med häck och bostadsportar.
	Pysäköintialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava siitä, ettei pysäköitävien autojen valot häikäise asukkaita.	I planeringen och byggandet av parkeringsområden ska man se till att ljusen från bilar som parkeras inte bländar de boende.
	Autopaikkoja tulee toteuttaa kerrostaloissa 1,1 ap / asunto, rivi- ja muissa pientaloissa 1,25 ap / asunto. Vähintään 1 ap / asunto on aina sijoitettava autokatokseen.	Bilplatserna i flervåningshusen ska utgöra 1,1bp / bostad, i rad- och andra småhus 1,25 bp / bostad. Minst 1 bp / bostad ska alltid placeras i en carport.
	Polkupyörien säilytystilaa tulee varata vähintään 1 pp / 30 k-m².	För förvaringsutrymme för cyklar ska reserveras minst 1 plats / 30 m²-vy.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.	Kvartersområde för småhus.
	Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.	Byggnadernas fasadmaterial ska vara trä.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja avoräystäät. Katemateriaalin tulee olla ruukunpunainen betonikattotiili.

Jokaisella asunnolla tulee olla asuntopiha ja ne tulee rajata puu- tai pensasaidoin.

Asuntojen ääneneristävyys liikennemelua vastaan on osoitettava rakennusluvan yhteydessä.

Hulevedet tulee viivyttää.

Autopaikat ja taloustilat saa järjestää tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1,25 ap / asunto. Vähintään 39 autopaikkaa tulee olla autokatoksissa. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 30 k-m².

Byggnaderna ska förses med sadeltak och öppen takfot. Takmaterialet ska vara betongtaktegel i terrakottarött.

Alla bostäder ska ha egna gårdsplaner och de ska ingärdas med plank eller häckar.

Bostädernas ljudisolering mot trafikbuller ska anvisas i anslutning till bygglovet.

Dagvatten ska fördröjas.

Bilplatser och ekonomiutrymmen får ordnas oberoende av tomtindelningen.

Bilplatserna ska uppgå till minst 1,25 bp / bostad. Minst 39 bilplatser ska vara placerade i carportar. 1 cp / 30 m²-vy ska reserveras för cykelplatser.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Yleistä
Jokaisella tontilla saa olla enintään yksi asunto.

Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivujen tulee olla puuta.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto ja kattokaltevuuden 1:2.

Kuistia saa olla enintään 50% julkisivusta ja sen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttämiseen ja tulisijaan.

Materiaalit ja värit
Kortteleissa 40510, 40511, 40513 ja 40473 julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Tontin kaikki rakennukset ovat saman värisiä. Naapurirakennusten tulee olla erivärisiä. Rakennusten katemateriaali on tumma peltikatto. Rakennusluvassa tulee sovittaa värisävyt naapureiden julkisivuvärityksen.

Kortteleissa 40518 ja 40519 rakennusten tulee soveltua Tolkinkylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Päärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 metriä. Julkisivujen tulee olla punamullattuja tai punamullan väriseksi peittomaalattuja ja pystyrimalaudoitusta. Asuinrakennusten katemateriaalin tulee olla musta saumattu pelti. Talousrakennusten katemateriaali on musta huopa.

Tieliikennemelu
Ylästöntiehen rajoittuvalla tontilla (korttelissa 40473) ääneneristävyys tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja Ylästöntietä vasten on rakennettava myös talousrakennus ja 2.5 m korkea meluaita suojaamaan piha-aluetta melulta.

Isomännyntietä vasten rajoittuvilla tonteilla asuntojen ääneneristävyyden tulee olla tieliikennemelua vastaan uudisrakennuksissa vähintään 35 dB.

Pihat
Kaikki tontit tulee aidata katua vasten tummalla puusäleaidalla ja puistoa vasten pensasaidalla. Hulevedet tulee viivyttää tonteilla eikä tonteilla saa käyttää asfalttipäällysteitä.

Pihat tulee toteuttaa puutarhamaisena. Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasveja.

Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa riittävät jätetilat ja tonteilla tulee varautua kompostointiin.

Autopaikkoja tulee olla 2 ap / asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojaan.

Kvartersområde för fristående småhus.

Allmänt
På varje tomt får högst vara en bostad.

Byggnaderna ska konstrueras av trä och fasaderna ska vara i trä.

Byggnadernas takform ska vara sadeltak och takets lutning 1:2.

Verandan får utgöra högst 50% av fasaden och den får placeras utanför byggnadsytan.

Vid planeringen ska beredskap vidtas för en eldstad och för att ta i bruk solenergi.

Material och färger
I kvarteren 40510, 40511, 40513 och 40473 ska fasadernas färgsättning vara intensiv, varierande och gå i varma toner. Alla byggnaderna på en tomt ska ha samma färgsättning. Grannbyggnaderna ska ha en annan färgsättning. Byggnadernas takmaterial är mörkt plåttak. I bygglovet ska färgnyanserna anpassas till grannarnas fasadfärgsättning.

I kvarteren 40518 och 40519 ska byggnaderna passa in i Tolkbys miljö av byggnads- och kulturhistorisk betydelse. Huvudbyggnadens stomdjup får vara högst 8 meter. Fasaderna ska vara rödmyllade eller målade med täckande färg i rödmyllekulör och försedda med stående locklistpanel. Bostadsbyggnadernas takmaterial ska vara svart falsad plåt. Ekonomibyggnadernas takmaterial är svart filt.

Vägtrafikbuller
På tomten som angränsar till Övitsbölevägen (i kvarteret 40473) ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller vara minst 35 dB och mot Övitsbölevägen ska också en ekonomibyggnad byggas och ett 2,5 meter högt bullerskydd för att skydda gårdsområdet mot buller.

På tomterna som angränsar mot Stortallsvägen ska bostädernas ljudisoleringen mot vägtrafikbuller i nybyggnaderna vara minst 35 dB.

Gårdar
Alla tomter ska inhägnas mot gatan med ett mörkt träspjälsstaket och mot parken med en häck. Dagvattnen ska fördröjas på tomterna och på tomterna får inga asfaltbeläggningar användas.

Gården ska byggas så att den är trädgårdsliknande. Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.

I anslutning till bygglovet ska tillräckliga soputrymmen anvisas och på tomterna ska reserveras möjlighet för kompostering.

Bilplatserna ska vara 2 bp / bostad, varav minst den ena ska placeras i taktäckt bilplats.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Tontille saa sijoittaa yleisiä rakennuksia ja vastaavia yksityisiä palveluja kuten päiväkodin, palvelutalon tai palveluasuntoja.

Rakennus tulee sijoittaa ensisijaisesti Isonmännyntietä vastaan.

Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen. Sen tulee erottua ympäröivästä rakentamisesta. Julkisivun tulee olla pääasiassa rapattu, mutta siinä tulee käyttää myös puuta.

Katto on lape ja/tai harjakatto. Kattomateriaalin tulee olla tumma peltikatto.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita. Katujen varret tulee aidata ja kadun varteen tulee istuttaa pihlajia.

Hulevedet tulee viivyttää.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka/150 k-m² sekä toiminnan kannalta riittävä määrä katettua polkupyörien pysäköintitilaa.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

På tomten får placeras allmänna byggnader och motsvarande privata service, såsom daghem, servicehus eller servicebostäder.

Byggnaden ska placeras i första hand mot Stortallsvägen.

Byggnaden ska vara högklassig till sin arkitektur och till sina material. Den ska framträda i förhållande till de omgivande byggnaderna. Fasaden ska huvudsakligen vara putsad men i den ska också trä användas.

Taket är pulpettak och/eller sadeltak. Takmaterialet ska utgöras av mörk takplåt.

Den del av området som ska planteras förses med träd och buskar. Områdena utmed gatorna ska förses med stängsel och rönnar ska planteras utmed gatorna.

Dagvatten ska fördröjas.

Minst 1 bilplats / 150 m²-vy ska reserveras, liksom ett med avseende på verksamheten tillräckligt stort utrymme för cykelparkering.

KL	Liikerakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärsbyggnader.
	Tontilla tulee olla päivittäistavarakauppa ja vähintään kolme muuta liiketilaa.	På tomten ska vara en dagligvaruhandel och minst tre andra affärsutrymmen.
	Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen. Sen tulee erottua ympäröivästä rakentamisesta. Julkisivun tulee olla pääasiassa rapattu mutta siinä tulee käyttää myös puuta.	Byggnaden ska vara högklassig till sin arkitektur och till sina material. Den ska framträda i förhållande till de omgivande byggnaderna. Fasaden ska huvudsakligen vara putsad men i den ska också trä användas.
	Katto on lape ja/tai harjakatto. Katemateriaali on pelti.	Taket är pulpettak och/eller sadeltak. Takmaterialet är plåt.
	Rakennus suunnitellaan rajaamaan Ylästöntien katualuetta. Melua aiheuttavat tekniset laitteet tulee sijoittaa Ylästöntien puoleiseen julkisivuun ja niiden tulee sopeutua julkisivuarkkitehtuuriin.	Byggnaden planeras så att den avgränsar Övitsbölevägens gatuområde. Tekniska anordningar som orsakar buller ska placeras i fasaden mot Övitsbölevägen och de ska passa in i fasadarkitekturen.
	Jalankulkualueet on kivettävä ja erotettava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.	Fotgångarområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.
	Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.	På den del av området som ska planteras träd och buskar.
	Korttelialueella tulee olla energialaitoksen kiinteistömuuntaja, joka sopeutetaan ympäristön arkkitehtuuriin.	Energiverkets fastighetstransformator ska förläggas till kvartersområdet och den ska anpassas till omgivande arkitektur.
	Huoltopiha tulee suojata 2,5 metriä korkealla meluaidalla viereisiä asuintontteja vastaan.	Servicegården ska skyddas med 2,5 meter högt bullerstaket mot bredvidliggande bostadstomter.
	Lastaus tulee sijoittaa rakennuksen sisään.	Lastning ska placeras inom byggnaden.
	Hulevedet tulee viivyttää.	Dagvatten ska fördröjas.
	Osa pysäköinnistä saa olla liikerakennuksen alla maan alla.	Det av parkering får vara under affärsbyggnaden under jorden.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 35 k-m².	Bilplatser ska reserveras minst 1 bilplats / 35 m²-vy.
	Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl / 150 k-m².	Lättåtkomliga cykelplatser ska reserveras åtminstone 1 st. / 150 m²-vy.
VP	Puisto.	Park.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	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.
40	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
YLÄS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
40510	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ISONMÄNNYNT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
MUSTIKKASUON	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
1450+tvv170	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku varastotiloihin, teknisiin tiloihin ja väestönsuojiin varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie där det första talet anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och det andra talet antalet kvadratmeter våningsyta som reserveras för förrådsutrymmen, tekniska utrymmen och skyddsrum.
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.
I u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
(1/2)II	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i vånings-ytan.
II	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
16 ast	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tontille saa rakentaa.	Beteckningen anger hur många bostäder som får byggas på tomten.

vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
t	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
jä	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linjen anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Rakennettava aita.	Ett staket som skall byggas.
l	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
l-1	Alueen osa, joka tulee korottaa ja laatoittaa tai kivetä.	Områdesdel som skall höjas och beläggas med plattor eller sten.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
w	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
wr	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
sak	Maisemallisesti merkittävä avokallio.	Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.
	Katu. Ylästöntien katualueen eteläreuna tulee istuttaa ja maisemoida. Tolkinkylänkuja tulee rakentaa sorapintaisena.	Gata. Den södra sidan av Övitsbölevägens gatuområde ska planteras och anpassas till omgivningen. Tolkbyvägen ska anläggas belagd med grus.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.
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.
sr	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som bör skyddas. En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke 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. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
st	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Suuren Rantatien vanhempi linjaus on muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, jonka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. Områdesdel där det finns ett vägavsnitt av lokalhistorisk betydelse. Stora Strandvägens äldre dragning är en fast fornlämning fredad genom lagen om fornminnen (295/63), och vars nuvarande dragning måste bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	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__

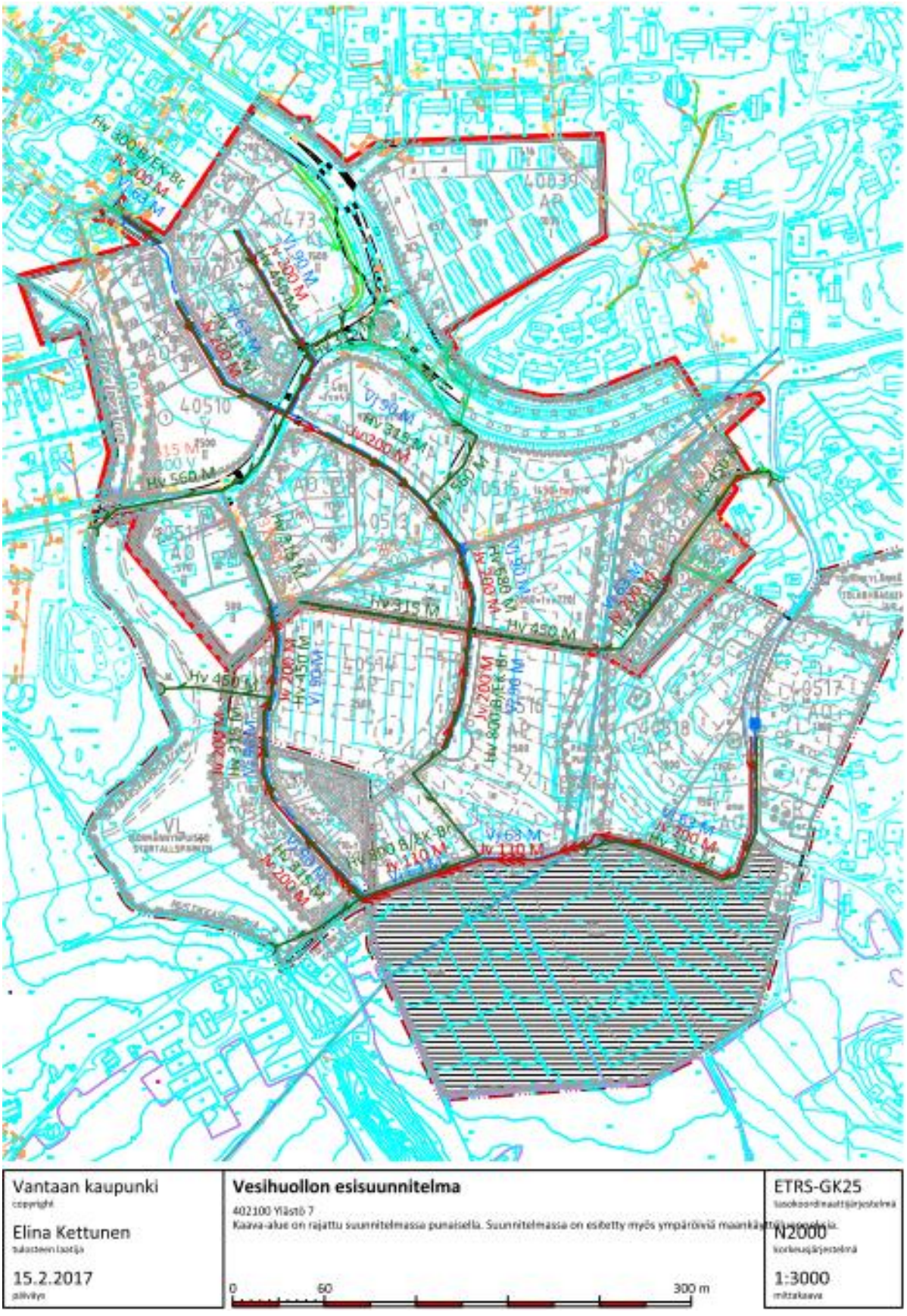
Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET
Kaavat 402100, 402500 ja 43500

PL 1
Isonmännyntie



PL 2
Padisentie



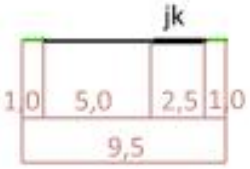
PL 3
Lohestajantien pohjoispää



PL 4
Lohestajantien eteläpää



PL 5
Isonmännynkuja



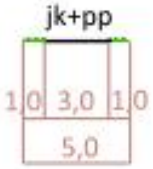
PL 6
Klemetinvierto



PL 7
Tolkinkylänkuja



PL 8
Apotinpolku,
Padisentien eteläpää



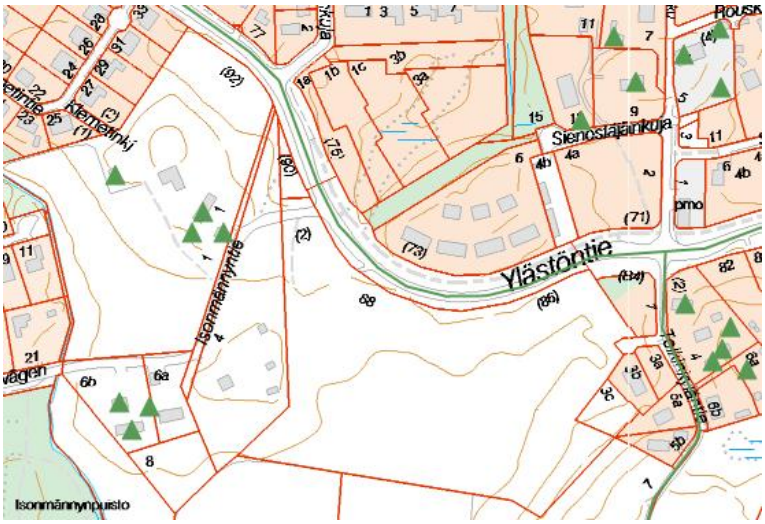
Kaava-alueen rakennukset

Rak. nro	Tila	Osoite	Käyttötarkoitus	Valm. vuosi	Arvotus	Huomautuksia
1	Nyåker 426-5-1	Isonmännyntie 1	Asuinrak.	1906 jälkeen	R 1	Vanha päärakennus. Katunäkymässä arvokas puutalo.
2	Nyåker 426-5-1	Isonmännyntie 1	Talousrak.		K	Punainen puurakennus.
3	Nyåker 426-5-1	Isonmännyntie 1	Talousrak.		K	Punainen puurakennus.
4	Nyåker 426-5-1	Isonmännyntie 1	Asuinrak.	1982		Ruskea puutalo.
5	Nyåker 426-5-1	Isonmännyntie 1	Lato		K	Punainen puurakennus.
6	Fridhem 426-5-89	Isonmännyntie 6b	Asuinrak.	1955? Ilmeisesti vanhempi	R 2	Vaalea puutalo. Peltikatto tehty tervatynnyreistä.
7	Fridhem 426-5-89	Isonmännyntie 6b	Talousrak. Navetta	1955	R 2	Punainen puurakennus.
8	Fridhem		Leikkimökki		K	
9	Rauhala 426-5-89	Isonmännyntie 6a	Asuinrak.	1990		Vaalea tiilitalo, punainen tiilikatto.
10	Rauhala 426-5-89	Isonmännyntie 6a	Talousrak.	1990		Vaalea tiilirakennus, punainen tiilikatto.
11	Mattila 426-5-88	Isonmännyntie 8	Kevytrakent. varastovaja	1999		Toimenpideilmoitus 2.6.1999
12	Björkkulla 426-5-3	Isonmännyntie 4	Kahden asunnon talo	1952		Vaalea puurakennus. Asunnot päällekkäin.
13	Björkkul-	Isonmän-	Talous-			Punainen

Rak. nro	Tila	Osoite	Käyttötarkoitus	Valm. vuosi	Arvotus	Huomautuksia
	la 426-5-3	nyntie 4	rak.			puurakennus.
14	Björkkulla 426-5-3	Isonmännyntie 4	Maakellari			
15	Björkkulla 426-5-3	Isonmännyntie 4	Saunarak.			Vaalea puurakennus.

Arvotus: R1 Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä, R2 Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, K Arvotus kesken.

Rakennusperintökohteet



p

Nyåker, tila 426-5-1,
rekisteröity 13.7.1906

1. päärakennus, 1800-luvun loppu?, rekisterissä 1920 (R1)
2. talousrakennus, 1900-luvun alkupuoli (K)
3. vaja, 1900-luvun alkupuoli (K)
5. lato, 1900-luvun alku (K)

Fridhem, tila 426-5-89

6. asuinrakennus, 1920-luku (R2)
7. talousrakennus, 1900-luvun alkupuoli (R2)

p

8. leikkimökki (K)

Suuri Rantatie ja Tolkinkyläntie

Ylästöntie on parannettu 2015.

R1 = kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä
R2 = kulttuurihistoriallisesti merkittävä
K = arvotus on kesken

Kortteliin 40039 rakennettavat rakennukset ja asuntojenluku määrä

Tontti	Pinta-ala m2	Kerros-ala k-m2	Tontti-tehok-kuus e	Rakentaminen
8	1837	486	0,26	3 paritaloa, 3 autokatosta
11	3442	1035	0,30	1 paritalo, 3 ri-vitaloa, 1 talo-usrak.
12	2126	416	0,20	4 omakotitaloa, 3 autokatosta
13	2419	651	0,27	3 rivitaloa, 1 autokatos
14	3405	1089	0,32	1 parit., 4 rivit., 2 autokatosta
Yht.	13229	3677	0,28	50 asuntoa

Osallistumisraportti
402100 Ylästö 7 asemakaavatyö

Kaavoituspyynnöt

Gunnel Elisabeth Selen, pyysi alueen asemakaavoittamista kirjeellä 3.7.1998, joka saapui 6.7.1998. (Dnro KA 810 / 98)

Kaavasuunnittelun aloituskokous pidettiin 2.6.1999.
Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin kaupunkisuunnittelun kevään 2002 suunnitteluohjelmaan, koska Keski-Vantaa oli asuntotuotannon painopistealue.

Asunto Oy Ylästönrinne 1, 2, 3 ja 4 / YIT Rakennus Oy haki asemakaavaa 5.12.2012. (Dnro KA 5634 / 2012 / 122)

Kuolinpesä Leskinen Iisakki / Marjatta Olin haki asemakaavaa 15.2.2013. (Dnro 5634 / 2012 / 122)

Jean Calais haki asemakaavaa 20.3.2013. (Dnro KA 5634 / 2012 / 122)

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.11.2015.

Osallistuminen ja yhteistyö

Ylästö7 asemakaavatyön historia ulottuu vuoteen 2002, jolloin alueen suunnittelu käynnistettiin ensimmäisen kerran nykyistä laajempana alueena. Osallistamisen historia vuodesta 2002 alkaen.

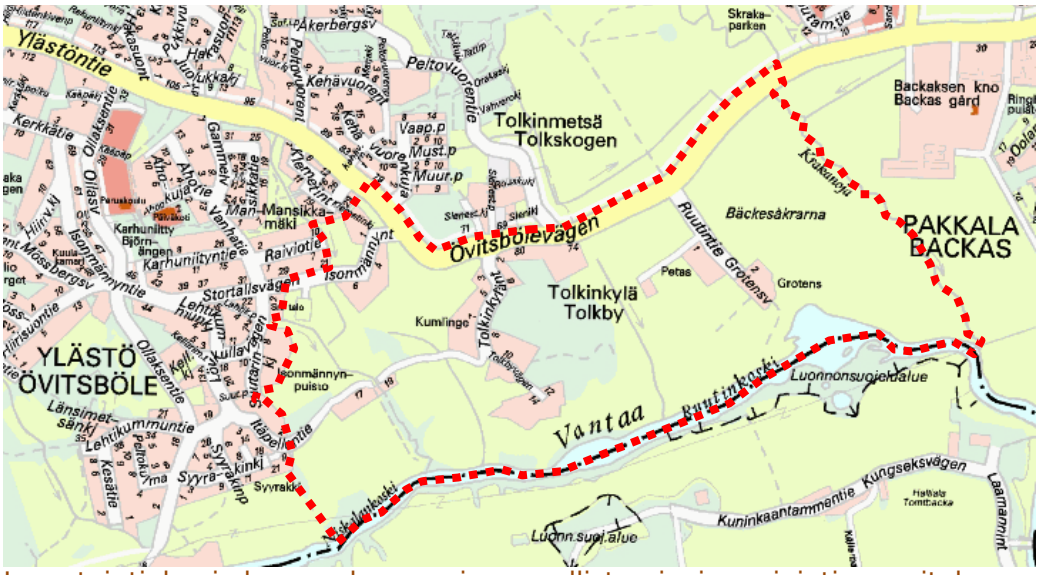
Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Ylästö 7 -asemakaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa kaavoitus-katsauksessa 24.2.2002.

Alueesta laadittiin esiselvitykset (Tolkinkylä – asemakaavan nro 402100, Ylästö 7, lähtökohta-aineisto, 9.4.2002) , jonka kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi 17.4.2002 Tämä jaettiin alueen ja naapurialueiden maanomistajille, viranomaisille sekä alueen asukkaille (19.4.2002). Raportti sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Saatekirje sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.4.2002 postitettiin 18.4.2002 ja jaettiin osallisille sekä julkaistiin internetissä ja oli nähtävillä kaupungin ilmoitustauluilla Lehtikummuntiellä 19.4.2002 alkaen. Asemakaavoituksen alkamisesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 5.5.2002.

Kuulemiskirjeiden jakelun yhteydessä 19.4.2002 aluearkkitehti keskusteli kohtaamiensa asukkaiden kanssa. Alueella järjestettiin kiertokävely 7.5.2002. Aluearkkitehti oli tavoitettavissa puhelimitse 6. – 8.5.2002. Osallisten tavoitteet ja mielipiteet pyydettiin kirjallisesti 1.6.2002 mennessä. Mielipiteet ovat kaupunkisuunnittelun arkistossa.



Inventointialue ja kaava-alueen rajaus osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 9.4.2002.

Osallisia olivat alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Vantaan kaupunki, Helsingin kaupunki, Uudenmaan ympäristökeskus, Tiehallinto, Museovirasto, Vantaan Energia Oy, Elisa Networks Oy, Pääkaupunkiseudun Vesi Oy, alueen toteuttajat, kunnan jäsenet ja ne jotka katsoivat olevansa osallisia.

Kaava-aluetta on sittemmin supistettu.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet tämän kaava-alueen osalta ja niiden huomioon ottaminen

1. Martinlaakson aluetoimikunta 23.4.2002: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on riittävä eikä asemakaavoituksen lähtökohtiin ole huomautettavaa.

2. Päivi Kontinen ilmoitti 24.4.2002, että tilasta 426-5-89 paras rakennuspaikka menisi virkistysalueeksi ja ehdotti 31.5.2002 VL-alueen rajausta tilan kohdalla 20 tai 30 metriä leveäksi. Tontin osa on ainoa, johon ilta-aurinko paistaa. Lisäksi hän ehdotti katuyhteyttä siten, että tierasite poistuisi tilan 426-5-89 itäreunasta.

 VL-alue on rajattu ehdotetulla tavalla. Kulku tilalle 426-5-88 tulee tapahtumaan uuden Lohestajantien kautta. Tarpeeton rasite voidaan poistaa tonttijaossa.

3. Kiertokävelyllä 7.5.2002 eräät maanomistajat esittivät rakentamistarpeitaan ja toiset ilmoittivat haluavansa jatkaa maataloutta elinkeinona. Maanomistajan mielestä ulkoilureitin tulisi kulkea joen rannan sijaan Itäpellontietä, jotta peltoa voisi viljellä jokeen asti. Maanviljelijöiden mielestä alue tulisi jättää asemakaavoittamatta. Toisaalta alueita haluttiin virkistyskäyttöön. Kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä haluttiin suojella. Lisäksi keskusteltiin pientaloalueen rajauksesta, tehokkuudesta ja katujen mitoituksesta. Isonmännyntielle toivottiin jalkakäytävää. Isonmännynpuiston haluttiin säilyvän. Ylästön kotiseutuyhdistyksen edustaja toivoi, ettei alueelle rakenneta mitään ennen kuin päivähoito- ja koulutilanne on saatu kuntoon.

 Kaava-alueesta on rajattu myöhemmin pois Vantaanjokeen ulottuva osa. Ylästöön on valmistunut päiväkodit 1988, 2003, 2005 ja 2008 sekä koulut 2001 ja 2008. Kaava-alueelle varataan lisäksi yleisten rakennusten tontti ja liiketontti. Suojelusta ja rakentamisesta jäljempänä.

4. **Fingrid Oyj** ilmoitti 20.5.2002 sähkölinjoista ja ettei asemakaavaan ole huomautettavaa.

5. **Kim Forsstén**, **Mailis Hintikka**, **Carola Lindström**, **Esko** ja **Pirjo Ahonen**, **Carola Holmström**, **Monica**, **Sebastian** och **Marina Johansen**, **Gunnel Selén**, **Heidi Fagerström** ja **Seidi Hänninen**, **Kista Väisänen**, **Sari Laitinen**, **Niina Kuortti**, **Peter**, **Kari** ja **Harriet Forsstén**, **Tarja**, **Petra**, **Terhi** ja **Risto Kohva**, **Heli** ja **Tommi Salo**, **Marika** ja **Peter Portin**, **Carola** ja **Hans Selenius**, **Albin Örthen**, **Eino** ja **Karin Siren**, **Gunilla Öhman**, **Mona** och **Kurt Selenius**, **Johan Elf**, **Pauli Lindström**, **Martin Löfström**, **Hans Pennanen**, **Matti Uusi-Illikainen** ja **Annika Selenius-Uusi-Illikainen**, 20.5.2002:
- Tokinkylän kulttuurihistoriallinen ja luonnonkaunis alue on säilytettävä. Ainutlaatuista ympäristöä ei tule tuhota lisäämällä rakentamista. Myöskään metsiä ja peltoja ei tule kaavoittaa uudisrakentamiselle.
- Ylästöntien liikennettä on rajoitettava ja läpikulkuliikenteelle on löydettävä muita reittejä.
- Vastustamme Vantaanjokea pitkin suunnitellun ulkoilureitin rakentamista, koska joen eteläpuolella on jo erinomaisia ulkoilureittejä ja –polkuja, jotka olisivat saavutettavissa sillalla. Ulkoilureitti joen pohjoispuolella tuhoaisi tärkeän kokonaisuuden, jossa linnut ja pienriista voivat elää luonnollisessa ympäristössä. Ulkoilureitti toisi mukanaan roskaamista ja peltokokonaisuuden hajottamisen ja aiheuttaisi maanomistajille kohtuuttoman rasitteen.

 Tämä kaava ei koske kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta eikä Vantaanjoen ulkoilureittiä. Alue on yleiskaavassa varattu pientalorakentamiseen. Ylästöntien liikenne on vähentynyt, kun Kehä III:n parantaminen valmistui 2012. Tulkintie tulee aikanaan tarjoamaan vaihtoehtoisen reitin Ylästöntielle.

6. **Rakentamistarpeita** esittivät edellisestä poiketen kukin maanomistaja erikseen, tiloille 422-1-3 (Ylästöntie 74), 422-1-28 V1 (Ylästöntie 76), 422-1-4 (Ylästöntie 82), 422-3-20 (Tolkinkyläntie 6), 422-3-43 (Tolkinkyläntie 7), 422-3-45 (Tolkinkyläntie 8 ja Itäpellontie 27 / Skanska), 422-3-66 (Ylästöntie 88 / YIT), 426-5-1 (Isonmännyntie 1), 426-5-3 (Isonmännyntie 2 – 4), 426-5-89 (Isonmännyntie 6b) ja 426-6-3 (Suutarinkujan eteläpää ja Itäpellontien pohjoispuoli 2 – 6 / Sutars).

 Tolkinkylään on laadittu asemakaava 402700, Ylästö 7A (Kv 30.1.2012). Sutarsin tilalle on laadittu asemakaava 402900, Sutars (Kv 26.8.2013). Tällä asemakaavalla kaavoitetaan tilat 422-3-66, 426-5-1, 426-5-3 ja 426-5-89.

7. **Museovirasto** 24.5.2002: Asemakaavan laatimista varten on kulttuurimaisemasta, kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista ja esihistoriallista kohteista on laadittu kattavat perusselvitykset. Laadittavan kaavan ja erityisesti alueelle osoitettavan uuden rakennusoikeuden vaikutuksia rakennetun ympäristön säilymiseen ja kehittämiseen on siten mahdollista analysoida ja arvioida maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Museovirasto katsoo, että Tolkinkylän kaavoituksen ensisijaisena tavoitteena tulee olla valtakunnallisesti merkittävän Vantaanjokilaakson ja siihen sisältyvien yhtenäisten arvokkaiden rakennusryhmien muodostaman kokonaisuuden luontevan yhteyden säilyminen sekä uuden rakentamisen sopeuttaminen sitä täydentämään.
Alueelta tunnetaan yksi esihistoriallinen kiinteä muinaisjäännös, Vantaa 50 Fridhem, kivikautinen asuinpaikka, joka tulee merkitä kaavaan aluevarauksena ja sm-merkinnällä, jonka selitys on ”Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä lausuntoa varten Museovirastoon.”

 Tämä kaava ei sisällä valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta eikä muinaisjäännöstä. Nykyisin sekä rakennetusta että arkeologisesta kulttuuriperinnöstä vastaa yhteistyösopimuksella Vantaan kaupunginmuseo.

8. Antti Hirvi, asianajaja ja varatuomari, ilmoitti **Jean Calaisin** asiamiehenä 27.5.2002 tilan Nyåker 426-5-1 osalta, että ”Jean Calais suhtautuu periaatteessa omistamansa alueen kaavoittamiseen asuntokäyttöön positiivisesti. Kaavassa tulisi hänen mielestään kuitenkin lähteä siitä, että hänen asunnolleen menevä tie tulisi jättää yksityistieksi. Syynä tähän on se, että tie kulkee tällä hetkellä hyvin lähellä hänen toista asuinrakennustaan ja toisaalta hänen kotinsa pihamaalta on erittäin hankala tulla autolla tielle. Mikäli uusi ajoyhteys yli päänsä on tarpeen hänen maidensa läpi viedä, tulisi sen siis sijaita nykyisen tien alapuolella. Tien tulisi myös kulkea suoraan mieluiten ja mahdollisuuksien mukaan kiinteistön rajoja noudattaen. Isonmännyntien alapuolella sijaitseva nykyinen peltoalue tulisi myös saattaa kokonaan asuinrakentamiskäyttöön. Alueen välittömässä läheisyydessä on jo viheralueita Calaisin käsityksen mukaan jo nykyisellään hyvin. Muun muassa ”Vanhapuisto” sijaitsee aivan alueessa kiinni. Näin ollen Calais katsoo, että hänen omistamansa kiinteistö tulisi kokonaisuudessaan kaavoittaa pientaloasuntokäyttöön.”

 Alueelle kaavoitetaan yleiskaavan pohjalta tiivistä pientaloasumista tarpeellisine katuineen, liiketontti, yleisten rakennusten tontti ja lähivirkistysaluetta.



Ensimmäinen luonnos, kun alueelle alettiin hahmotella katuverkkoa ja korttelirakennetta. Katuverkkoa on sittemmin supistettu. TKa 17.6.2002.

9. Helsingin kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
29.5.2002: Uudisrakentamisen sovittaminen valtakunnallisesti merkittävälle Vantaanjokilaakson alueelle ja arvokkaaseen kylämiljööseen vaatii asemakaavoitukselta erityistä säilyneen ympäristön huomioon ottamista. Kivikautinen asuinpaikka tulee ottaa huomioon aluevarauksena ja muinaisjäännös merkitä sm-merkinnällä. Erityisen arvokkaita tilakokonaisuuksia ovat vanha ratsutila Grotens, vanha virkatalo Petas, maisemallisesti hienolla paikalla sijaitseva Bökars, maattoman väestön asuinoloja kuvastava Vilhalmsbergin alue sekä ”Albinin pihapiiri” (Tallbacka-Firdhem). Alueelle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokas peltomaisema, jota on tiettävästi viljelty 1600-luvulta asti. Tolkinkylän läpi kulkee historiallinen tielinjaus ja Ylästöntie kulkee vanhan Kuninkaantien paikalla. Edellä mainittujen kohteiden tarkemmat suojelutavoitteet tulee määritellä asemakaavatyön kuluessa. Maakuntamuseon mielestä kaavoituksen johtolankana tulee pitää maisemaselvityksessä suositeltuja uudisrakentamiseen soveltuja alueita. Maisemaselvityksessä todetaan, että hyvät säilyneet maiseman osat tulee edelleen säilyttää. Rakentamiseen soveltuvia alueita ovat puskittuvat ja metsittyvät pellot, jotka ehkä rakentamisen avulla jäsentyvät laadukkaimmiksi kokonaisuuksiksi. Edelleen maisemaselvityksessä todetaan, ettei lisärakentamista suositella alueille, joissa rakennukset jo muodostavat harmonisen, valmiin kokonaisuuden. Tolkinkylän alueelle rakennettaessa tulee uudisrakennusten suunnittelussa pitää lähtökohtana mittakaavaltaan kylämaisemaan sopivaa pientaloarkkitehtuuria. Rakennettavilla alueilla istutuksissa suositellaan käytettäväksi alueen perinteisiä kasvilajeja. Peltoalueet tulee edelleenkin hoitaa avoimina, joko

viljeltyinä tai niittyinä. – Maakuntamuseo ilmoitti 10.11.2004, että Vantaan asiat hoitaa nykyisin Museovirasto yhdessä Vantaan kaupunginmuseon kanssa.

 Tämä kaava sisältää mainituista kohteista vain Ylästöntien, joka on parannettu 2015 ja merkitään suojelluksi tieksi. Nykyisin sekä rakennetusta että arkeologisesta kulttuuriperinnöstä vastaa yhteistyösopimuksella Vantaan kaupunginmuseo.

10. Marjatta Olin ilmoitti 3.6.2002 tilan 426-5-3 osalta, että rakennuksista tarvitsee huomioida vain vanha asuinrakennus. Hän toivoi yhtä tonttia vanhan talon luo ja toista Isonmännyntien pohjoispuolelle, liiketonttikin ok. Hän ihmetteli, että Isonmännyntien mutkaa ei ole oikaistu, koska tontille ajetaan liukkaalla kelillä. Mahdollisimman paljon rakennuksia ja kadut, mutta pitäisikö nätti kallio jättää?

 Alue on kaavoitettu tiiviiksi pientaloalueeksi siten, että nykyinen asuinrakennus ja kallio voidaan säilyttää. Isonmännyntietä oikaistaan hieman ja ajokaistat jaetaan siten, että keskelle tulee istutuskaista.

11. Ilmailulaitos ilmoitti 13.6.2002, että kaava-alue sijaitsee lentokonemelun Lden > 55 dB alueen ulkopuolella, mutta viittasi kuitenkin raportissa 'Helsinki-Vantaan Lentoasema, lentokoneiden melun kehittyminen ja hallinta 2003 - 2020' esitettyihin arvioihin vuoden 2020 tilanteesta. Kapasiteettitarpeen kasvaessa liikennettä joudutaan ohjaamaan siten, että rinnakkaisia kiitoteitä käytetään itsenäisesti päivän vilkkaimpina tunteina. Tällöin kiitotietä 1 käyttäisi etelään ja itään suuntautuva liikenne. Raportissa on alustavasti arvioitu melualueet vuoden 2020 tilanteessa ja melualueen laajeneminen Ylästön suuntaan. Kaava-alueen läheltä itään suuntautuvan liikenteen osuus on kuitenkin vähäinen, vuonna 2000 noin 3 %. Ilta- ja yöaikaan liikennettä hoidettaisiin aikaisempien tilanteiden tapaan eikä lentoja kaava-alueen suuntaan tultaisi ohjaamaan. Vaikka melualue ei ulotu kaava-alueelle, lentokoneiden melu on alueella selvästi kuultavissa näin lähellä kiitotien päätä. Suhteellisen harvoin toistuvat ylilennot alueen päältä voivat aiheuttaa häiriöitä tuleville asukkaille. Mahdollisuuksien mukaan tulisi välttää merkittävää asuntojen lisärakentamista näin lähelle kiitoteitä. Ainakin tontti-tehokkuudet tulisi pitää alhaisina. Vaikka lentoonlähtöjen aiheuttama melu vähenee nykyisestä merkittävästi lähivuosina, tulisi kaavassa joka tapauksessa huomioida ääneneristysvaatimusten asettaminen sisätiloissa aiheutuvan häiriön minimoimiseksi.

 Kaava-alue sijaitsee kokonaan Ilmailulaitoksen melunhallintaraportissa 4.12.2002, maakuntakaavassa 2006 ja Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvassa 2015 esitetyn lentomelualueen ulkopuolella. Yksittäiset melutapahtumat eivät estä asuntorakentamista eivätkä edellytä rakennuksilta ääneneristävyyttä.

Lisäksi saatiin mielipiteitä, jotka koskivat sittemmin tästä asemakaavasta erotettua asemakaavaa 402700, Ylästö 7A, Vantaanjokilaaksoa ja Backaksen kartanoa.

Suunnittelutapahtumia
17.6.2002 laadittiin ensimmäinen hahmotelma.
14.8.2003, 7.9.2003, 17.9.2003, 17.11.2004, 15.12.2004 neuvottelut YIT:n kanssa.
22.10.2003 nimistöehdotuksen käsittely osoiteryhmässä.
15.11.2003 neuvottelu YIT:n, Skanskan ja eri toimialojen edustajien kanssa.
20.1.2004 tutustuminen maisema-arkkitehdin ja kaupunginmuseon edustajan kanssa Tolkinkylän maisemaan ja Tallbackan tilaan.
29.1.2004 maastokäynti Skanskan ja kaupunginmuseon edustajien ja liikenne-suunnittelijan kanssa, jolloin tutustuttiin rakentamisalueiden rajaamiseen.
23.2.2004 maastokäynti kaupunginmuseon edustajan (Sari Viertiö) kanssa.
24.2.2004 neuvottelu Transmast Oy:n kanssa telemastosta.
2. - 3.3.2004 neuvottelut päiväkotitonteista.

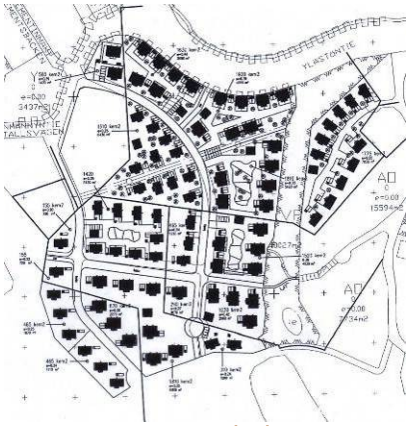
4.11.2004 paikallakäynti suunnittelualueen maastossa ja mm. Sutarsin tilalla.
8.11.2004 kokous asemakaavan teknisistä asioista, kuten liikenteestä ja kunnallistekniikasta.
8.11.2004 neuvottelu suojeluluokituksesta kaupunginmuseon kanssa.
16.11.2004 paikallakäynti
22.11.2004 alustava luonnos virkamiehille ja viranomaisneuvotteluun kutsutuille.
23.11.2004 virkamieskokous.
25.11.2004 Tor Friströmin kirje rakennusoikeudesta Kumlingen tilalle 3:43.
30.11.2004 ***MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu*** Uudenmaan ympäristökeskuksen, Tiehallinnon, Vantaan ympäristökeskuksen ja Vantaan kaupunginmuseon kanssa. Kokouksessa kiinnitettiin huomiota erityisesti suojavyöhykkeiden riittävyyteen. Museoviraston oli kutsuttu kokoukseen, mutta ei ollut paikalla.
13.12.2004 neuvottelu Jean Calaisin kanssa.
17.12.2004 virkamieskokous.



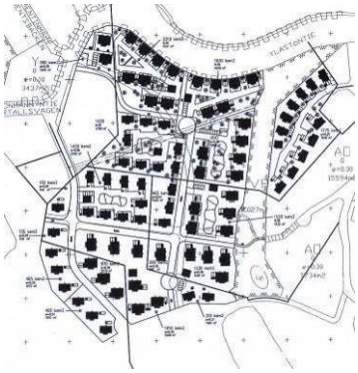
Hahmotelma, jossa tavoitteena oli kaupunkimainen pientaloalue.
TKa 17.6.2002.



Kaavarunko, jossa katuverkkoa oli supistettu.



Kaavarungon mukainen rakennevaihtoehto A.
Vuorelma Arkkitehdit Oy 29.9.2003.



Rakennevaihtoehto B, jossa kaikki liikenne olisi kiertänyt Lohestajantien ja Lohestajankujan kautta.
Vuorelma Arkkitehdit Oy 29.9.2003.



Isonmännyntien eteläpuolelle ja Tallbackan pihapiiriin luonnosteltua rakentamista. Isoin rakennus olisi ollut maneesi.
Vuorelma Arkkitehdit Oy 2.12.2003.



Luonnos, jossa asumista oli siirretty Itäpellontien eteläpuolelta Tallbackan pohjoispuolelle.
Vuorelma Arkkitehdit Oy 9.2.2004.

Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus, asemakaavaluonnos 10.1.2005

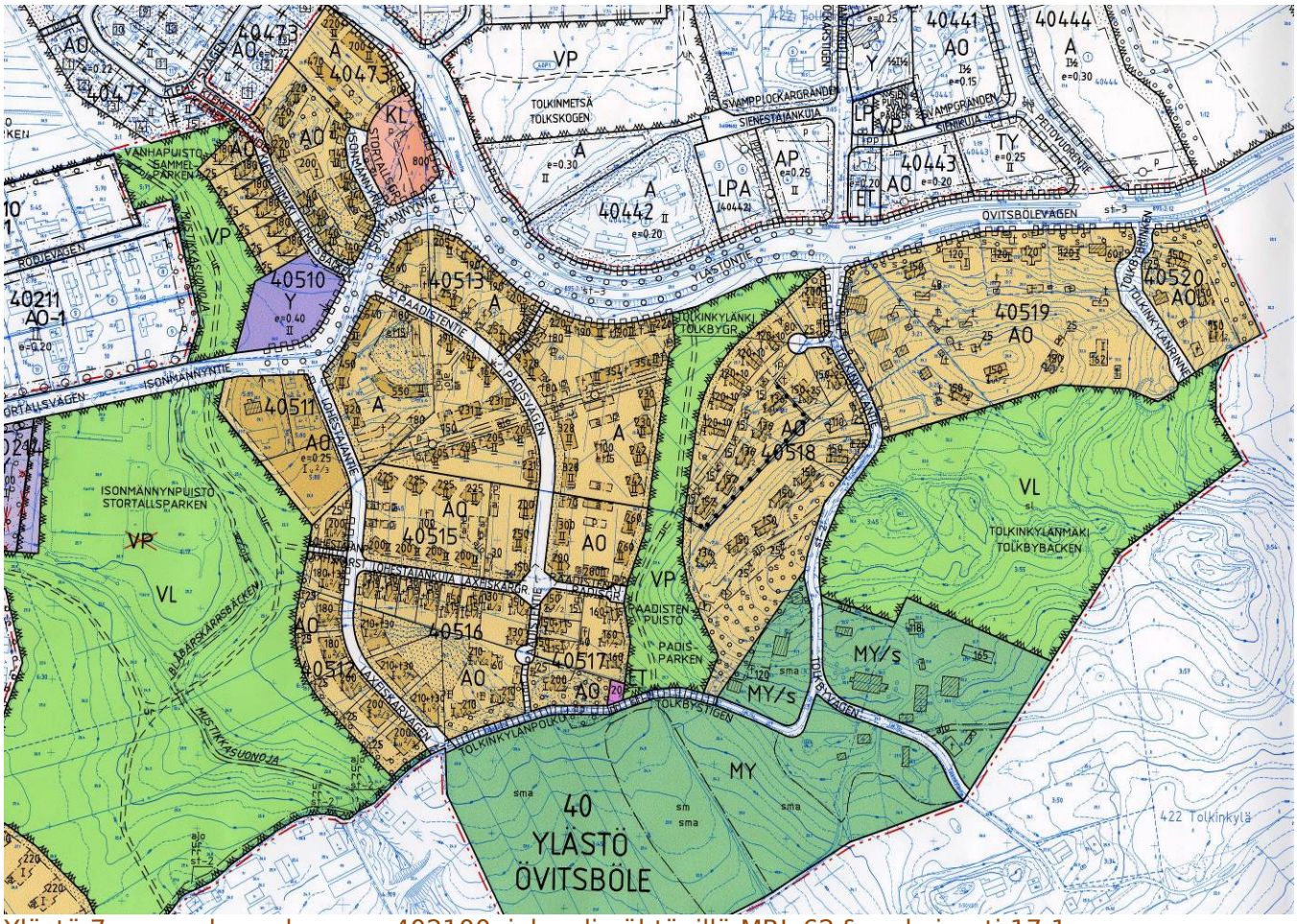
Asemakaavaluonnos valmistui 10.2.2005, kuulemiskirje 10.1.2005 postitettiin osallisille 12.1.2005 ja sähköpostijakeluna virkamiehille 14.1.2005.
Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 16.1.2005.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005 Pakkalassa yhteispalvelupiste Pointissa (Hagelstamintie 1) ja maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 28) sekä virkamiehiä varten Kielotie 28:ssa huoneen 211 edessä. Kuulemiskirje oli nähtävillä Isonmännyntien ja Lehtikummuntien ilmoitustauluilla.
Aluearkkitehti oli tavoitettavissa puhelimitse 25.1.2005 ja tavattavissa Pointissa (Hagelstamintie 1) 26.1.2005 klo 17.00 - 19.00.
Mielipiteet pyydettiin 18.2.2005 mennessä.

Toisessa osallistumisessa asemakaavaluonnoksesta saadut mielipiteet tämän kaava-alueen osalta ja niiden huomioon ottaminen

12. Aluearkkitehdin tapaamisessa Pointissa 26.1.2005 klo 17.00 - 19.00 esitettiin asuntorakentamisen lisäämistä Suutarinkujan päähän, Sutarsin pää-rakennuksen rakentamista uudelleen, rakentamisen lisäämistä Vilhelmsbergin tilalle 422-1-3, rakentamisen väljentämistä Klemetintien tontteja vastaan, Isonmännyntien siirtoa pohjoisemmaksi, puurivejä Ylästöntielle sekä kaava-alueen laajentamista etelään Bökarsin (422-3-50) ja Dahlkullan (426-4-110) tiloille. Paikalla oli 13 asukasta.

 Sutarsin tilalle on laadittu asemakaava 402900 ja Vilhelmsbergin tilalle asemakaava 402700. Klemetintietä vastaan ei tule yhtiömuotoista rakentamista vaan omakotitaloja. Isonmännyntie noudattaa nykyistä linjausta, mutta tie oikenee jonkin verran. Bökarsin ja Dahlkullan tilat eivät sisälly tähän asemakaavaan.



Ylästö 7 -asemakaavaluonnos 402100, joka oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005.



Nähtävillä olleen asemakaavaluonnoksen havainnepiirros. TKa
17.1.2005

15. Vantaan Energia Oy 17.2.2005: Alueella tarvitaan neljä muuntajaa.

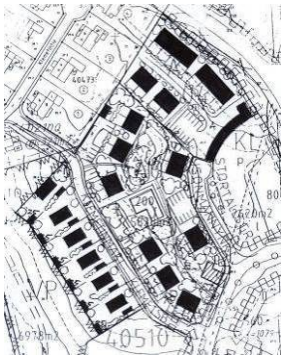
 Tälle kaava-alueelle sijoittuu kaksi muuntajaa.

16. Erkki Mattila 18.2.2005: Ehdotus Isonmännyntien oikaisuksi ja tievaihtoehdoiksi (kuva alempana).

 Isonmännyntietä oikaistaan niin, että nykyisen ajoradan eteläreunasta tulee kevyen liikenteen raitin eteläreuna. Lohestajantie sijoittuu pääosin naapurin maalle ja nykyisten HSY:n johtojen päälle ja tarvitaan kaduksi myös eteläpuoleisille tonteille.

17. Museoviraston lausunto 5.4.2005 koskee kaavaa 402500, Ylästö 8.

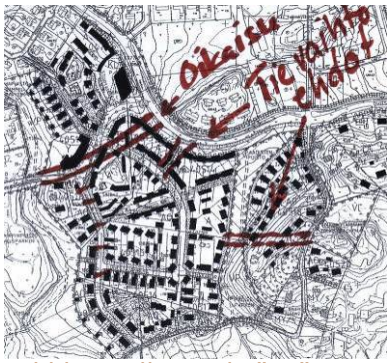
Suunnittelutapahtumia
27.1.2005 Suutarinkujan pään korttelilluonnos.
27.1.2005 Isomännyn päiväkodin hankekokous.
3.3.2005 virkamieskokous, jossa rakennusvalvonta esitti tarkistuksia kaavamääräyksiin.
5.4.2005 neuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa suojelusta ja alueen rajauksesta.
1.9.2005 Isomännyn päiväkodin tontti (Y40214) erotettiin erilliseksi asemakaava-muutokseksi 001912, osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
2.9.2005 Infra, jossa käsiteltiin kaavatyön tilanne.
5.9.2005 virkamiesneuvottelu kaavaan tehtävistä tarkistuksista.



Isonmännyntien länsi-puolelle ehdotettua rakentamista.
Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo 7.3.2005.



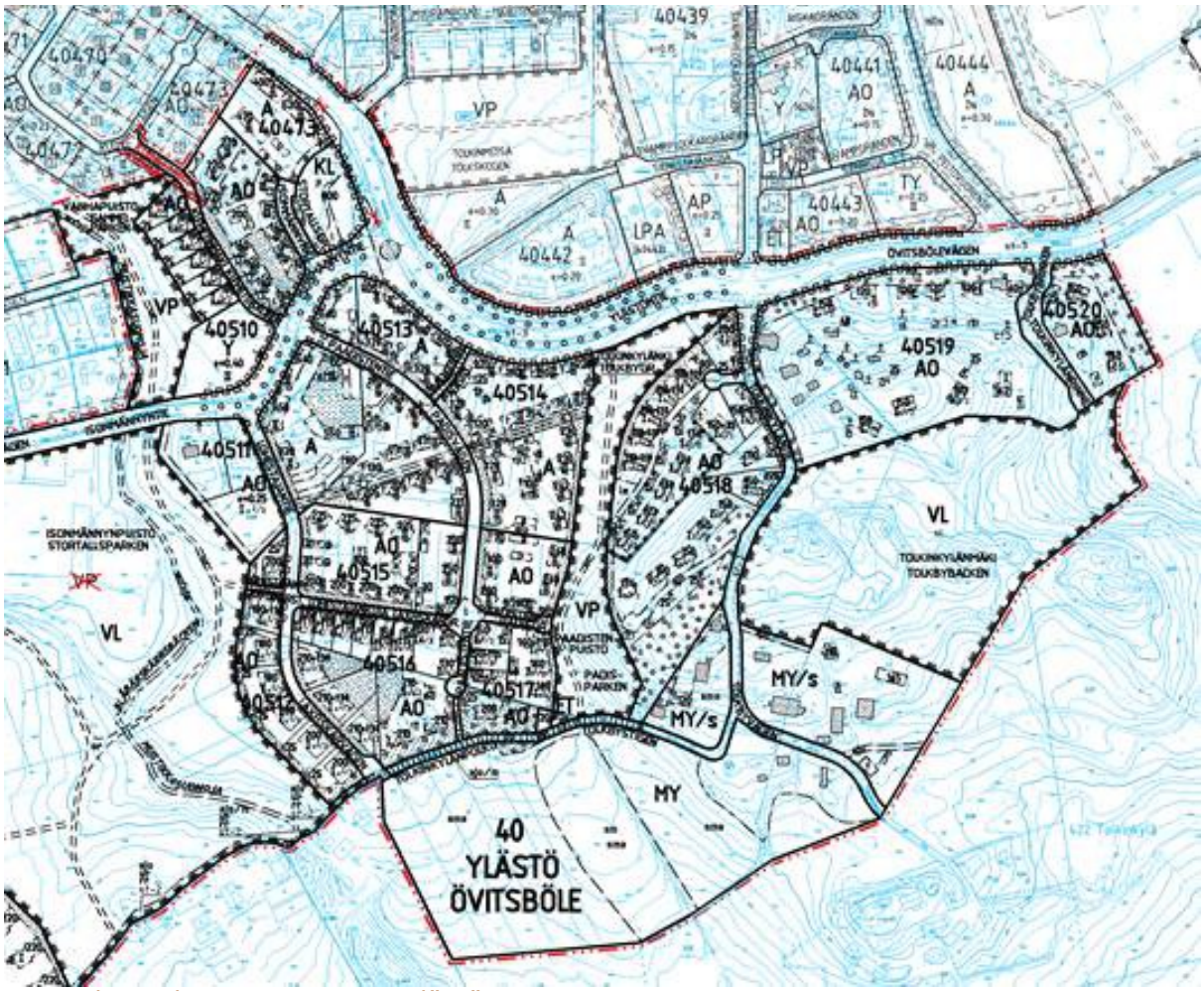
YIT:n alueelle ehdotettua rakentamista. Paadistentien katukuvasta tulisi rikkonainen, jos talot olisivat katuun nähden poikittain.
Vuorelma Arkkitehdit Oy 16.2.2005.



Erkki Mattilan esittämät tievaihtoehdot 18.2.2005. Tavoitteena ohjata liikenne pois hänen maaltaan. Lohestajantie vain kevyelle liikenteelle.

Kolmas osallistuminen ja vuorovaikutus, asemakaavaluonnos 19.9.2005

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti toisen kerran 26.9. - 25.10.2005 Pointin kirjastossa (Hagelstamintie 1) ja maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28). Aluearkkitehti esitteli luonnosta Pointin kirjastossa 28.9.2005 klo 18 – 20. Esittelyssä kävi kahdeksan henkilöä. Aluearkkitehti oli tavoitettavissa myös puhelimitse 29.9.2005, jolloin tuli 2 puhelinsoittoa. Kirjalliset mielipiteet pyydettiin 25.10.2005 mennessä.



Asemakaavaluonnos 402100, Ylästö 7, 19.9.2005.

Kolmannessa osallistumisessa saadut mielipiteet tämän kaava-alueen osalta ja niiden huomioon ottaminen

18. Asukastilaisuudessa Pointissa 28.9.2005 klo 18 – 20 saatu mielipide tämän kaavan osalta: Kortteliin 40473 aita nykyistä asutusta vastaan.

Kaavaan määrätään aita korttelin 40473 nykyisiä tontteja vastaan.

19. Ilkka Koivisto, 21.10.2005:
Terttu ja Erkki Mattila ovat ottaneet allekirjoittaneeseen yhteyttä aiheenaan otsikossa mainittu asemakaavaluonnos ja sen johdosta päämiehilleni lähettämänne kirje 19. syyskuuta 2005. Päämiesteni puolesta lausun kirjeenne johdosta kunnioittaen seuraavaa:

Kyseessä on järjestyksessään jo toinen kaavaluonnos kyseistä aluetta koskien. Tästä huolimatta kirjeessänne ei ole lainkaan käyty läpi sitä, mitä muutoksia luonnokseen on tehty. Myöskään syitä muutoksiin ei ole lainkaan ilmoitettu. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä säädettyä vuorovaikutusta ajatellen kyseinen lähestymistapa asiassa ei mielestäni ole asianmukainen. Asiassa on huomioitava, että asemakaavan sisällöllä on päämiehilleni erittäin huomattava merkitys. Kyseessä on ehdotus, joka puuttuu heidän maanomistukseensa huomattavalla tavalla. Ehdotuksen johdosta muun muassa päämiesteni autotallin käyttö tulisi mahdottomaksi ja heidän varastorakennuksensa jouduttaisiin purkamaan. Kaavaehdotuksen huomattavien vaikutusten johdosta hieman yksityiskohtaisempi ja paremmin perusteltu lähestymistapa asiassa olisi ollut suotavaa.

Päämieheni ovat ilmoittaneet vastustavansa kantansa jo edellisen kaavaluonnokseen liittyvän kirjeenne (10.1.2005) johdosta. Kyseisessä

päämiesteni kirjeessä (14.2.2005) on yksityiskohtaisesti ja perustellusti käyty läpi kaavaluonnokseen sisältyvät huomattavat epäkohdat. Uusi kaavaluonnos on muuttunut päämiesteni ja heidän omistamansa kiinteistön kannalta edelleen huonompaan suuntaan. Tämän johdosta päämieheni uudistavat kaiken edellisessä kirjeessään lausumansa perusteiksi myös uuden kaavaehdotuksen vastustamisessa. Liitän kyseisen kirjeen tämän kirjeen liitteeksi.

Edellä kerrotun mukaisesti asemakaavaluonnos asettaa päämieheni täysin kohtuuttomaan asemaan. Uuden asuinalueen mahdollistamiseksi alueella jo olevien kiinteistönomistajien asemaa heikennetään tavalla, jota ei voi pitää maankäyttö- ja rakennuslain sallimana. Päämieheni ovat esittäneet selkeitä vaihtoehtoja teiden linjaukselle, mutta kyseisiä vaihtoehtoja ei ole uudessa kaavaluonnoksessa huomioitu millään tavalla. Asiassa on erityisesti huomioitava, että kaavaehdotuksen mukainen alue selkeästi mahdollistaisi myös sellaiset ratkaisut, jotka eivät tuottaisi alueen nykyisille asukkaille haittaa. Tämä tosiseikka tulee huomioida kaavaehdotuksen jatkovalmistelussa.

 Tonttia on laajennettu autotallin kohdalta niin, että Isonmännyntien tuleva kevyen liikenteen raitti alkaa nykyisen ajoradan reunan kohdalta. Lohestajantie sijoittuu pääosin naapurin maalle ja nykyisten johtojen päälle ja on välttämätön yhteys eteläpuoleiselle alueelle. Asemakaava tarjoaa rakennusoikeutta 500 k-m2 tilalle 426-5-88, jonka tonttijako tarvitsee myös katuyhteyden. Varastorakennus sijoittuu korttelialueelle.

20. Vantaan Energia Oy, 25.10.2005
- Sähköverkko: Vantaan Energia Oy tarvitsee pj-yleissuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen mukaisesti kortteleihin 40514, 40515 ja 40517 tilat kolmelle kiinteistömuuntamolle. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaava-luonnoksessa huomioidaan muuntamoiden sijoitustarve yhdessä alueen rakentamisjärjestyksen kanssa.
- Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Kaukolämpö ei ulotu alueelle.

 Tälle kaava-alueelle on varattu tilat kahdelle muuntamolle.

21. Päivi Kontiainen, 6.10.2014
--- taloni kohdalla on kaavaluonnoksessa suojelumerkintä. En ole asiasta samaa mieltä, sillä talo on melkoinen palapeli eikä siis tyylipuhdas minkään aikakauden edustaja. Suojelu rajoittaa korjaus- ja lisärakentamissuunnitelmia. Miten merkinnän saisi luonnoksista pois?

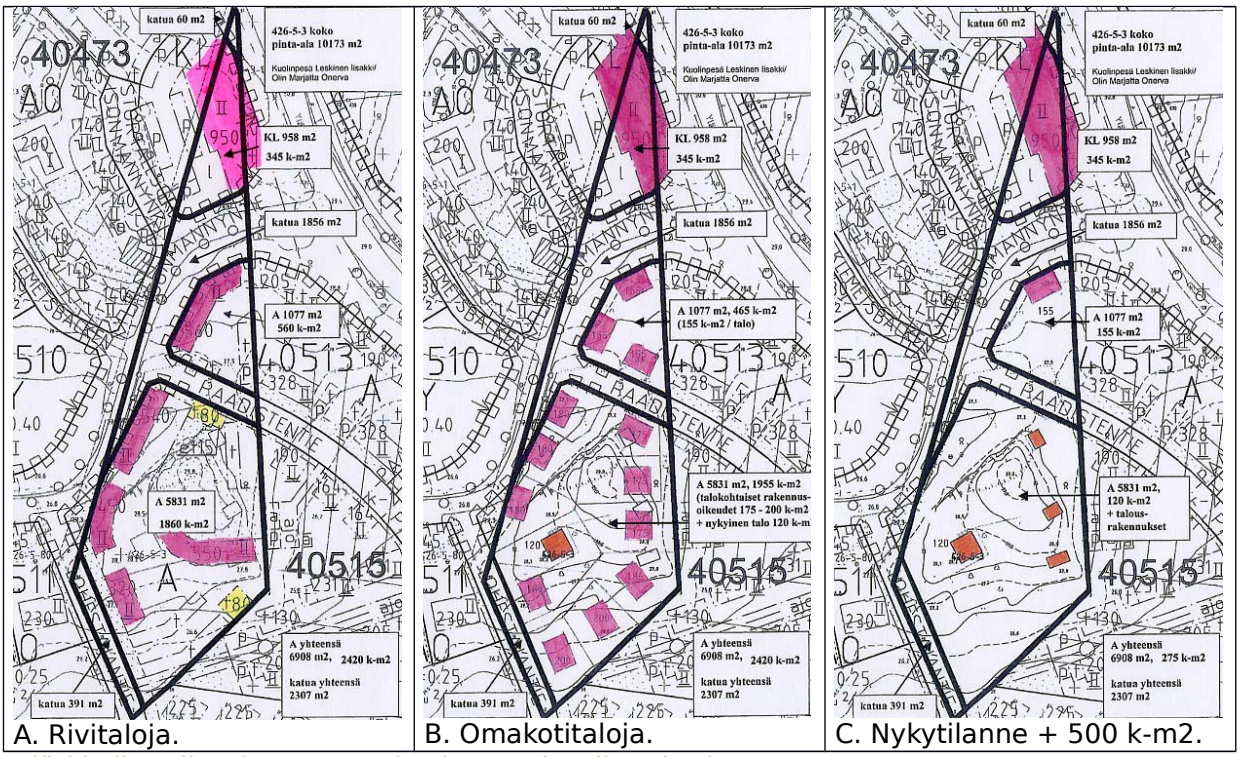
Hämmästelen myös Isonmännyntien alun kaavapiirroksia. Puubulevardi ei mielestäni sovi alueelle ja lohkaisee huikean tilan tontistani. Voiko tässä vaiheessa vaikuttaa asiaan jollain tavalla? Entä onko kaavan eteneminen näköpiirissä vielä tänä vuonna? Tämähän on useasti siirtynyt ja paloiteltu.

 1. Kaupunginmuseo ei edellytä rakennuksen suojelua, joten suojelumerkintä on poistettu. 2. Isonmännyntie on yleiskaavan pääkatuja ja jatkuu lännestä samanlaisena itään päin. Keskikaistan istutukset on tältä kohdalta poistettu, jolloin katualuetta on voitu hieman kaventaa. Katu levenee nykyisestä tielinjasta pohjoiseen päin.

Lisäksi saatiin mielipiteitä, jotka koskivat Dahlkullan ja Solhemin tiloja ja Fingridin johtoja Itäpellontien eteläpuolella, Backaksen kartanoa sekä tästä asemakaavasta erotettuja kaavoja 402500 Ylästö 8, 402700 Ylästö 7A, 402900 Sutars ja 403500 Sutars 2.

Suunnittelutapahtumia
11.1.2007 Neuvottelu yrityspalveluyksikössä.
24.8.2007 Neuvottelu YIT / kauppatontti.
11.10.2007 Krister Höglund: ei suurta eroa, ovatko asunnot pienempiä.
6.8.2007 neuvottelu yrityspalveluiden sekä liikenne- ja vesihuoltosuunnittelijoiden kanssa kaava-alueen rajaamisesta.

20.8.2007 vesihuoltosuunnittelijan lausunto.
6.11.2007 virkamieskokous, jossa esitettiin tarkistuksia mm. eräisiin rakennus-aloihin.
26.11.2007 Vantaan ympäristökeskus / Krister Höglund: ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan olisi 25 dB (melutaso 60 dB - sallittu sisämelutaso 35 dB).
3.12.2010 Kirje Kuolinpesä Leskinen Iisakki / Marjatta Olin
16.3.2011 Kirje Kuolinpesä Calais Karin Mathilda
5.7.2012 Marjatta Olin ilmoitti, että hänen alueensa voidaan asemakaavoittaa omakotitontteina.
17.1.2013 hakemuskirjeet Marjatta Olinille ja Jean Calaisille.



A. Rivitaloja. B. Omakotitaloja. C. Nykytilanne + 500 k-m2.
Björkkullan tilan (92-426-5-3) rakentamisvaihtoehtoja 3.12.2010.

Tästä asemakaavasta on erotettu seuraavat asemakaavat

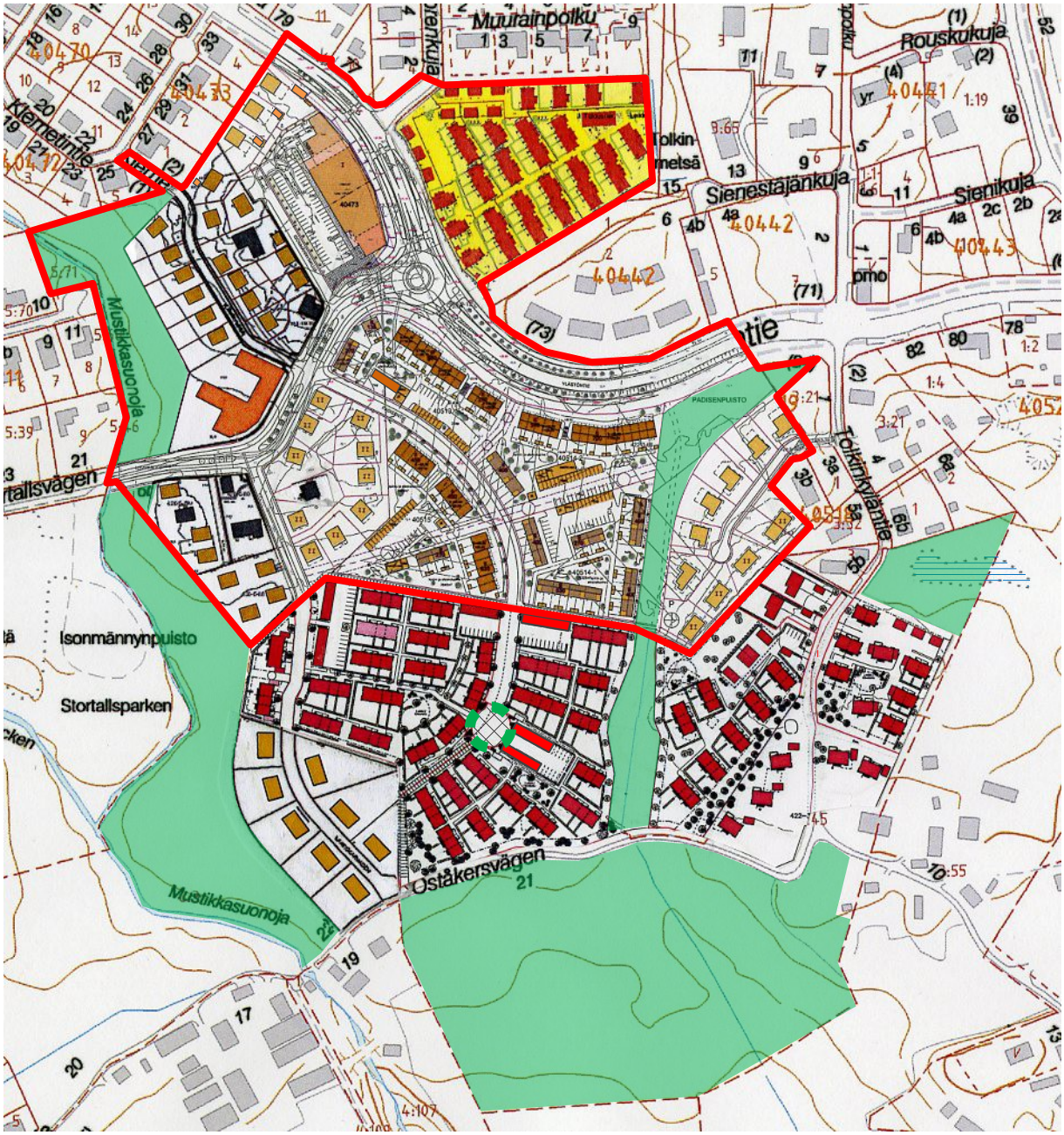
- **001912**, Isonmännyn päiväkotitontti, Isonmännyntie 16. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.1.2006.
- **402700, Ylästö 7A**, Tolkinkylän torppa-alue (Tolkinkyläntie, Tolkinkylänrinne). Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.1.2012.
- **402900, Ylästö 7B**, Sutarsin tila (Suutarinkuja, Itäpellontie). Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa Kv 26.8.2013.
- **402500, Ylästö 8**, alue Itäpellontien ja Tolkinkylätien molemmin puolin. Kaava käsitellään samassa kaupunkisuunnittelulautakunnassa tämän asemakaavan kanssa.
- **404500, Sutars 2**, joka koskee Sutarsin tilaa Mustikkkasuonojan itäpuolella.

Luonnosten esittelyt
Kaavaa varten laadittuja luonnoksia esiteltiin Aviapoliksen aluetoimikunnan järjestämässä asukasillassa Ylästön koululla 19.2.2015 klo 18.00 sekä Aviapoliksen aluetoimikunnan kokouksessa 16.3.2016 klo 17.00.

Neljäs osallistuminen ja vuorovaikutus, asemakaavaluonnos 26.4.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 31.5.2016 mennessä.
Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 12.3.2016 ja 7.5.2016.

Kaavatilaisuus Ylästön koululla, Ollaksentie 29, tiistaina 11.5.2016 klo 17 – 20.
Osallisia olivat alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



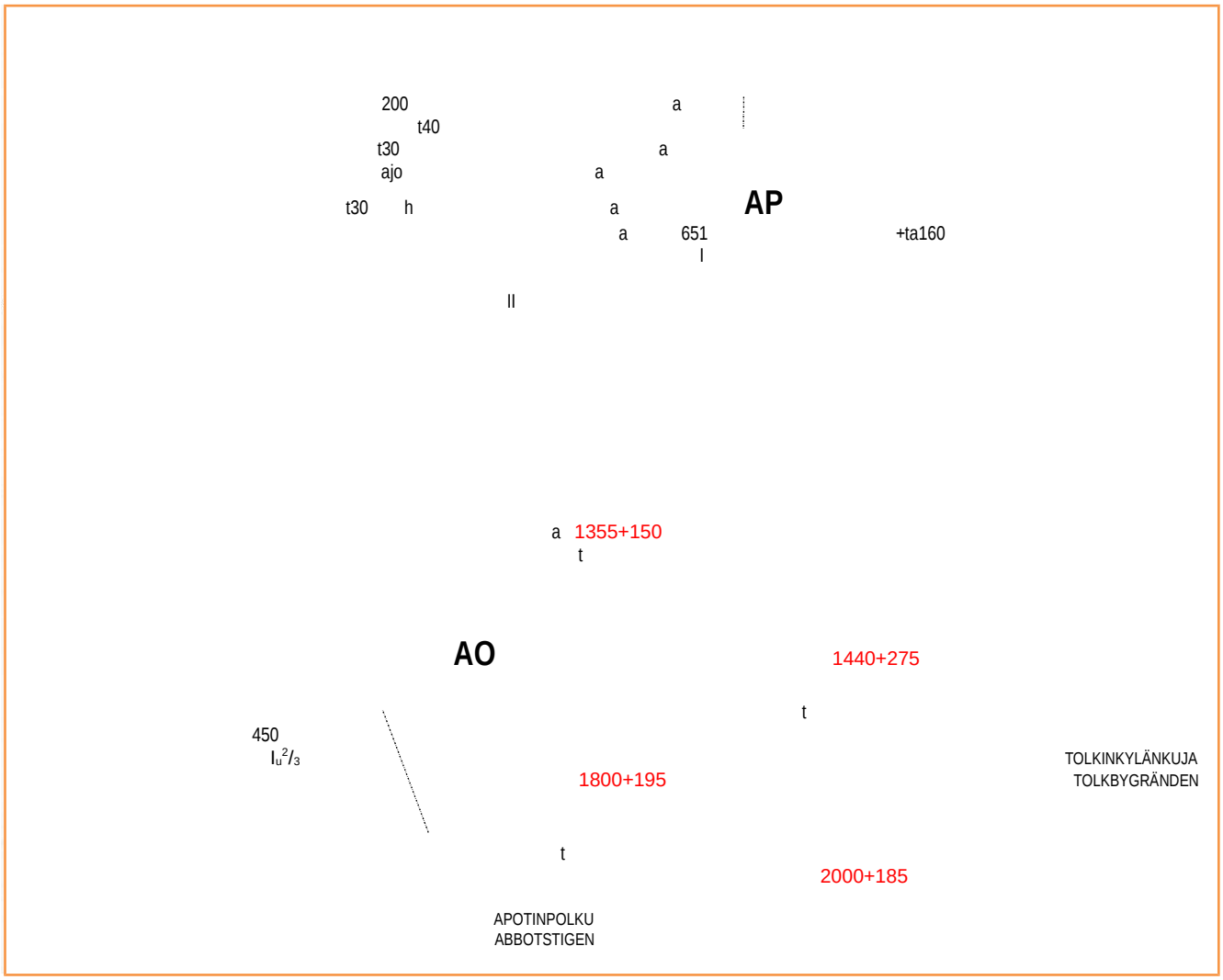
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 26.4.2016 esitetty luonnosten yhdistelmä.
 Tämän asemakaava-alueen raja. Virkistysalueeksi kaavoitettava alue.

Neljännessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

22. Ylästön kaavailta, Ylästön koulussa 10.5.2016 klo 17.00 – 20.00
Paikalla oli aluearkkitehti Timo Kallaluoto ja 100 osallista. Timo Kallaluoto esitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joita oli myös jaossa.

Mielipiteet tämän kaava-alueen osalta:

- Rumia värejä *Värityksestä tulee hyvä, samanlaisia kuin Kartanonkoskella.*
- Isonmännyntien läpiajo Ylästöntieltä lisääntyy, kun tie parannetaan. *Ei, koska autoilijat käyttävät nopeimpia reittejä eivätkä kierrä Isonmännyntien kautta.*
- Ei läpiajoa. *Katuverkko on suunniteltu niin, että läpiajoa ei tule.*
- Ylästön rakennusoikeudet? Tehty puutaloja, julkinen liikenne, infra, onko työpaikkoja? *Kolmessa kaavassa uutta asumista yhteensä noin 24 500 k-m2, alue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen, matkat bussipysäkeille alle 500 m.*
- Missään kaavassa ei ole esitetty, mitä Tolkinkyläntien alkupäälle tehdään, ei ole jalkakäytäviä. *Ei tehdä mitään, koska tie on historiallinen kylätie ja miljöö pyritään säilyttämään. Länsipuolelle Padisenpuistoon tulee erillinen ulkoilureitti.*
- Tolkinkylään punaisia taloja, kuten jo tehty. Rumia erivärisiä taloja. *Tolkinkyläntiehen liittyen tulee punaisia puutaloja.*
- Isonmännyntien alkupää muutama metri pohjoisemmaksi, autotalli. *Siirretään.*
- Kumlingen asuintalo puretaan. Häädetään kodista, jossa ollaan vuokralla, tullaan valittamaan kaavasta. *Tila on myyty Skanskalle rakentamista varten.*
- Liikerakennus, onko kysyntää kahdelle kaupalle? *Toimijoiden mielestä kyllä.*
- Mitkä ovat todelliset vaikutusmahdollisuudet? *Alue on varattu yleiskaavassa pientaloalueeksi, mutta suunnitteluratkaisuihin on voinut vaikuttaa.*
- Mihin mahtuu lapset kouluun ja päiväkotiin? *Ylästön koulua laajennetaan 2019. Kaavaan tulee uusi päiväkotitontti.*
- YIT / Mikko Wikström esitteli Ylästö 7 -alueen hankkeita. Tulee neljä asuntoyhtiötä. Kerrostalojen vertailukohde Espoon Kauklahdessa Hansavalkama, As Oy Espoon Luotsi. Rakentaminen vie 3 – 4 vuotta, yksi hanke kerrallaan.



Asemakaavaluonnos 402100, Ylästö 7 / 26.4.2016.



Vantaan Energian esittämät muuntamoiden paikat.

23. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 10.5.2016
- Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarvitsee useita muuntamopaikkoja koko suunnittelualueelle. Muuntamoiden sijainnit (Liite 1) tulisi merkitä ohjeellisena vm-merkintänä asemakaavaan. Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.

Muuntamot osoitetaan asemakaavaan, tälle kaava-alueelle 2 kpl.

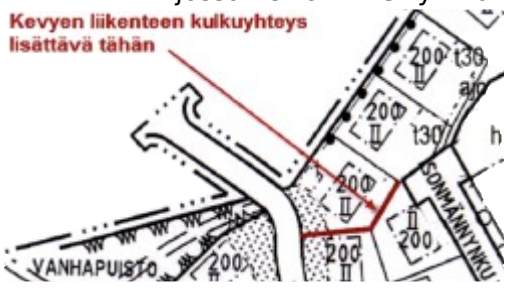
24. Päivi Kontiainen, 11.5.2016
1. Tonttijako tilan 5:39 Fridhem kohdalla on kohtuuton. Kaavaehdotus veisin tilasta jopa yhden rakennuspaikan kokoisen alueen viheralueeksi.
2. Isonmännyntien levennys ja jalkakäytävät vievät tilasta 5:39 myöskin suuren osan.
3. Tontin 5:39 tierasite tulisi purkaa. Käynti 6a:n tonteille Lohestajantien kautta.
4. Vastustan jyrkästi Fridhemin merkitsemistä rakennusperintökohteeksi. Talo on tehtyjen peruskorjausten ja remonttien yhteydessä todettu usealta eri aikakaudelta koostuneeksi eikä se siten edusta mitään puhdasta tyylisuuntaa. Talo on myös villoitettu ja laudoitettu uudestaan. Myös ikkunat on vaihdettu. Ikkuna-aukotus ei ole joka puolella samanlainen. Talon rakentaminen on aloitettu 20-luvulla. 1950 luvulla siihen on lisätty osia (mm. terassi ja vinttikerros). Vinttikerros on nykyisen omistajan toimesta rakennettu asuttavaksi 80-luvun lopulla. Talon osittainen rossipohja kertoo myös siitä, että sitä ei ole rakennettu yhden vuosikymmenen aikana vaan useilla eri aikakausille. Lisäksi talossa on sisäilmaongelma jonka seurauksena talolle haetaan mahdollisesti purkulupaa jossain vaiheessa. Rakennusperintökohteeksi joutuminen haittaisi tätä.
5. Isonmännyntien linjaus pitäisi oikaista alkupään mutkassa. Nykyisellään aiheuttanut useita vaaratilanteita ja pieniä kolareita. Kaavaehdotuksen mukainen tie lisäisi alueelle paljon läpiajoliikennettä. Nykyisinkin Isonmännyntietä käytetään Ylästötien sijasta valtaväylänä, jossa bussitkin kulkevat. Mutkan jälkeinen pitkä suora innostaa autoilijat huimiin ylinopeuksiin.
6. Isonmännyntien ulkonäkö ei sovellu historialliseen Kuninkaantien maisemaan.
7. Kauppakeskuksen sijaintia tulisi harkita uudelleen. Esim. puolen kilometrin päässä Ylästöntietä on tyhjää peltoa hehtaareittain, joihin sopisi myös mm. Lidl, joka ei kaavaesityksen mukaiseen paikkaan sovi
8. Toivoisin kaavaan lisättäväksi eteläiset alueet, joissa oli tarkoitus olla virkistysaluetta. Nykyisellään viheralueita todella vähän. Aikaisemmissa kaavaehdotuksissa esitetty yhteinäinen, pitkä viheralue joka jatkuisi joelle saakka ja jopa Haltialan/Paloheinän alueeseen liittyväksi sillalla. Asemakaava 402500 tavoitteita ovat mm. eheyttäminen. Tämä ei mielestäni toteudu, kun kaavat ovat eritelty kolmeen palaan.

9. Vastustan talojen väritystä. Kuninkaantien lähialueet ovat perinteistä puna/keltamulta voittoista. Miten vuoristoisen Italian Cincue Terre liittyy melko tasaiseen Ylästöön?

 1. Kyseessä on osa yleiskaavan mukaista viheryhteyttä. 2. Isonmännyntie on yleiskaavan pääkatuja ja jatkuu lännestä samanlaisena itään päin. Keskikaistan istutukset on tältä kohdalta poistettu, jolloin katualuetta on voitu hieman kaventaa. Katu levenee nykyisestä tielinjasta pohjoiseen päin. 3. Tarpeeton ajorasite voidaan poistaa tonttijaon yhteydessä. 4. Talo on inventoitu rakennusperintökohteeksi, mutta kaupunginmuseo ei edellytä rakennuksen suojelua, joten suojelumerkintä voidaan poistaa. 5. Isonmännyntietä oikaistaan jonkin verran. Kyseessä on yleiskaavan pääkatu, jolla on myös bussiliikennettä. Alkupäähän tulee istutettu keskikaista erottamaan eri ajosuunnat toisistaan. 6. Isonmännyntie ei ole ollut osa Kuninkaantietä, kuten Ylästöntie, vaan on Ylästön keskustan uusi pääkatu. Ylästöntielle on istutettu ruotsinpihlajia, Isonmännyntielle istutetaan suomenpihlajia. 7. Kauppatontti sijoittuu Ylästössä keskeiselle paikalle, jolloin se palvelee asutusta parhaiten. 8. Virkistysalueita osoitetaan kaavassa 403500 (Sutars 2) ja tulevassa Ylästönrannan asemakaavassa. Kaava on jaettu kolmeen osaan teknisistä syistä. 9. Kyseessä on tuleva Ylästön keskusta. Vastaavaa väritystä on Kartanonkoskella.

25. Tarja ja Jarmo Lappalainen, 12.5.2016
Asumme --- johon rakensimme talon v 1999-2001. Tonttimme rajoittuu takapihan osalta tähän uuteen kaavaan johon siis on tulossa pientaloja sekä ostoskeskus. Kaavassa on piirretty uudet talot ihan meidän rajalle ---. Jos talot ovat kaksikerroksisia niin silloin näkyvyys meidän tonteille on liian selkeä eli meidän yksityisyys kärsii. Toivoisin että joko uudet talot ovat yksikerroksisia tai sitten talojen sijoittuminen tulisi tontin etureunaan jolloin takapihat olisivat vastakkain ja näin näköyhteys ei olisi niin selkeä. Jo aiemmassa kaavassa me toivottiin selkeää aitaa tähän uuden kaavan ja meidän tonttien väliin, nyt siihen on suunniteltu pensasaitaa, onko se tarpeeksi vahva pitämään vaeltelevat lapset ja/tai koirat,kissat pois meidän takapihoilta. Saisiko siihen myös pysyvämpää lauta/ verkkoaitaa ja lisäksi voisi rajalle jättää niitä puita näkösuojaksi.

Toinen asia koskee ostoskeskusta. Olin kuuntelemassa 10.5 kaavatilaisuudessa jossa kerrottiin S ryhmän sekä LIDL:n kanssa käydyistä neuvotteluista. LIDL kauppaketjuna olisi hyvä jos kerran kauppaa siihen ajatellaan. LIDL oli sanonut neliömäärän olevan liian pieni, joten voisiko siitä jättää silloin ne 2-3 pienempää liikettä pois ja olisi sitten pelkkä LIDL kauppa.



 Aiempaan luonnokseen verrattuna kerrostalot on muutettu omakotitaloiksi. Tontin rajalle on rakennettava puuaita. Omaakin tonttia voi istuttaa. Kaavailtu rakennusoikeus riittää sekä Lidlille että pienliikkeille.

26. Petri Seppälä, 12.5.2016
esittäisin pienen korjausehdotuksen kaavaan 402100, Ylästö 7, joka muutoin on oikein hyvä kaava. Isonmännynkujan loppupään ja Klemetinvierron väliin tarvitaan kevyen liikenteen kulkuyhteys, eli kävely ja pyörätie. Jos tällaista kulkuyhteyttä ei ole, niin Isonmännynkujan loppupäässä olevien talojen lasten vaihtoehtoina mennessään kouluun ovat: kiertää pitkähkö ylimääräinen kierros tai oikaista naapurin pihan poikki, jolloin säästyy 200 metriä kävelyä. Virallinen kulkuyhteys poistaisi tarpeen oikaista naapurin pihan poikki. Tämä kulkuyhteys lisäksi toimisi hyvänä oikotienä Klemetintieltä ja Vanhapuiston suunnasta uuteen kauppakeskukseen. Liitteenä ehdotukseen liittyvä kuva.

 Muutos pienentäisi tontteja. Yhteys johtaisi kaupan huoltopihalle, ei pääovelle. Omakotitontit kuuluvat kotirauhan piiriin, joten niiden kautta ei voi oikaista.

27. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 23.5.2016
Ei lausuttavaa.

28. Jean Calaisin puolesta Antti Hirvi, 24.5.2016
--- Isomännyntien ja isonmännykujaan rajoittuvalla tontilla, jonka hän myös omistaa. Kysessä on 1800 luvun lopulla tai 1900 luvun alussa rakennettu asuinrakennus apurakennuksineen, jotka on käsityksemme mukaan suojeltu. Toivomuksena on, että kiinteistölle varataan kulku autolle sekä rakennuksen läheisyyteen tila autopaikalle siten, että tulevaa rakennusoikeutta ei vähennettäisi lainkaan. Jos rakennusoikeutta joudutaan tontilta pienentämään, niin toivomus on että se otetaan Jean Calaisin omistamasta alueesta ja että rakennusoikeus pienenisi mahdollisimman vähän.

Jean Calais on kuullut joskus mainittavan, että kyseinen rakennus olisi osittain jonkun vieraan tahon omistamalla maalla. Tosin hänen isoisänsä kiisti aikoinaan, että näin olisi. Onko mahdollista saada kaupungilta tieto tästä ja jos asia pitää paikkansa, niin myöskin miten asian osalta tulisi menetellä.

Myös Calaisin entisen omakotitalon osalta tulisi turvata pääsy tontille sekä kävellen että autolla huomioon ottaen myös autotallin sijainti. (On tosin mahdollista, että tuleva ostaja haluaa purkaa kyseisen raknnuksen, jolloin mitään ongelmaa ei ole).

Jean Calais ilmoitti minulle myös, että kaupunki haluaisi KL tontin 40473, jotenkin itselleen myydäkseen sen YIT:lle liiketilan rakentamista varten. Jos näin on, niin mihin tämä käsitys perustuu, kun kaupunki omistaa alueen pinta-alasta vain 16 m2 ja rakennusoikeudestakin vain 7 k-m2. YIT:n vastaavat luvu ovat 105 ja 45. Jean Calaisin osuus tontin pinta-alasta on 3532 m2 ja rakennusoikeudesta 1496 k-m2 eli käytännössä 3/4.

 Nyåkerin tonttia laajennetaan, niin että autopaikat (2 kpl) mahtuvat. Talo sijaitsee osin tilan 92-426-5-54 maalla, jonka kaupunki pyrkii ostamaan. Tilan rajan ylitys kaavoitetaan kuuluvaksi tonttiin, jolloin se voidaan ostaa kaupungilta ja liittää tonttiin. Lohkomiskartassa 13.7.1906 tilalla ei ole rakennuksia, joten talo on rakennettu vasta lohkomisen jälkeen.

Uuden talon autotalli voidaan muuttaa esim. askartelutilaksi ja Isonmännynkujan puolelle voidaan rakentaa uusi autotalli. Näin talon länsipuolelle muodostuu uusi tontti.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus. Koko KL-tontti tulee saada kaupan toimijalle.

29. Juha Rinne / YIT, 26.5.2016
KL-tontin rakennusoikeus voisi olla 2300 – 2400 k-m2. Osa pysäköinnistä voisi olla maan alla.

 KL-tontin rakennusoikeudeksi 2400 k-m2, osa pysäköinnistä saadaan sijoittaa rakennuksen / maan alle.

30. Erkki ja Terttu Mattila, 27.5.2016
1. Isonmännyntien tielinjauksen leventäminen

Asemakaavaehdotuksen [asemakaavaluonnoksen] mukaan nykyistä Isonmännyntien linjausta levennetään merkittävästi tilan 92-426-5-80 kohdalla, jolloin katualueen käyttöön joudutaan ottamaan em. kiinteistöstä merkittävä alue. Tämän seurauksensa Isonmännyntien linjaus työntyy lähes kiinni tilalla 92-426-5-80 sijaitsevaan autotallirakennukseen, jolloin myös autotallirakennuksen edessä sijaitseva parkkipaikka poistuu käytöstä. Tonttiliittymän johtaminen tilalta 92-426-5-80 Isonmännyntielle vaikeutuu tielinjauksen leventämisen johdosta huomattavasti, mikäli autotallista joudutaan ajamaan suoraan katualueelle. Ajoyhteyden käyttö katualueelle on tässä tilanteessa myös vaarallista, sillä näköyhteyttä katualueen risteävälle liikenteelle ei käytännössä ole ennen kuin auto on ajettu autotallista kokonaan ulos.

Allekirjoittaneiden kiinteistönomistajien näkemyksen mukaan Isonmännyntien tielinjausta ei tulisi leventää asemakaavaehdotuksessa tarkoitetulla tavalla, sillä linjaus tilisi liian lähelle tilalla 92-426-5-80 sijaitsevaa autotallirakennusta. Tielinjauksen ja autotallirakennuksen välissä nykyisin sijaitseva noin kahden metrin suuruinen alue tulisi säilyttää, sillä alue on käytännössä välttämätön autotallirakennuksen turvalliselle käytölle.

Lisäksi allekirjoittaneet kiinteistönomistajat katsovat, että asemakaavaehdotuksen puitteissa olisi ollut mahdollista suoristaa Isonmännyntiessä olevaa mutkaa, joka aiheuttaa nykyisellään vaaratilanteita huonon näkyvyyden ja kohtaavan liikenteen vuoksi. Asemakaavaehdotuksessa mutkaa ei ole kuitenkaan poistettu, vaan tielinjausta on ainoastaan levennetty edellä todetulla tavalla. Asemakaavaehdotuksessa Isonmännyntien linjausta tulisi tältä osin muuttaa.

2. Uuden Lohestajantien johtaminen

Asemakaavaehdotukseen sisältyy uuden Lohestajantien tielinjauksen johtaminen Isonmännyntieltä kaava-alueen eteläpuolelle kaavoitetulle uudelle asuinalueelle.

Lohestajantien tielinjaus johdetaan asemakaavaehdotuksessa Isonmännyntieltä tilojen 92-426-5-80 sekä 92-426-5-88 alueen läpi siten, että ko. tilojen alueesta merkittävä osa jää uuden tielinjauksen alle. Asemakaavaehdotuksen mukaisen tielinjauksen alle jää myös tilalla 92-426-5-80 sijaitseva piharakennus maakellareineen. Lohestajantien tielinjaus sijoitetaan lisäksi siten, että sen etäisyys tilalla 92-426-5-80 olevaan asuinrakennukseen on vain noin kaksi metriä.

Asemakaavaehdotuksen sisältämä Lohestajantien tielinjaus on erittäin ongelmallinen tilalla 92-426-5-80 sijaitsevan asuinrakennuksen takia. Tielinjaus itsessään jättää alleen merkittävän osan asuinrakennuksen piha-alueesta ja edellä todetun piharakennuksen, joka liittyy olennaisesti myös asuinrakennuksen käyttöön. Selvää on, että tielinjauksen sijainti noin kahden metrin päässä asuinrakennuksesta on ongelmallinen ratkaisu jo pienen etäisyyden takia. Tielinjauksen johtaminen näin läheltä asuinrakennusta myös heikentää olennaisesti asuinrakennuksen käytön edellytyksiä.

Allekirjoittaneiden kiinteistönomistajien käsityksen mukaan Lohestajantien tielinjaus on myöskin täysin turha, sillä kaava-alueen eteläpuoliselle alueelle kaavoitettavien pientalotonttien liikenne voidaan täysin sujuvasti hoitaa mm. suunnitellun Padaistentien [Padisentien] kautta. Lohestajantie ei ole myöskään tarpeen ajoyhteyden johtamiseksi kiinteistölle 92-426-5-88 tai siitä tulevaisuudessa muodostettaville tonteille, sillä ko. kiinteistöä varten on jo olemassa kulkuyhteysrasite Isonmännyntieltä kiinteistön 92-426-5-89 läpi.

3. Asemakaavaehdotuksesta maanomistajalle aiheutuva kohtuuton haitta

Maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä; ”MRL”) 54 §:n 3. mom. mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kyseinen lainkohta edellyttää kaavoitukselta sen selvittämistä, onko kaavan maanomistajalle aiheuttama kohtuuton haitta välttämätön lain edellytykset muutoin riittävän asemakaavan aikaansaamiseksi. Asemakaava on laadittava siten, että eri kaavoitusvaihtoehdoista valitaan sellainen vaihtoehto, josta ei aiheudu maanomistajalle kohtuutonta haittaa, mutta asemakaava silti täyttää kaikilta osin laissa asetetut vaatimukset.

Edellä kohdissa 1 ja 2 todetuilla tavoilla asemakaavaehdotuksesta aiheutuu kohtuutonta haittaa tilojen 92-426-5-80 ja 92-426-5-88 käytölle ja niiden muodostamalle asuinkiinteistölle. Jotta asemakaavaehdotus täyttäisi MRL 54 §:n 3 mom. tarkoitetun kohtuuttomuuskiellon asettamat vaatimukset, tulisi asemakaavaehdotuksessa omaksutut kohtuutonta haittaa aiheuttavat ratkaisut, kuten Lohestajantien johtaminen sekä Isonmännyntien leventäminen tilan 92-426-5-80 kohdalla, olla sellaisia, että niitä ei voida välttää syrjäyttämättä olennaisesti kaavalle asetettuja muita vaatimuksia.

Kuten edellä on todettu, kohdissa 1 ja 2 todetut Isonmännyntien leventäminen sekä Lohestajantien johtaminen eivät ole sellaisia kaavaratkaisuja, jotka ovat

välttämättömiä kaavalle asetettujen muiden vaatimusten täyttämiseksi. Isonmännyntien leventäminen kiinteistön 92-426-5-80 kohdalla ei ole tarpeen, vaan samaan lopputulokseen päästään tielinjauksen suoristamisella ja näköesteiden poistamisella. Vastaavalla tavalla Lohestajantien johtaminen ei ole tarpeen, sillä kaava-alueen eteläpuolisen asuinalueen kulkuyhteydet järjestyvät helpommin mm. suunniteltua Padaistentietä [Padisentietä] pitkin.

Asemakaavaehdotuksesta sen tämän hetkisessä muodossa aiheutuu maanomistajalle sellainen kohtuuton haitta, jota ei voida perustella asemakaavaehdotuksen muita tavoitteita silmällä pitäen. Näin ollen asemakaavaehdotus ei täytä MRL 54 §:n 3. mom. mukaisia vaatimuksia.

4. Yhteenveto

Edellä todetulla perusteella asemakaavaehdotus aiheuttaa allekirjoittaneille maanomistajille kohtuutonta haittaa siltä osin kuin kyse on Isonmännyntien linjauksen leventämisestä tilan 92-426-5-80 kohdalla sekä asemakaavaehdotuksen mukaisen Lohestajantien johtamisesta tilojen 92-426-5-80 ja 92-426-5-88 alueiden läpi. Asemakaavaehdotus ei allekirjoittaneiden kiinteistönomistajien käsityksen mukaan täytä MRL:n asemakaavoitukselle asettamia edellytyksiä.

Asemakaavaehdotusta tulee siten muuttaa siten, että Isonmännyntien linjausta ei levennetä enempää tilan 92-426-5-80 alueelle. Lisäksi Lohestajantien linjaus tulee poistaa asemakaavaehdotuksesta.

Mikäli asemakaavaehdotuksesta ei poisteta edellä tässä muistutuksessa todettuja maanomistajalle kohtuutonta haittaa aiheuttavia seikkoja, tulevat allekirjoittaneet maanomistajat valittamaan asemakaavan hyväksyvästä kaupunginvaltuuston päätöksestä hallinto-oikeuteen oikeusasemansa turvaamiseksi.

 Tonttia on laajennettu autotallin kohdalta niin, että Isonmännyntien tuleva kevyen liikenteen raitti alkaa nykyisen ajoradan reunan kohdalta. Isonmännyntien linjaus siten loivenee jonkin verran. Kadun alkupäähän rakennetaan istutettu keskikaista, jolla eri ajosuunnat erotetaan toisistaan. Istutuskaista on poistettu Mattilan tontin kohdalta.

Lohestajantie sijoittuu pääosin naapurin puolelle ja nykyisten johtojen päälle ja on välttämätön yhteys eteläpuoleiselle alueelle. Varasto sijoittuu korttelialueelle. Maakellaria ei löytynyt ainakaan katualueelta. Asemakaava tarjoaa rakennusoikeutta 500 k-m2 tilalle 92-426-5-88, jota ei voida jakaa neljään omakotitonttiin rasitetien varassa vaan tarvitsee kadun (MRA 37 §). Kaavassa asuintaloja rakennetaan myös aivan katurajaan kiinni.

31. Cecilia Calais-Granö, 30.5.2016

Omistan Isonmännyntien ja suunnitellun Isonmännynkujan risteyksessä olevan tontin ja asuintalon. Kyseessä on 1800 luvun lopulla tai 1900 luvun alussa rakennettu asuinrakennus apurakennuksineen, joka on käsityksemme mukaan suojeltu.

Esitetyn suunnitelman mukaan, nykyisin käytössä olevat kaksi autopaikkaa talon vieressä jäisivät viereiselle tontille. Toivomuksenamme on, että kiinteistölle varataan kulku autolle sekä rakennuksen läheisyyteen tila autopaikalle. Asiasta on keskusteltu myös viereisen tontin nykyisen omistajan, Jean Calaisin, kanssa.

Esitetyn suunnitelman mukaan, myös kiinteistön nykyisen lämmitysöljysäiliön kohtalo on epäselvä. Säiliö sijaitsee aivan talon vieressä, Isonmännyntien ja suunnitellun Isonmännynkujan risteyksessä. Pidän kohtuuttomana, että nykyistä pitkään käytössä ollutta ja hyväkuntoista säiliötä jouduttaisiin purkamaan ja rakentamaan uutta.

Olen lisäksi kuullut, että pieni osa rakennuksesta olisi vieraan tahon omistamalla maalla. Olisiko mahdollista saada tieto pitääkö tämä paikkansa ja miten asian osalta tulisi menetellä?

 Tonttia laajennetaan pohjoiseen siten, että sille mahtuu kaksi autopaikkaa. Jos öljysäiliö sijaitsee tilalla ja jää katualueelle, se korvataan, kun katualue

lunastetaan. Talo sijaitsee osin tilan 92-426-5-54 maalla, jonka kaupunki pyrkii ostamaan. Tilan rajan ylitys kaavoitetaan kuuluvaksi tonttiin, jolloin se voidaan ostaa kaupungilta ja liittää tonttiin. Lohkomiskartassa 13.7.1906 tilalla ei ole rakennuksia, joten talo on rakennettu vasta lohkomisen jälkeen.

32. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 30.5.2016
- Vesihuolto: Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon rakennetut vesijohdot ja viemärit sekä selvittää uuden vesihuollon tarve. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.
- Jätehuolto: Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä pyytää asema-kaavaan varausta paperin kierrätyspisteelle.

 Kaavaan liittyy vesihuollon yleissuunnitelma (jäljempänä). Paperin kierrätyspiste on Isonmännynpuiston pysäköintialueella. Toinen voidaan sijoittaa liiketontille.

33. Vantaan kaupunginmuseo, 1.6.2016
Asemakaava-alueella, maisemallisesti merkittävällä paikalla, sijaitsee Nyåkernin tila, jonka päärakennus on luultavasti 1800-luvun lopulta. Rakennus edustaa tyyppiä, joka oli tavallinen vuoden 1900-luvun vaihteessa. Luonnonkivijalka on 1800-luvun lopulle tyypillinen ja näkyvissä joka puolelta. Rakennus on arvioitu Vantaan vanhojen rakennusten ”Vaari” inventoinnissa luokitustunnuksella R1, eli se on erittäin merkittävä rakennusperintökohde Vantaalla. Museo esittää rakennuksen suojelua asemakaavassa. Kaavamääräykset tulee määritellä Vaari-inventoinnin tietojen perusteella. Tilan muiden rakennusten rakennusperintöarvo ei ole niin merkittävä, mutta kokonaisuuden säilyttämistä tulee punnita kaavatyön yhteydessä.

Kaava-alueella sijaitsee myös Fridhemin tila, jonka päärakennus on luultavasti alkujaan 1920-luvulta, mutta se on kohdannut sen verran suuria muutoksia, että sen rakennushistorialliset arvot ovat heikentyneet. Näin ollen museo ei esitä rakennuksen suojelua asemakaavassa. Sen sijaan tilan piharakennus (mahdollisesti vanha navetta) on arviotettu Vaari-inventoinnissa luokitustunnuksella R2 ja sen suojeluperusteet tulisi selvittää kaavatyön yhteydessä.

Kaava-alueella sijaitsee osa Suuren rantatien linjauksesta (Ylästöntie), joka on yksi Suomen vanhimpia maanteitä. Vuonna 1293 perustettu tie johti Turun linnasta Viipurin linnaan. Kaavassa olevan Ylästöntien osuudella tietä on vuosien myötä korjailtu ja levennetty ja sen ulkonäkö on muuttunut alkuperäisestä. Tien alkuperäinen linjaus on kuitenkin säilynyt. Museo esittää, että vanhan tielinjauksen säilyminen varmistetaan asemakaavassa.

Kaava-alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomauttamista suunnitelmaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

 Nyåkerin vanha päärakennus suojellaan asemakaavassa. Lohkomiskartassa 13.7.1906 (MHA Ylästö 51:3) Nyåkerin tilalla ei ole rakennuksia, joten talo on rakennettu vasta lohkomisen jälkeen.

Fridhem on lohkottu Lassaksesta 1907. Sen navettaa (1955) ei suojella, koska päärakennustakaan (1955) ei suojella. Navetta on huonokuntoinen ja jää uusien talojen keskelle eikä siten ole kaupunkikuvallisestikaan merkittävä. Sen paikalle voidaan rakentaa uusi asuintalo.

34. Sonja Gummerus, 1.6.2016
toivon että huomioisitte sen että
1) Klemetintien taloílla (27-33) on takapiha ja oleskelualue vasten suunniteltua pientalorivistöä. Uusien talojen yläkerrassa ei mielellään saisi olla näköalaikkunoita meidän pihoille päin.

2) Klemetintien ja Isonmännynkujalle tulevien talojen välille pitäisi ainakin kasviaita saada väliin.
3) Klemetinvierrosta ei mielellään saa ajaa autolla läpi koska se lisäisi autoliikennettä mutkikkaalla Klemetintiellä jolla kävelee paljon lapsia koulumatkallaan
4) Kauppakeskuksen neliömäärät ovat mielestämme liian suuret Jumbon läheisyyden huomioonottaen

 1. Ikkunoiden sijoittelu ratkaistaan rakennusluvassa. 2. Kaavassa määrätään lauta-aita. 3. Klemetinvierto. Liikenne etsii sujuvimman reitin, joka on Ylästöntie. 4. Isompi kauppa tarjoaa paremmat palvelut. Koko on kaupan toimijan tarpeen mukainen. Rakennusoikeus sisältää myös pienliikkeitä ja muita kuin myymälätiloja.

35. Nina Liukko, 1.6.2016
Alue ”AO” korttelit 40519 ja 40518:
- kattomateriaali vaalea harmaa kattotiili
- rakennusten julkisivujen tulee olla lämminsävyisiä, ei valkoisia, ei harmaita eikä mustia
- julkisivuvärin tulee vaihdella nii, että naapuritonteilla ei käytetä samaa värisävyä
→ Millä tavalla näiden Tolkinkylänkujan korttelien värimaailma sopii yhteen kylän jo olemassa oleviin taloihin tai sen maalaismaisemaan? Ei mitenkään. Värityksen tulisi kortteleissa 40519 ja 40518 olla punamulta ja musta katto, kuten kaavanro 402500 korttelissa 40517.
Tolkinkylä tulisi säilyttää maalaismaisena ja värimaailma kaikissa taloissa (etenkin tulevissa) yhtenäisenä = talojen väritys punamulta ja katot mustia.

 Kortteleihin 40518 ja 40519 määrätään julkisivuväriksi punamulta tai puna-mullansävy ja kattoväriksi musta kuten aikaisemmassa asemakaavaluonnoksessa.

Asta katsottu 22.6.2016 klo 9.20 asti.

36. Vantaan kaupunginmuseo, Susanna Paavola, 23.6.2016
Odotetaan päivitettyjä Vaari-tietoja ennen suojelumääräysten laatimista.

 Annettu suojelumääräys Nyåkerin päärakennnukselle.

37. osallinen, pvm

14 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 sekä tonttijako, 92 Ojanko / Ojangon erityisalueet / TLA

VD/3181/10.02.04.00/2017
TLA/VKA/JKÖ/MHO/SRU/ET

Osa Ojangon lähivirkistysalueesta muutetaan noin 200 bussille mitoitetuksi Itä-Vantaan linja-autovarikoksi.

Asemakaava koskee osaa korttelia 92203 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 92, Ojanko.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelia 92203 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta. Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja erityisaluetta kaupunginosassa 92, Ojanko.

Tonttijako koskee korttelia 92203 kaupunginosassa 92, Ojanko.

Alue sijaitsee Ojangon kaupunginosassa, Länsimäentien ja Kehä III:n liittymän pohjois- ja itäpuolella.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Kaava-alueen lähivirkistysalueet, Pitkäsuonmetsikön suojaviheralueen, Ojangon lumenvastaanottopaikan, asemakaavoittamattomat Kehä III:n pohjois- ja itäreunat sekä osan Pitkäsuontien katualueesta omistaa Vantaan kaupunki.
Eteläosassa sijaitsevan pienen maakaistaleen Kehä III:n reunassa Pitkäsuontien katualueesta omistaa Helsingin kaupunki. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt Vantaan ja Helsingin kaupunkien välistä maa-alueiden vaihtoa koskevan päätöksen 19.4.2017, jonka mukaan maakaistale on päätymässä Vantaan kaupungin omistukseen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet HSL, Ojangon koiraurheilukeskus Oy, Promethor Oy, Sito Oy, T:mi Kari Sulonen, Trafix Oy, ja Uudenmaan ELY-keskus.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutoksen keskeinen sisältö on Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymään rajautuvan Ojangon lähivirkistysalueen osan (n. 4,9 ha) muuttaminen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) Itä-Vantaan linja-autovarikkoa varten ja sen pysäköintialueen suojaviheralueeksi (EV). Varikon eteläpuolelle on muodostettu Pitkäsuonkuja-niminen katu sekä Ojangon lumenvastaanottopaikkaa varten tarkistettu erityisalue (EL) sähkön voimajohtoalueineen. Varikon itäpuolella lähivirkistysalueella (VL) sijaitsevan Ojangon koirienkoulutusalueen aluerajausta on tarkistettu ja maneesin rakennusoikeutta on lisätty 1 000 k-m^2.
Ojangon kaupunginosarajaa on siirretty hieman Kehä III:n suuntaan siten, että se on yhtenevä Kehä III:n tiealuetta varten muodostettujen kiinteistönrajojen kanssa. Kehä III:n tiealueen ja Ojangon lähivirkistysalueen väliin jääneet asemakaavoittamattomat ja liikenteen ympäristöhäiriöiden rasittamat suikaleet on samalla osoitettu suojaviheralueiksi (EV).
Kumoutuvien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 5 000 k-m^2. Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 11 000 k-m^2, josta osoitetaan 5 000 k-m^2 korttelin 92203 tontin 1 yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) sekä 6 000 k-m^2 lähivirkistysalueen (VL) koirien koulutusalueen maneesille.

ET-korttelialueen varikkokenttä on mitoitettu noin 200 linja-autolle ja maantason pysäköintialueet noin 250 henkilöautolle, joista 25 paikkaa on kuljettajanvaihtojen ajoneuvoille. Varikolle on toteutettava vähintään 50 polkupyöräpaikkaa.
Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden laskennallinen tehokkuusluku on e=0,05. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET) e=0,11.
Asemakaavan- ja asemakaavamuutosalueen pinta-ala on n. 23,3 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Itä-Vantaan linja-autovarikon asemaavoittaminen on aloitettu asemakaavatyön 930400 (Vaaralan teollisuusalue 2) osana. Asemakaavatyön alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan kaupungin asukaslehdessä 29.10.2016 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 28.10.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
Mielipiteet on kuultu asemakaavatyön nro 930400 ja sen oas:n vireilletulon yhteydessä 28.10. - 28.11.2016. Mielipiteiden kuulemisen yhteydessä saatiin 23 mielipidettä, joista 12 on yksityishenkilöiltä. Valtaosa mielipiteistä koskee Vaaralaan asemakaavoitettavaa (kaavatyö nro 930400) rekkaparkkia.
Yksityishenkilöiden mielipiteissä korostuu, että rekkaparkki ja linja-autovarikko voidaan toteuttaa, mikäli varmistetaan raskaan liikenteen käyttävän sille suunniteltuja liikenneväyliä Vaaralan asuinalueen katuverkon kautta tapahtuvan läpiajon sijaan. Hakunilan kuntoladun todetaan olevan maisemallisesti hienoimpia pääkaupunkiseudun hiihto- ja ulkoilureittejä ja niitä ympäröivien viheralueiden olevan yksi Vantaan keskeisistä vetovoimatekijöistä. Bussivarikkoa suunniteltaessa olisi tärkeää pitää virkistysreittien (kuntolatu ja koiralatu) pelto- ja metsämaisema ennallaan. Mikäli varikko tulisi näkymään virkistysreitille, se tulisi sijoittaa muualle.

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

Sopimus
Asemakaavaan ei liity sopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 15.5.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 920300 sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Ojangon erityisalueet,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 15.5.2017
- Ojangon bussivarikko – liikenneselvitys 4.5.2017, Trafix Oy.
- Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue - Meluselvitys 13.4.2017, Promethor Oy
- Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelma 20.1.2017, Sito Oy
- Ojangon ulkoilualueen lounaisosan metsäalueen kääpä- ja metsäarvot (Keijo Savola 13.10.2016)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 09 8392 2684
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 09 8392 2261
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

920300

OJANGON ERITYISALUEET

OJANKO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 15.5.2017 päivättyä asemakaava-karttaa nro 920300. Kaavoitus on ilmoitettu vireille 29.10.2016.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 14 §

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava ja asemakaavan muutos:

Asemakaava koskee osaa korttelia 92203 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 92, Ojanko. Asemakaavan muutos koskee osaa korttelia 92203 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta (Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja erityisaluetta), kaupunginosassa 92, Ojanko.

Tonttijako:

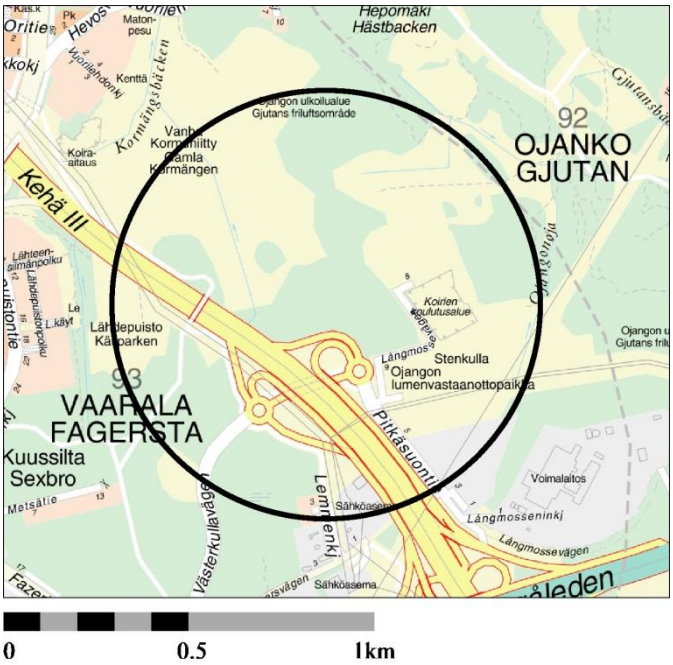
Kortteli 92203 kaupunginosassa 92, Ojanko.

Keskeinen sisältö:

Osa Ojangon lähivirkistysalueesta muutetaan noin 200 bussille mitoitetuksi Itä-Vantaan linja-autovarikoksi.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 09 8392 2261.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavatyön suunnittelualue sijaitsee Ojangon kaupunginosassa, Länsimäentien ja Kehä III:n liittymän pohjois- ja itäpuolella.

Suunniteltavaan alueeseen sisältyy lähivirkistysaluetta (ml. koirien koulutusalue), erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten, Pitkäsuonmetsikön suojaviheralue sekä osia Pitkäsuontien ja Pitkäsuonkujan katualueista.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Suunnitteluvaraus Kuntatekniikan keskukselle ja Tilakeskukselle Ojangon kaupunginosaan Itä-Vantaan linja-autoliikenteen varikon suunnittelua ja toteutusta varten (KALA 15.2.2016).
- Kaavatyö on aloitettu numerolla 930400, joka on liitetty kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 18.1.2016 ja ilmoitettu vireille 29.10.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 28.11.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 23 kappaletta.
- Kaavatyöstä 930400 on 12.4.2017 erotettu ko. kaavatyö 920300, jolloin niiden oas:t on päivitetty.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 (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 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 17
3.4. Asemakaavan tavoitteet 20
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 21
4. Asemakaavan kuvaus 24
4.1 Kaavan rakenne 24
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 24
4.3 Aluevaraukset 24
4.4 Kaavan vaikutukset 26
4.5 Ympäristön häiriötekijät 31
4.5 Nimistö 31
5. Asemakaavan toteutus 31
6. Kaavatyöhön osallistuneet 31
7. Asemakaavan seurantalomake 33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 35
9. Muu suunnitelma-aineisto 39

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Ojangon bussivarikko – liikenteellinen tarkastelu 4.5.2017, Trafix Oy
- Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue - Meluselvitys 13.4.2017, Promethor Oy.
- Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelma 20.1.2017, Sito Oy.
- Muistio Vantaan Ojangon ulkoilualueen lounaisosan metsäalueen kääpä- ja metsäarvoista (Keijo Savola 13.10.2016).

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan Hakunilan – Ojangon alueen lepakkoselvitys 2007, Wermundsen Consulting Oy

1. TIIVISTELMÄ

Ojangon lähivirkistysalueesta muutetaan n. 4,36 ha:n osa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) Itä-Vantaan linja-autovarikkoa varten, jonka pysäköintialueen reunaan muodostetaan suojaviheralue (EV). Noin 200 linja-autolle ja 250 henkilöautolle mitoitetulle varikolle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5 000 k-m^2. Varikkoa varten muodostetaan kortteliin 92203 tontti nro 1. Varikon eteläpuolelle muodostetaan Pitkäsuonkujaniminen katu, joka rakennetaan katuyhteydeksi Kehä III:lle, sekä Ojangon lumenvastaanottopaikkaa varten tarkistettu erityisalue (EL) sähkön voimajohtoalueineen. Varikon itäpuolella lähivirkistysalueella (VL) sijaitsevan Ojangon koirienkoulutusalueen aluerajausta tarkistetaan ja maneesin rakennusoikeutta lisätään siten, että sen uusi määrä on yhteensä 6 000 k-m^2.

Ojangon kaupunginosarajaa siirretään hieman Kehä III:n suuntaan siten, että se on yhtenevä Kehä III:n tiealuetta varten muodostettujen kiinteistönrajojen kanssa. Kehä III:n tiealueen ja Ojangon lähivirkistysalueen väliin jääneet asemakaavoittamattomat ja liikenteen ympäristöhäiriöiden rasittamat suikaleet asemakaavoitetaan suojaviheralueiksi (EV).

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan osalta.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 23,3 ha. Kokonaisrakennusoikeuden uusi määrä on 11 000 k-m^2, josta (ET) on korttelitehokkuudella e=0,11.



Ote kumoutuvista asemakaavoista sekä muuttuneesta asemakaavasta 920300.

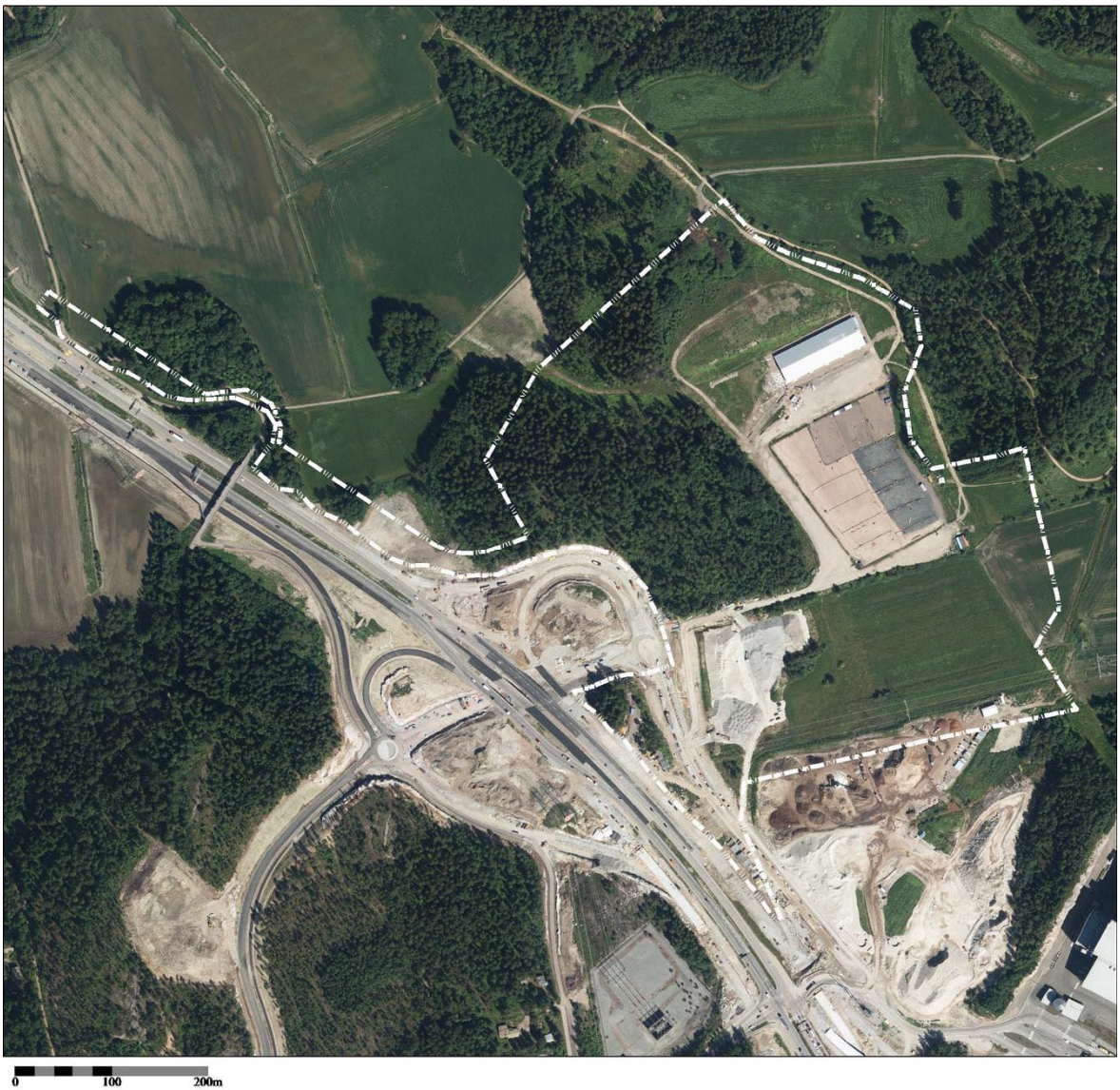
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Kehä III:n pohjois- ja itäreunalla Ojangossa. Alueen pääkatuverkoston muodostavat Pitkäsuontie sekä vastikään rakennettu Länsimäentien pohjoinen osuus ja sen eritasoliittymä Kehä III:lle. Linja-autovarikoksi kaavailtava, metsää kasvava alue on asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Sen itäpuolella lähivirkistysalueen osana oleva koirien koulutusalue muodostuu laajasta, avoimesta kentästä, jonka pohjoisosassa on maneesirakennus sekä maavalli. Suunnittelualueen eteläosaan on rakenteilla Ojangon lumenvastaanottopaikka.

Suunnittelualueen eteläpuolella Kehä III:n ja Porvoonväylän liittymän koillispuolella sijaitsevat maisemaa hallitseva vuonna 2014 valmistunut sininen jätevoimala sekä Rudus Oy:n laaja ja metsätön maa-ainesten käsittelyalue.



Ote v. 2015 ortoilmakuvasta. Ojangon lumenvastaanottopaikan toteuttamista ei tuolloin vielä ole aloitettu.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue muodostaa Ojangon lähivirkistysalueen lounaiskulman. Suunnittelualueen maisemaa leimaavat suuret liikenneväylät, kookas jätevoimalarakennus, maa-ainesten- ja lumenkäsittelyalueet sekä aluetta halkovat itä-länsisuuntaiset 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohdot. Suunnittelualueen länsiosassa on vanhahkoa metsää, jolla on luontoarvoja.

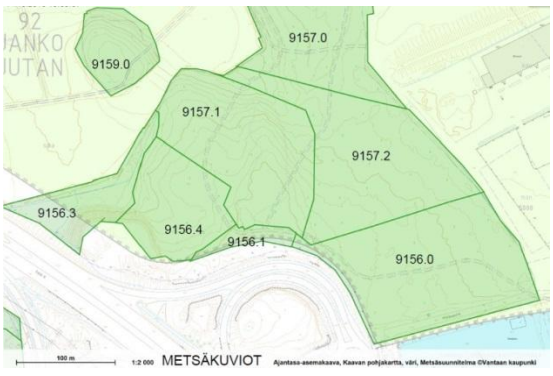


Suunnittelualue katsottuna lännestä v. 2016, oikeassa alakulmassa on Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymä. Harjakattoinen rakennus on koirien koulutusalueen maneesi.



Suunnittelualue katsottuna etelästä v. 2016, oikealla alakulmassa on jätevoimala.

Luonnon moninaisuuden kannalta merkittävä lahopuu keskittyy Kehä III:n ja koirakoulutusalueen väliselle, nykyisen asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, josta osa sijoittuu asemakaavoitettavan Itä-Vantaan linja-autovarikon alueelle. Ko. metsäalueen kääpä- ja metsäarvoista on laadittu maastokäynnin (Keijo Savola 13.10.2016) perusteella raportti, joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä. Alueen kääpälajisto on selvitetty niiltä alueilta, joilla lahopuun esiintyminen tekee metsistä potentiaalisia paikkoja vaateliaan kääpälajiston esiintymiselle. Käynnin yhteydessä on havainnoitu alueen metsäisiä luontoarvoja eli mahdollisten lakikohteiden (luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilaki) esiintymistä, metsäkuvioiden arvoa METSO-ohjelman luonnontieteellisten valintaperusteiden (Syrjänen ym 2016) kannalta sekä alueella esiintyviä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä (Raunio ym 2008).



Selvitysalueen metsät ovat pääosin vanhapuustoisia (kuviot 9156.1, 9156.4, 9157.1 ja 9157.2). Luoteisreunan lehto (kuvio 9156.3) on puustoltaan varttunutta ja ainoa selvitysalueen puustorakenteeltaan luonnontilaisen kaltainen metsä. Kaakkoisosassa (9156.0) kasvaa vanhempien suojuspuiden alle kehittynyttä nuorempaa puustoa. Alueelle on muodostunut merkittävästi lisää kuusi- ja koivulahopuuta 2010-luvun tuulenkaatoina (etenkin alueen pohjoisosa).

Lisäksi osalla kuvioista lahoaa vanhempia kuusimaapuita sekä eri ikäistä koivu-, pihlaja- ja harmaaleppälahopuuta. Alueen vanhemmat metsät on muutamia vuosikymmeniä sitten käsitelty harven-

nushakkuilla, minkä takia niiden valtapuusto on melko tasarakenteista. Kuusivaltaisia metsiä monipuolistaa kuitenkin koivun ja männyn esiintyminen, lisäksi metsissä kasvaa eri-ikäistä pihlajaa.

Kuvio 9156.0: Lahopuuta on hyvin niukasti. Ainoa havaittu huomionarvoisa laji on lapakääpä, joka on Suomessa melko harvalukuinen laji. Kuvion voi arvioida täyttävän METSO-kuviona luokan III kriteerit kangasmetsänä ja lehtona. Eteläosan pieni luhtapainanne on pienialaisuutensa takia lähinnä vähemmän tärkeä avainbiotooppi.

Kuvio 9156.1: On osin täyttömaalle syntynyttä lehtomaista kangasta. Kuviolla on melko paljon (noin 5-8 kuutiometriä/ha) raita- ja koivulahopuuta sekä joitakin vanhoja havupuun hakkuutähteitä. Kuviolle on kertynyt romua ja sen eteläosassa kasvaa myös jättipalsamia, joka on vieraslaji. Vanhalta kuusimaapuun pätkältä tavattiin luonnonsuojelullisesti arvokkaiden kuusimetsien indikaattorilaji rusokääpä. Kohde täyttänee lahopuustoisuutensa takia METSO II-luokan kangasmetsän kriteerit, mutta se on perusteltua luokitella kasvillisuuden osittaisen muuttuneisuuden takia lähinnä luokan III kohteeksi.

Kuvio 9156.3: Kuvion itäosa on keski- ja runsasravinteista tuoretta lehtoa, jota monipuolistaa säilyneen metsän länsiosan poikki etelästä kuviolta 9156.4 laskeva pieni noro. Kuvion yhtenäiseen metsäalueeseen liittyvästä länsiosasta havaittiin Suomessa hyvin harvinainen karitsankääpä (DD). Kuvion itäosa täyttää melko lahopuustoisena lehtona luokan II METSO-lehdon kriteerit, runsaslahopuustoisempi länsiosa on luokkaa I. Kuvion yhtenäisenä säilyneen osan länsiosan poikki virtaava, kuviolta 9156.4 lounaasta tuleva noro täyttänee vesilain suojaaman noron kriteerit. Lisäksi noro ja sen lähivyöhykkeen kostea lehto täyttävät metsälain erityisen arvokkaan elinympäristön kriteerit.

Kuvio 9156.4: Pääosa kuviosta on lehtomaista kangasta, joka on käsitelty harvennushakkuilla muutamia vuosikymmeniä sitten. Kuvion lounaisosan halki virtaa luonnontilaisessa uomassa noro. Kuvion kääpälajisto on melko rikkasta ja monipuolista; rustikkaa (NT valtakunnallisesti, RT lohkoilla 1b ja 2a), ruostekääpää (RT hemiboreaalisella vyöhykkeellä 1b) sekä koivulahopuustoon liittyviä suojeluarvoja indikoivia levykääpää (1 kpl) ja pörrökääpää (2 kpl). Valtaosa kuviosta on runsaan lahopuustonsa takia METSO-kangasmetsänä luokkaa I, niukkalahopuustoisempi osa lähinnä luokkaa II. Länsiosan kosteaa lehtoa voi pitää luontotyyppien uhanalaisarvioinnin mukaisena kosteana lehtona (luontotyyppinä NT) ja sen halki kulkevaa noroa havumetsävyöhykkeen norona (DD). Noro täyttänee myös vesilain mukaisen suojeltavan noron kriteerit.

Kuvio 9157.1: Metsä on vanhan harvennushakkuun takia melko tasarakenteinen. Kuviolle on muodostunut viime vuosien myrskyissä merkittäviä kuusilahopuukeskittymiä painottuen kuvion pohjoisosaan. Ainoa kääpälajiston havaittu indikaattorilaji on kuvion koillisosasta pihlajamaapuulta havaittu jossakin määrin vaatelias karhirypykkä. Kuviolla on sekä runsaslahopuustoisia (METSO I) että niukemmin lahopuuta sisältäviä luokan III osa-alueita.

Kuvio 9157.2: Alue on pääosin tasarakenteiseksi harvennettua lehtomaista kangasta. Kuvion etelä- ja kaakkoisosa on vanhaa suojuspuualaa. Kuvion pohjoisreunaan sekä koillisosaan on kaatunut runsaasti tuoreita kuusituulenkaatoja. Pohjoisosan koivumaapuulta havaittiin jossakin määrin arvokkaita metsäelinympäristöjä suosiva pörrökääpä. Lisäksi kuviolta kerättiin mikroskooppisen varmistuksen vaativa näyte todennäköisestä irtokarakäävästä. Kuvion runsaslahopuustoinen pohjois- ja koillisosa on METSO-kangasmetsänä ja -lehtona luokkaa I. Niukkalahopuustoinen osa kuviosta on kehityspotentiaalinsa, ikänsä ja melko monipuolisen puuston takia luokkaa III.

Vesistöt ja vesitalous

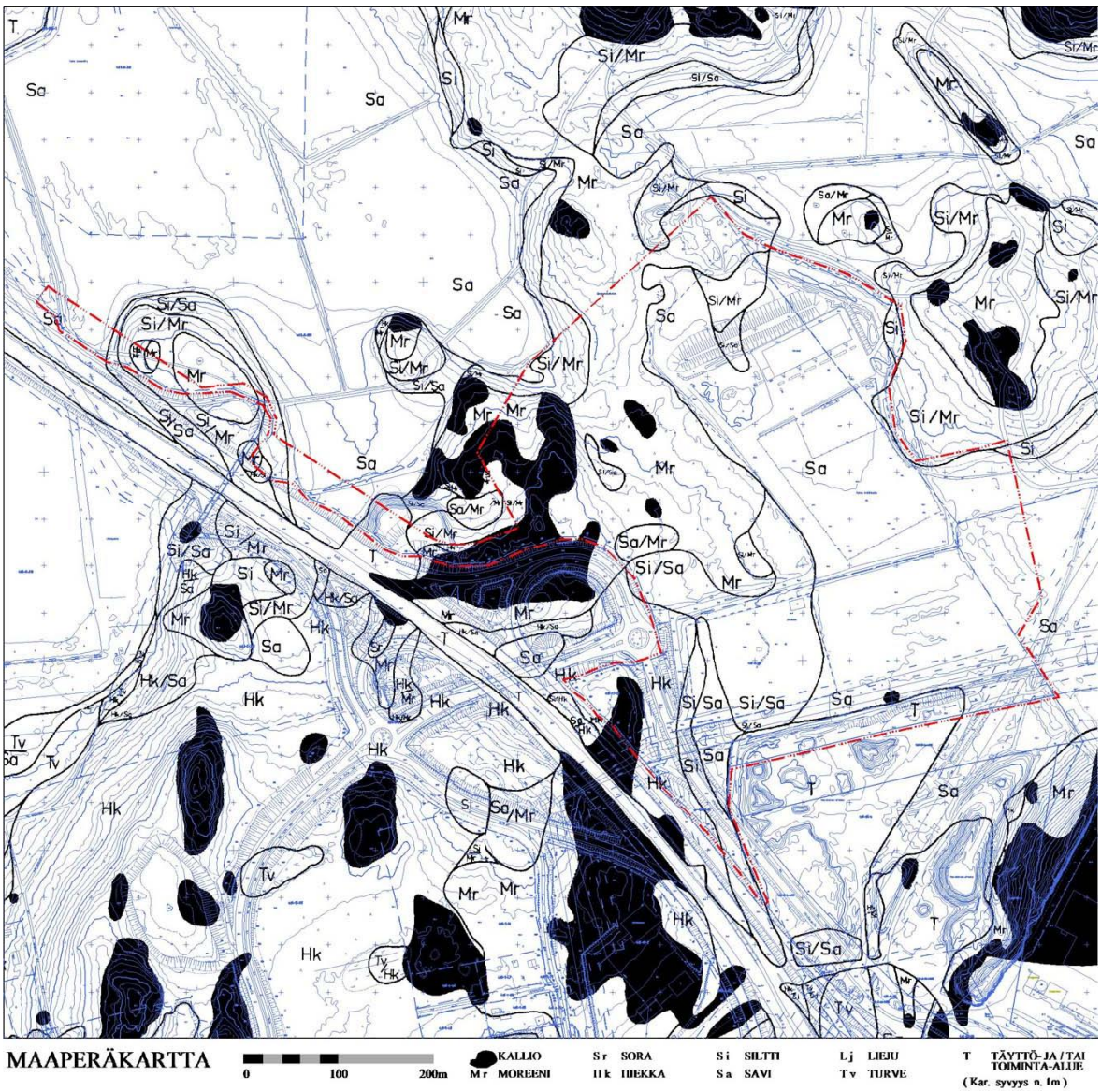
Sito Oy on laatinut asemakaavoitusta varten Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelman (20.1.2017), jossa on käsitelty alueen vesistöjä ja vesitaloutta. Em. asiakirja on asemakaavamuutoksen erillisenä liitteenä.

Suunnittelualue sijaitsee Ojangonojan osavaluma-alueella, jonka pinta-ala on 96 ha. Ojangonoja laskee Krapuojaan, joka purkaa vetensä Itä-Helsingin Kappellvikenissä mereen. Krapuojan valuma-alueen (3. jakovaihe) pinta-ala on 33 km^2. Ojangonoja on luokiteltu herkäksi pienvesistöksi sen valuma-alueen vettä läpäisemättömän pinnan pienen osuuden vuoksi. Kormuniitynoja suunnittelualueen pohjoispuolella on samassa luokituksessa taantuva ja sen alajuoksu on virtavesien arvokas luontokohde.

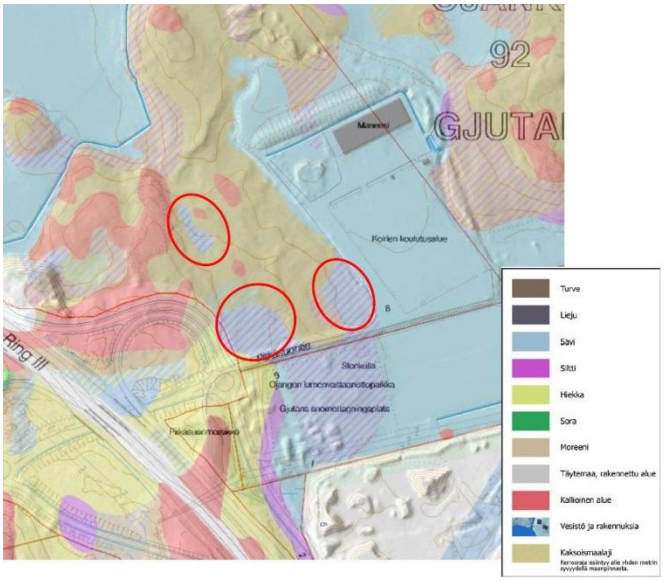
Kormuniitynojan virtaamamittauksissa (10-11/2016) ojan keskivirtaamaksi havaittiin 128 l/s. Krapuojan keskivirtaama on 152 l/s. Ojangonojasta ei ole virtaamatietoja.

Maaperä ja topografia

Suunnittelualueen maaperäolosuhteita hallitsevat kalliosydämiset moreenimäet ja näiden välissä olevat pehmeikköalueet.



Koirien koulutusalueen sekä lumenvastaanottopaikan maanpinnan likimääräinen taso on +21 ja +25 metrin välillä. Kaavoitettavan varikkotontin maanpinnan likimääräinen taso on noin +23 ja +29 metrin välillä siten, että länsiosan maanpinta on korkeammalla. Tulevan varikkotontin länsipuoleisen lähivirkistysalueen mäki kohoaa tasolle +31.



Asemakaavoitettavan Itä-Vantaan linja-autovarikkotontin alueen maaperä on kallioista moreenia, jota reunustaa savi- ja savi/siltti–kaksoismaalajialue (punaiset rinkulat). Varikon alueella irtomaakerroksen paksuus on kairausten perusteella noin 1-4 metriä.

Kaavoitettavan varikkotontin länsipuoleisten lähivirkistysalueiden maaperä on moreenia, hiekkaa, hiekan ja siltin yhdistelmää sekä kalliota.

Koirien koulutusalueen sekä lumenvastaanottopaikan maaperä on savea.

Savikerros muuttuu paksummaksi kuljettaessa itään päin. Lumenvastaanottopaikan itäosassa savikerroksen paksuus on 7 - 10 metriä. Saven redusoimaton leikkauslujuus on alimmillaan 7 kPa ja vesipitoisuus vaihtelee välillä 30 - 120 %. Lumenvastaanottoalueen länsiosa on savi- ja silttialuetta, ja sen alueella hienorakeisen maakerroksen paksuus on alle 4 metriä.

Pohjavesi on alueelle asennetuissa pohjaveden havaintoputkissa ollut noin 1.5 - 3 metrin syvyydellä maanpinnasta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Etäisyys kaavoitettavasta linja-autovarikosta on Ojangon virkistysalueen itäreunan asutukseen noin 770 m, eteläpuoleiseen Lemmenkuja 4 asuinkiinteistöön Vaaralassa n. 420 m sekä lounaispuolelle Vaaralan Lähdepuistoon asemakaavoitettavaan (nro 002239) uuteen asuntoalueeseen n. 550 m. Etäisyys Vaaralan Lähdepuiston nykyiseen asutukseen on n. 740 m.

Palvelut ja työpaikat

Ojangon kaupunginosassa oli vuoden 2015 alussa yhteensä 133 työpaikkaa, joista yli 100 oli Vantaan Energian jätevoimalassa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Kehä III:en ja Porvoonväylään tukeutuvaa Ojangon virkistysalueen eteläosaa, jolla sijaitsee sähkön 400 kV ja 110 kV voimajohtoja, Hyvinkään Tieluiska Oy:lle vuokrattu maa-ainesten käsittelyalue, lumenvastaanottopaikka ja koirien koulutusalue. Suunnittelualue rajautuu etelässä Rudus Oy:n maa-ainesten käsittelyalueeseen sekä Vantaan Energian jätevoimalaan.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen kaupunkikuvan muodostavat suuret liikenneväylät, kookas jätevoimalarakennus, maa-ainesten- ja lumen käsittelyalueet sekä aluetta halkovat itä-länsisuuntaiset 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohdot.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue on siitä n. 900 m luoteessa sijaitsevan Håkansbölen kartanon ja sen kaakkoisosan kulttuurimaiseman lievealuetta.

Virkistys

Ojangon virkistysalue ulkoilu- ja ratsastusreitteineen sekä hiihtolatuineen on yksi Vantaan ja pääkaupunkiseudun merkittävistä ulkoilualueista. Ojangon ulkoilualueen reitistö on yhteydessä Sipoonkorpeen. Suunnittelualue ei koirakoulutusaluetta lukuun ottamatta ole aktiivisessa virkistyskäytössä.

Liikenne

Joukkoliikenteen palvelutaso alueella on heikko. Kehä III:a ja Länsimäentietä pitkin liikennöivät arkisin linjat 588 ja 588B Länsisalmen ja Sotungin koulun välillä. Linjoilla on yhteensä kahdeksan lähtöä päivässä per suunta. Kaavamuutosaluetta lähimmät bussipysäkit (Pitkäsuo) sijaitsevat Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymässä Vaaralan puolella.

Trafix Oy on laatinut asemakaavoitusta varten liikenneselvityksen (4.5.2017), joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä. Länsimäentiellä kulkee nykytilanteessa keskiarkivuorokaudessa noin 10 300 ajoneuvoa, joista raskasta liikennettä on 10 %. Pitkäsuontiellä nykytilanteen liikennemäärät ovat vähäiset ja kadulla kulkee lähinnä vähäistä liikennettä Vantaan Energian jätevoimalalle, Rudus Oy:n betonin kierrätysasemalle, Hyvinkään Tieluiska Oy:n multa-asemalle sekä läheiselle koirien koulutusalueelle.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Hakunilan ja Ojangon jätevoimalaitoksen välisellä d600 runkojohdolla, josta on liitos yksityiseen d50 vesijohtoon.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Alueen itäpuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan yksityisellä d63 paineviemärilinjalla Pitkäsuontien jätevedenpumppaamolle.

Jätevedet pumpataan d180 paineviemärilinjaa pitkin Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevedet johdetaan pohjoispuolelta avo-ojassa Kormuniitynojaan ja eteläpuolelta Ojangonojaan. Molemmat purot yhtyvät Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellviken'in lahdessa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko sijaitsee lähivirkistysalueella suunnittelualueen itäosassa noin 165 m etäisyydellä asemakaavoitettavan Itä-Vantaan linja-autovarikkotontin itäreunasta.

Sähköverkko

Asemakaavoitettavalla Itä-Vantaan linja-autovarikkotontilla ja sen eteläpuolelle rakennetulla tieyhteydellä on Vantaan Energian keski-ja pienjänniteverkon maakaapeleita ja puistomuuntamo M2805.

Sähkön 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohdot kulkevat Ojangon lumenvastaanottopaikan eteläreunassa, mistä aiheutuu rajoitteita voimajohtoalueen maankäytölle.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävimmät ympäristöhäiriöt, kuten melu sekä pakokaasupäästöt ja tiepöly, aiheutuvat Kehä III:n sekä Porvoonväylän tieliikeenteestä. Ojangon virkistysalueella nykyisen tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitason yhtenäinen 55 dB(A):n melukäyrä ulottuu enimmillään noin 350 m etäisyydelle Kehä III:sta ja yöajan 50 dB(A):n melukäyrä noin 300 m etäisyydelle Kehä III:sta.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 taajamien ulkopuolella olevia virkistysalueita koskevat ohjearvot ovat päiväajalle $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 45$ dB(A) ja yöajalle $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 40$ dB(A). Em. päivä- ja muutamaa vähäistä poikkeusta lukuun ottamatta myös yömelun ohjearvot ylittyvät Promethor Oy:n laatiman meluselvityksen perusteella jo nykyisen tieliikenteen johdosta koko kaavamuutosalueella.

Promethor Oy on laatinut asemakaavoitusta varten Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue –liikennemeluselvityksen (13.4.2017), joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä.

Erityistoiminnat

Suunnittelualueen eteläosaan on asemakaavoitettu erityisalue Ojangon lumenvastaanottopaikkaa varten. Sen länsiosa on vuokrattu Hyvinkään Tieluiska Oy:n maa-ainesten käsittelyalueeksi. Lumenvastaanottopaikan ja kehä III:n välissä on Pitkäsuonmetsikkö –niminen suojaviheralue.

Suunnittelualueen länsiosassa on Kehä III:n poikki Vaaralasta kohti Hakunilaa kulkeva maakaasuputki.

2.1.4 Maanomistus



Kaava-alueen lähivirkistysalueet, Pitkäsuonmetsikön suojaviheralueen, Ojangon lumenvastaanottopaikan, asemakaavoittamattomat Kehä III:n pohjois- ja itäreunat sekä osan Pitkäsuontien katualueesta omistaa Vantaan kaupunki.

Eteläosassa sijaitsevan pienen maakaistaleen Kehä III:n reunassa Pitkäsuontien katualueesta omistaa Helsingin kaupunki. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt Vantaan ja Helsingin kaupunkien välistä maa-alueiden vaihtoa koskevan päätöksen 19.4.2017, jonka mukaan maakaistale on päätymässä Vantaan kaupungin omistukseen.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

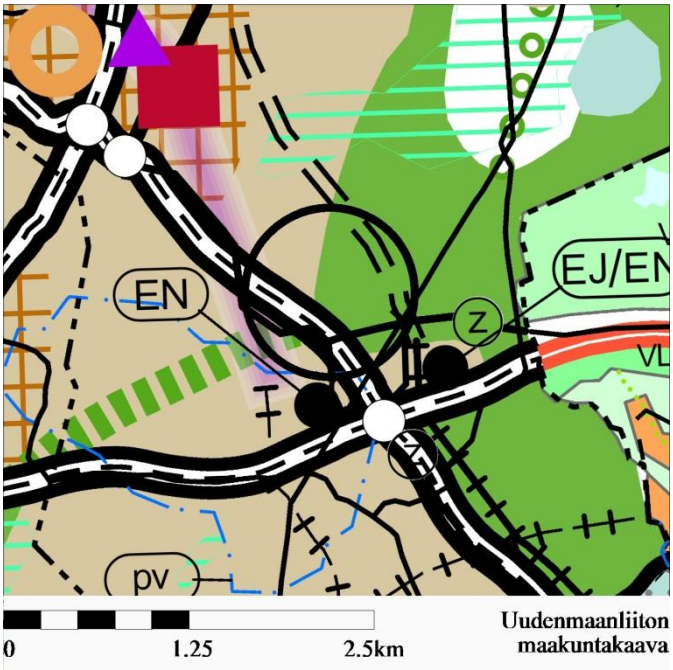
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

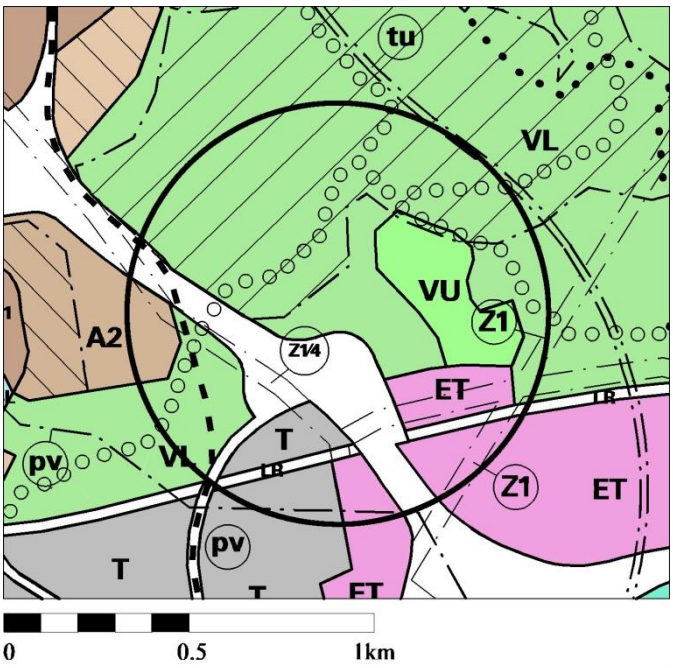
Maakuntakaava



Asemakaavatyön suunnittelualue on virkistysaluetta ( ), jolta on viheryhteystarve ( ) Kehä III:n eteläpuolelle Vaaralaan. Suunnittelualueen eteläosassa on sähkön 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat ( ). Suunnittelualueen ulkopuolella taajamatoimintojen alueella ( ) on pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli ( ) metroverkostoon liittävällä seutuliikenteen radan vaihtoehtoisella ratkaisulla tai ohjeellisella linjauksella ( ) sekä energiahuollon alueet ( ).

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012.

Yleiskaava



Asemakaavatyön alue on lähivirkistysaluetta (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit (○ ○). Pohjoisessa alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen (▨). Kehä III:n sekä ET-alueen reunassa on sähkön 110 kV:n ja 400 kV:n voimansiirtolinjat (Z1/4). Kaavoitettavalla alueella on aluevaraus raideliikenteen aluetta (LR) Helsingin ja Porvoon välistä ns. Heli-rataa varten. Heli-ratavaraus on poistettu Uudenmaan maakuntakaavasta 2. vaihemaakuntakaavalla, joka on Vantaan yleiskaavaa uudempi.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Ojangon yhdyskuntateknisen huollon aluevarauksien viereen yleiskaavan lähivirkistysalueelle (VL) asemakaavoitettava linja-autovarikko ei ole tarkasti yleiskaavan aluerajausten mukainen.

Itäisen Vantaan linja-autovarikolle yleiskaavassa varattu paikka on Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 9.12.2013 (§ 9) päätetty jättää käyttämättä linja-autovarikkotoimintaan. Nyt esitettävä uusi paikka täyttää yleiskaavan MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset. Virkistykseen varattujen alueiden riittävyyttä koskevasta kohdasta 9 voidaan erityisesti todeta, että suunnittelualueella valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 taajamien ulkopuolella olevia virkistysalueita koskevat melun ohjearvot ylittyvät jo nykyisillä liikennemäärillä. Ojangon virkistysalueelta Helsingin Vanhankaupunginlahden suuntaan kulkeva tärkeä seudullinen virkistysalueyhteys ei vaarannu kulkiessaan Kehä 3: poikki pääosin suunnittelualueen länsipuolelta. Tähän vaikuttaa myös suunnittelualueen itäpuolelle rakennettu koirakoulutusalue maneeseineen, joka rajoittaa kulkua Ojangon suuntaan. Luvussa 2.1.2 Luonnonympäristö on avattu Vantaan ympäristökeskuksen tekemiä selvityksiä alueen luontoarvoista yms.

MRL 39 §:n sisältövaatimusten kohta 4) ”mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla” ja kohta 2) ”olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö” ovat johtaneet kyseessä olevan paikan esittämiseen varikkokäyttöön. Alue rajoittuu nyt käytössä oleviin jätehuollon ja lumenkäsittelyn alueisiin ja on helposti saavutettavissa päätieverkolta. Alue on ollut aiemmissa seudullisissa linja-autovarikkoselvityksissä vaihtoehtoisena sijaintipaikkana.

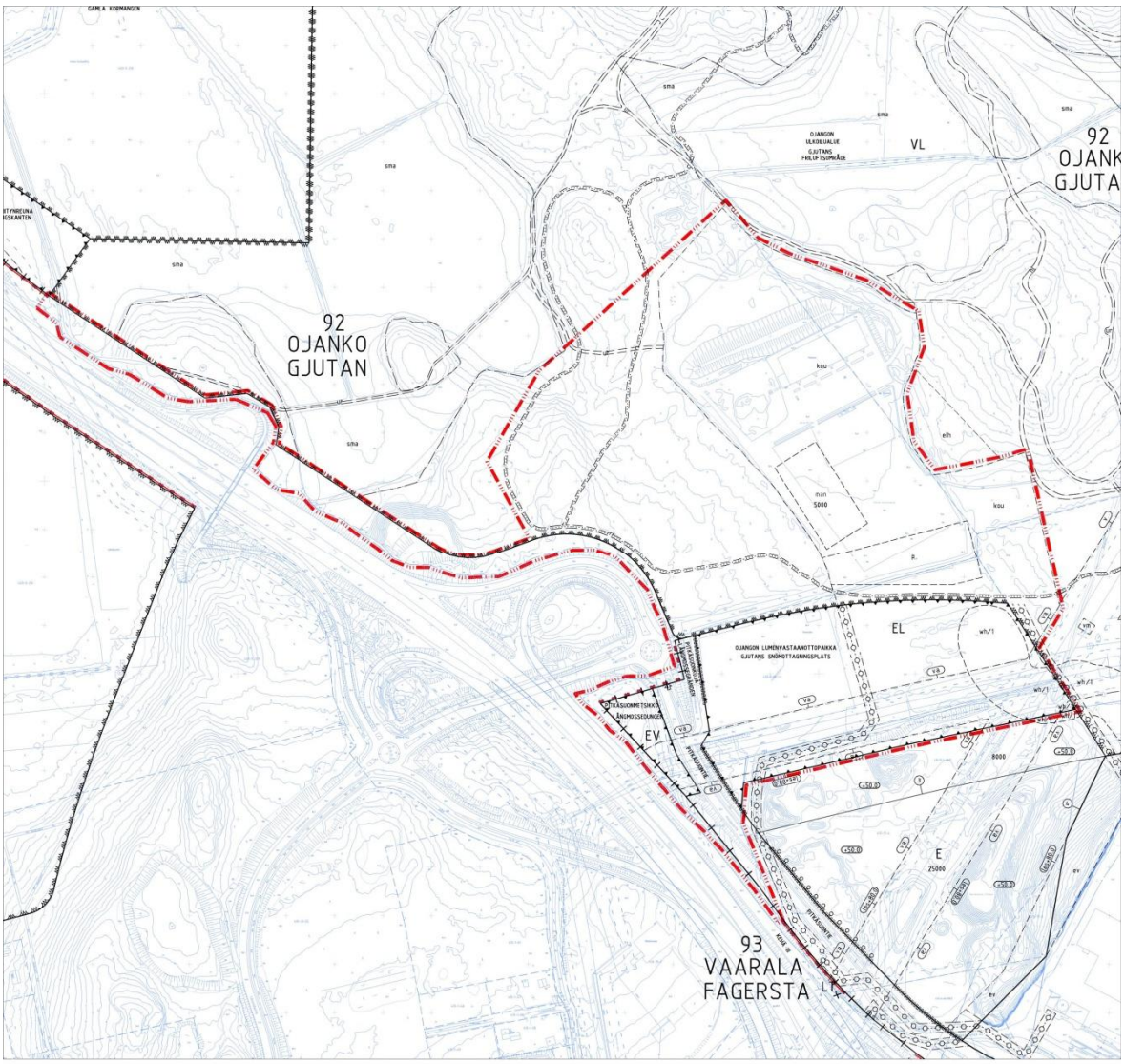
Selvitysten perusteella voidaan todeta, että hanke ei vaaranna yleiskaavan tavoitteiden toteutumista alueella.

Östersundomin yhteinen yleiskaava

Östersundomin alueelle ollaan laatimassa Helsingin, Sipoon ja Vantaan yhteistä yleiskaavaa.

Asemakaavatyön suunnittelualueesta siihen sisältyy Ojangon lumenkäsittelyalue. Yhteistä yleiskaavaa laaditaan suunnittelualueen osalta siten, että sen lähtökohtana on Vantaan yleiskaava 2007. Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.1 – 4.3.2015 ja siitä on pyydetty lausunnot. Tämän asemakaavamuutoksen suunnittelualueesta siihen sisältyvä osa on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Yhteisen yleiskaavan uusi ehdotus tulee nähtäville mahdollisesti vuoden 2017 aikana.

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Kehä III:n eteläpuoleinen osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta.

Kehä III:n pohjoispuoleiselle osa-alueelle on kaupunginvaltuuston 27.3.2000 hyväksymällä Ojanko- asemakaavalla nro 920100 osoitettu lähivirkistysalue (VL), jolla sijaitsee varauksia ohjeellisille ratsastusreiteille (⋯⋯).

Lähivirkistysalueen eteläpuolella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.11.2013 hyväksymä asemakaavan muutos 002175. Se sisältää Pitkäsuonkujan sekä Pitkäsuontien katualueita, Pitkäsuonmetsikkö-nimisen suojaviheralueen (EV), Ojangon lumenvastaanottopaikka –nimisen erityisalueen (EL) sekä korttelissa 92201 erityistoimintojen korttelialuetta (E) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) varten. E- korttelialueelle saa sijoittaa mm.

betonituotetehtaan, asfalttiaseman, maa-ainesten kierrätysaseman, linja-autovarikon sekä linja-autojen tankkauspisteen. ET- korttelialueelle saa sijoittaa energiantuotantolaitoksia, jätevoimalaitoksen ja biopolttoaineen logistiikka-alueen.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

- Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013, jonka mukaan linja-autovarikkoa eikä minkäänlaista yhdyskuntateknisen huollon varikkoa tule asemakaavoittaa sille Vantaan yleiskaavassa 2007 Kuninkaanmäkeen Kuusijärven lähelle osoitetulle yhdyskuntateknisen huollon alueelle ET tai kaavarungossa esitetylle alueelle Päiväkumpuun korttelissa 75200).
- Suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Ojangon kaupunginosaan Itä-Vantaan linja-autoliikenteen varikon suunnittelua ja toteutusta varten (Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016).
- Itä-Vantaan linja-autoliikenteen varikkoselvitys (Tekninen lautakunta 16.2.2016).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 15.2.2016 antanut Kuntatekniikan keskukselle suunnitteluvarauksen Ojangon kaupunginosaan Itä-Vantaan linja-autoliikenteen varikon suunnittelua ja toteutusta varten ohjeellisesti osoitetulle noin 3 ha:n suuruiselle määräalalle tilasta 92-410-2-10.

Asemakaavamuutoksen laadinta on aloitettu osana asemakaavatyötä 930400 VAARALAN TEOLLISUUSALUE 2, joka on liitetty kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 18.1.2016 ja ilmoitettu vireille 29.10.2016.

Asemakaavatyöstä 930400 on 12.4.2017 erotettu Ojangon osa-alue asemakaavatyöksi 920300 OJANGON ERITYISALUEET.

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, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Fingrid Oyj, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Itä-Vantaan linja-autovarikon asemaavoittaminen on aloitettu asemakaavatyön 930400 (Vaaralan teollisuusalue 2) osana. Asemakaavatyön alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan kaupungin asukaslehdessä 29.10.2016 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 28.10.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteet on kuultu asemakaavatyön nro 930400 ja sen oas:n vireilletulon yhteydessä 28.10.- 28.11.2016. Mielipiteiden kuulemisen yhteydessä saatiin 23 mielipidettä, joista 12 on yksityishenkilöiltä. Valtaosa mielipiteistä koskee Vaaralaan asemakaavoitettavaa (kaavatyö nro 930400) rekkaparkkia.

Yksityishenkilöiden mielipiteissä korostuu, että rekkaparkki ja linja-autovarikko voidaan toteuttaa, mikäli varmistetaan raskaan liikenteen käyttävän sille suunniteltuja liikenneväyliä Vaaralan asuinalueen katuverkon kautta tapahtuvan läpiajon sijaan. Hakunilan kuntoladun todetaan olevan maisemallisesti hienoimpia pääkaupunkiseudun hiihto- ja ulkoilureittejä ja niitä ympäröivien viheralueiden olevan yksi Vantaan keskeisistä vetovoimatekijöistä. Bussivarikkoa suunniteltaessa olisi tärkeää pitää virkistysreittien (kuntolatu ja koiralatu) pelto- ja metsämaisema ennallaan. Mikäli varikko tulisi näkymään virkistysreitille, se tulisi sijoittaa muualle.

Vaarala-seura toteaa, että bussivarikon ja rekkaparkin rakentamisessa on oltava hyvin huolellinen arvokkaan pohjavesialueen takia. Toiminnan käynnistyttyä on tärkeää, että toimintaa valvotaan ja ympäristövelvoitteita noudatetaan. Liikenteen ohjauksen tulee olla sujuvaa ja turvallista.

Rajakylän Pientaloyhdistys ry: Alueella on aikomuksena kaataa lisää puita, vaikka on tiedossa avoaltaiden olemassaolo alueella. Puustolla on saasteilta suojaava merkitys ja ne imevät juurillaan maaperään joutuvia haitta-aineita. Liikenteen raskasmetallipäästöt linja-auto - ja rekkaterminaalin myötä lisääntyvät. Vaadimme siksi sadevesipäästöjen mittauksia, pintavesipitoisuuksien seurantaa sekä mittauksia ilmansaastelaskeumien pitoisuuksista Fazerilan pohjaveden ympäristössä.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry: Alue on osa maakunnallisesti arvokasta Hakunilan virkistysaluetta. Pohjoisosan halki on maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarve, jonka tavoitteena on varmistaa Hakunilan virkistysalueen lounais- ja länsipuolisten viheralueiden riittävä kytkeytyminen Hakunilan virkistysalueeseen. Alueen kaavoituksessa on varmistettava, että maankäyttösuunnitelmat pohjautuvat riittäviin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin. Bussivarikoksi kaavailtu metsäalue on osa Ojangon laajempaa arvokasta kasvikohdetta. Bussivarikkohanke vaikuttaa sekä maakuntakaavan että yleiskaavan vastaiselta, joissa alue on kaavoitettu virkistysalueeksi, jollaisena se myös toimii huolimatta Kehän läheisyydestä. Metsäalue on maisemallisesti keskeinen osa Hakunilan luonto- ja virkistysalueen lounaisosaa ja toimii nykyisellään erinomaisena näkymä-, pöly- ja melusuojana Kehän suuntaan. Alueen maankäytön jatkosuunnittelussa on hyvin tarkkaan selvitettävä mahdollisen bussivarikon vaikutukset Hakunilan maakunnallisen virkistysalueen lounaisosan käyttöön ja maisemakuvaan. Bussivarikoksi kaavaillun alueen nykyisen kaavallisen aseman vuoksi sille tulisi etsiä järkevämpi sijoituspaikka.

Fazer ymmärtää rekkaparkin sekä Itä-Vantaan linja-autovarikon tarpeellisuuden. Em. hankkeet eivät saa rajoittaa Fazerilan ja Fazerin omistamien rakentamattomien alueiden nykyistä tai tulevaa käyttöä.

Keravan Energia Oy: Alueen rajalla sijaitsee Keravan Energian 110 kV ilmalinja ja erotin. Lähtökohtaisesti 110kV linjan siirtäminen ei tule kysymykseen. Linjakadulle ei saa kasata maa-aineksia eikä suuria määriä lunta.

Vantaan Energia Oy: Kaavailtavan linja-autovarikon alueella on keski- ja pienjänniteverkon johtoja. Pitkäsuonkujan/Pitkäsuontien varrella on myös puistomuuntamo M2805, koirakoulutusalueen ja

lumenvastaanottoalueen itäosissa on kaukolämpöputkia. Mikäli sähköverkkoa tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Fingrid Oyj: Asemakaava-alueelle sijoittuvat Fingrid Oyj:n Länsisalmen sähköasemaan liittyvät voimajohdot Tammisto - Anttila (400 kV) ja Anttila – Vaarala (110 kV). Länsisalmen sähköasema on pääkaupunkiseudun keskeinen solmupiste, jonka käytön ja kehittämisen tarpeet on huomioitava. Sähköaseman kehittäminen ja uusien voimajohtojen sisääntulot sähköasemalle aiheuttavat voimajohtojen järjestelytarpeita ja ne selviävät hankkeiden tarkemmassa suunnittelussa. On myös mahdollista, että pidemmällä aikavälillä sähköasemaan voi liittyä muitakin uusia voimajohtoja. Sähköaseman välittömään läheisyyteen ei tule esittää rakentamista tai mitään muita toimintoja. Asemakaavoituksessa sähköasemalle ja siihen liittyville johtohankkeille on taattava riittävät tilavaraukset. Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL) toteaa kannanotossaan, että Hakunilan linja-autovarikon korvaamista uudella on suunniteltu pitkään. Uudelle Itä-Vantaan linja-autovarikolle on selvitetty useita paikkoja, joista Ojanko on osoittautunut toteuttamiskelpoisimmaksi. Suunnitellun varikon läheisyydessä sijaitsee mm. jätevoimala eikä asutusta ole aivan lähialueella. Ojanko sijaitsee Hakunilan varikkoa hieman kauempana useimmista Itä-Vantaan bussiliikenteen päätepysäkeistä mutta sijainti Kehä III:n ja Porvoonväylän välittömässä läheisyydessä nopeuttaa varikon ja päätepysäkkien välistä liikennettä. Siirtoajokustannusten ei odoteta merkittävästi muuttuvan nykyisestä tilanteesta. HSL:n bussiliikenteen kannalta varikon sijainti Ojangossa on hyvä ja Itä-Helsingin, Östersundomin ja Etelä-Sipoon bussiliikenteen kannalta edullinen. Linja-autovarikolla varaudutaan sähköbussiliikenteeseen. Itä-Vantaan bussiliikenteen liikennöintisopimukset päättyvät elokuussa 2019 Hakunilan varikolta, eikä monissa sopimuksissa ole optiokautta jäljellä. Bussivarikon tulisi olla käytössä kesällä 2019. Varikon toteutumisen viivästymisestä aiheutuisi HSL:lle lisäkustannuksia, kun bussiliikennettä jouduttaisiin hankkimaan lyhytaikaisella sopimuksella vanhojen sopimusten umpeutumisen ja uuden varikon käyttöönoton väliselle ajalle. Ojangon varikko sijaitsee sivussa joukkoliikenteen reiteistä. Kevyen liikenteen yhteyksien Hakunilan ja Länsimäen suunnista tulee olla sujuvat, jotta linja-auton kuljettajat ja varikon työntekijät voivat tarvittaessa kulkea työmatkansa myös ilman henkilöautoa. Heidän työajoistaan johtuen joukkoliikenteen käyttö työmatkoilla ei kuitenkaan ole usein mahdollista. Linja-autovarikon ja Vaaralaan kaavailtavan rekkaparkin sijainti lähekkäin voi aiheuttaa synergiaetuja esimerkiksi ravintola- ja huoltopalveluissa.

Asemakaavamuutosehdotusta on viranomaisyhteistyön, ml. kaupungin asiantuntijat, lisäksi laadittu mm. Ojangon Koiraurheilukeskus Oy:n kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan laadinnan suunnittelu- sekä ohjausryhmissä on ollut mm. edustajia Uudenmaan ELY-keskuksesta sekä Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymästä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (15.5.2016) esittää sen jälkeen kokoontuvalle kaupunginhallitukselle asemakaavamuutosehdotuksen asettamista nähtäville (MRA 27 §) muistutusten jättämistä varten sekä lausuntojen pyytämiseksi.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

On mahdollista, että kaavakarttaan tai –määräyksiin tehdään nähtävilläolon jälkeen lausuntojen, muistutusten tai teknisten tarkistusten johdosta muutoksia. Mikäli muutokset eivät ole merkittäviä, kaavaehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville.

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:

MAL-sopimuksen keskeisiä tavoitteita ovat koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne, yhteisvastuullinen asuntopolitiikka ja toimiva liikennejärjestelmä. Kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuva liikennejärjestelmä palvelee seudun saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä. Liikkumisen tarve vähenee ja liikennejärjestelmän ekotehokkuus kasvaa. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

Kokonaisuuteen sisältyy myös Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma (HLJ 2015). Sen keskeisiä tavoitteita ovat joukkoliikenteen kilpailukyvyn parantaminen, liikennejärjestelmän kehittäminen kustannustehokkaasti sekä varmistaa riittävä varikkokapasiteetti joukkoliikenteen liikennöinnin kannalta hyvillä paikoilla.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)
- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

Vantaan kaupungin sekä Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymän (HSL) tavoitteena on löytää yli kymmenen vuotta ratkaisemattomana olevaan ja vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja sisältävään Itä-Vantaan linja-autovarikkoasiaan ratkaisu. Joukkoliikenteen edellytysten turvaaminen kustannustehokkaalla tavalla ja linja-autojen siirtoajoa minimoiden edellyttää noin 200 linja-autolle sekä hieman yli 200 linja-autonkuljettajan henkilöautolle tarkoitetun varikon toteuttamisen huolto-, pesu- ja tankkaustoimintoineen sekä toimisto ja ruokalatiloineen vuoteen 2019 mennessä Ojankoon. Varikko tulisi toteuttaa siten, että se soveltuisi kahden liikennöitsijän käyttöön samanaikaisesti.

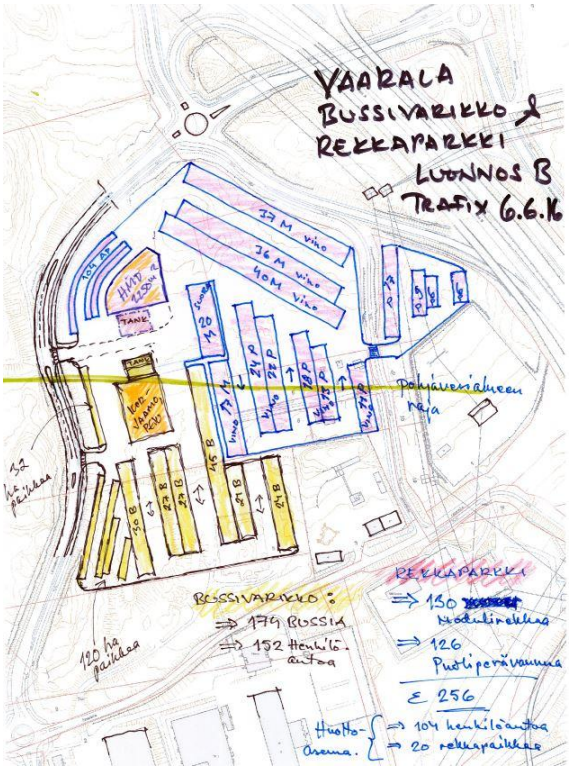
Ojangon lumenvastaanottopaikan aluevarausta on tarve hieman laajentaa.

Ojangon Koiraurheilukeskus Oy:n tavoitteena on kehittää Vantaan kaupungilta vuokraamaansa koirien koulutusaluetta. Maneesin rakennusoikeuden määrä tulisi nostaa n. 1 000 k-m^2 ja tarkistaa sen rakennusalaa siten, että maneesia voitaisiin laajentaa uuden Itä-Vantaan linja-autovarikkotontin suuntaan.

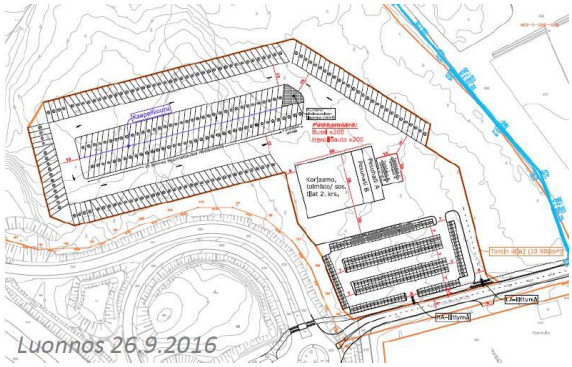
Asemakaavoituksessa tulee huomioida se, että Ojangon lähivirkistysalueen keskeisiä arvoja ei saa oleellisesti heikentää.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

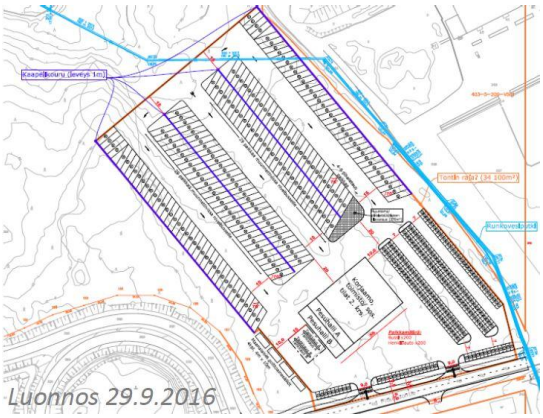
Itä-Vantaan linja-autovarikon toteuttamista Vaaralaan asemakaavoitettavan rekkaparkin yhteyteen tutkittiin em. hankkeiden asemakaavoituksen (930400 VAARALAN TEOLLISUUSALUE 2) vireilletuloa edeltäneissä alustavissa suunnitteluvaiheissa.



Raskaan liikenteen levähdys- ja palvelualueen, ml. korjaamo-, huolto-, polttoaineiden jakelutoiminnot (ns. rekkaparkki), sekä linja-autovarikon sijoittaminen yhdeksi kokonaisuudeksi Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymän kainaloon Vaaralaan, olisi edellyttänyt myös Valion omistamien rakentamattomien kiinteistöjen saamista osaksi kokonaisuutta. Valio ilmoitti tarvitsevansa em. kiinteistöt omaan käyttöönsä ja tulevien kehittämistarpeidensa reserviksi. Rekkaparkin ja linja-autovarikon muodostama kokonaisuus olisi edellyttänyt noin 11 ha:n laajuisen raskaan liikenteen asvalttikentän toteuttamista alueelle, joka sijaitsee tärkeällä Fazerilan pohjavesialueella. Kaupunkikuvan kannalta ehdottomasti tarvittava asvalttikentän jaottelu istutuksilla olisi heikentänyt kokonaisuuden liikennöitävyyttä ja toimivuutta. Varikon toteuttamisesta rekkaparkin yhteydessä päätettiin luopua.

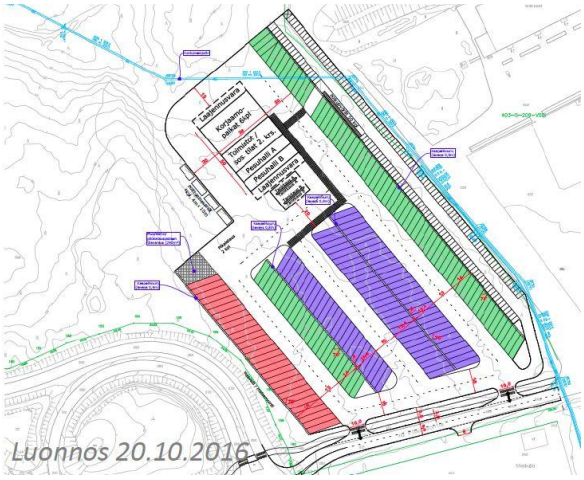


Asemakaavoituksen vireilletuloa edeltäneessä vaiheessa tutkittiin mahdollisuutta toteuttaa linja-autovarikko Ojangon lumenvastaanottopaikan lähiympäristöön virkistysalueen osille, jotka rajautuvat Kehä III:en ja joille kohdistuu eniten liikenteen melua sekä pakokaasupäästöjä ja tiepölyä. Ratkaisusta luovuttiin, koska ko. metsäisten rinteiden länsiosat osoittautuivat (13.10.2016 selvitys, Keijo Savola) luontoarvoiltaan arvokkaiksi.



Vaihtoehto, jossa varikkorakennus ja henkilöautojen pysäköintialue sijoittuivat varikkotontin kaakkoisosaan, olisi säästänyt metsäisiä rinteitä ja luontoarvoja edellistä versiota enemmän. Vaihtoehto olisi kuitenkin edellyttänyt jyrkimpien kalliorinteiden louhintaa.

Em. vaihtoehtoratkaisujen mitoituksena olivat jäykkäkorisille (14,5 m) kolmiakselisille (kääntyvä taka-akseli) linja-autoille soveltuvat pysäköintikentät ja yksisuuntaiset ajokujat.



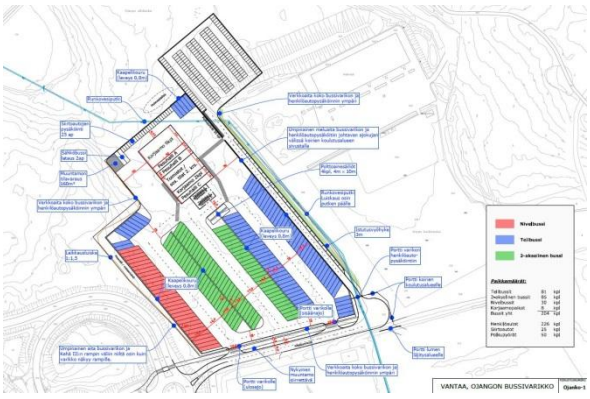
Suunnittelun edetessä HSL:n tavoitteet tarkentuivat siten, että linja-autovarikon mitoituksen lähtökohdaksi tulivat kääntyvällä taka-akselilla varustettujen 14,5-metristen jäykkäkoristen kolmiakselisten bussien lisäksi myös 18-metriset nivelbussit. Yksisuuntaiset ajokujat todettiin liikennöinnin ja toimivuuden kannalta huonoiksi ja suunnittelussa päädyttiin kaksisuuntaisiin ajokujiin.

Suunnitelmaan saatiin mahtumaan noin 170 henkilöautopaikkaa, mikä osoittautui todelliseen tarpeeseen verrattuna riittämättömäksi.

Varikkorakennuksen siirto tontin luoteisosaan vähensi tontin länsipuoleisen korkean mäen louhimistarvetta.

Linja-autovarikon ja koirien koulutusalueen väliin maisemointia ja alueen jäsentämistä varten tarvittava istutusvyöhyke ei mahdollistanut linja-autovarikkoa varten tarvittavien n. 250 henkilöautopaikan sijoittamista yksinomaan varikkoalueen koillisreunaan. Koska varikkoalueen ja sitä alempana olevan Korkmuniitynojan peltolaakson maiseman väliin rinteeseen haluttiin jättää mahdollisimman leveä metsä, ei henkilöautojen pysäköintialuetta voitu sijoittaa varikkoalueen jatkeeksi sen luoteisosaan.

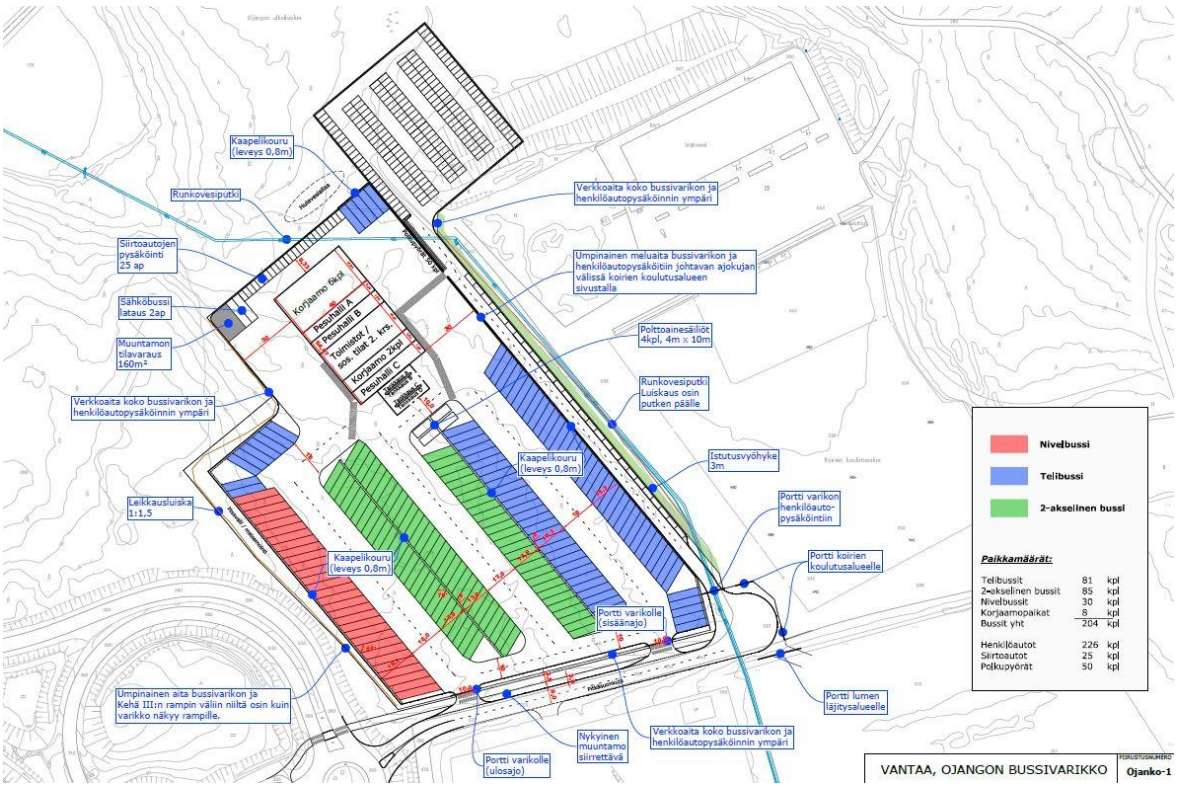
Varikkorakennusta ei voida sijoittaa v. 2013 varikkotontin halki rakennetun, halkaisijaltaan 60 cm olevan runkovesiputken päälle.

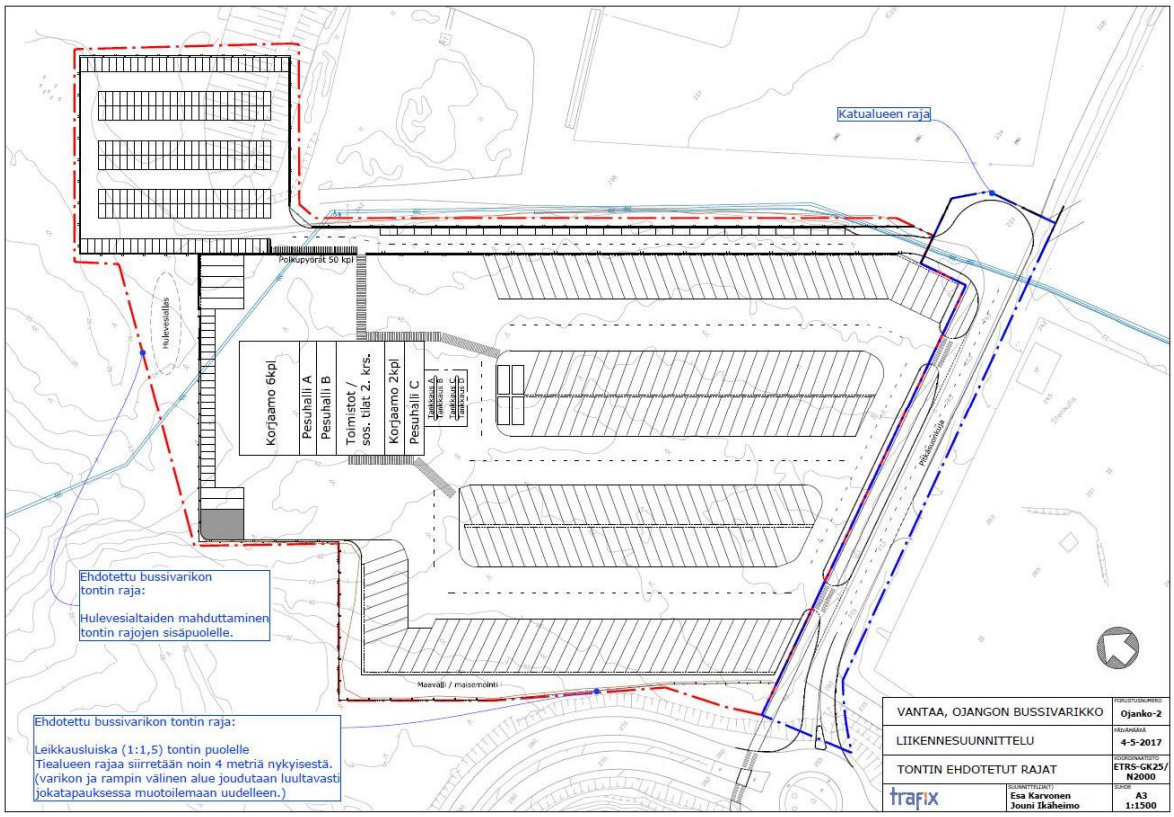


Varikkoalueen suunnittelua päätettiin jatkaa siten, että henkilöautojen 199 autopaikan pysäköintialue sijoittuisi koirien koulutusalueen maneesin ja sen vieressä olevan maavallin luoteispuolella sijaitsevalle avoimelle ja metsättömälle kentälle.

Pysäköintialueelle johtavan ajoyhteyden reunaan sijoittuu 27 autopaikkaa. Varikkorakennuksen luoteispäädyssä on 25 henkilöautopaikkaa linja-autojen kuljettajanvaihtoihin tarkoitetuille varikon henkilöautoille.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet





Kaavamuutosehdotuksen maankäyttöratkaisu sovittaa tutkituista suunnitelmavaihtoehdoista parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutoksel-

le. Sen lähtökohtana on linja-autovarikon vaatimien toimintojen sijoittaminen ja mitoittaminen tontille siten, että varikosta saadaan toimiva ja kokonaistaloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksen keskeinen sisältö on Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymään rajautuvan Ojangon lähivirkistysalueen osan muuttaminen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) Itä-Vantaan linja-autovarikkoa varten ja sen pysäköintialueen suojaviheralueeksi (EV). Varikon eteläpuolelle on muodostettu Pitkäsuonkuja-niminen katu sekä Ojangon lumenvastaanottopaikkaa varten tarkistettu erityisalue (EL) sähkön voimajohtoalueineen. Varikon itäpuolella lähivirkistysalueella (VL) sijaitsevan Ojangon koirienkoulutusalueen aluerajausta ja maneesin rakennusoikeutta on tarkistettu.

Ojangon kaupunginosarajaa on siirretty hieman Kehä III:n suuntaan siten, että se on yhtenevä Kehä III:n tiealuetta varten muodostettujen kiinteistönrajojen kanssa. Kehä III:n tiealueen ja Ojangon lähivirkistysalueen väliin jääneet asemakaavoittamattomat ja liikenteen ympäristöhäiriöiden rasittamat suikaleet on samalla osoitettu suojaviheralueiksi (EV).

4.1.1 Mitoitus

Kumoutuvien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 5 000 k-m^2. Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 11 000 k-m^2, josta osoitetaan 5 000 k-m^2 korttelin 92203 tontin 1 yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) sekä 6 000 k-m^2 lähivirkistysalueen (VL) koirien koulutusalueen maneesille.

ET-korttelialueen varikkokenttä on mitoitettu noin 200 linja-autolle ja maantason pysäköintialueet noin 250 henkilöautolle, joista 25 on kuljettajanvaihtojen ajoneuvoille. Varikolle on toteutettava vähintään 50 polkupyöräpaikkaa.

Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden laskennallinen tehokkuusluku on e=0,05. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET) e=0,11.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 23,3 ha.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Itä-Vantaan linja-autovarikon, Ojangon lumenvastaanottopaikan ja katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Rakentamisen ja lähiympäristön hyvästä laatutasosta on huolehdittu asemakaavan kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä. Asemakaavassa on mm. määräyksiä rakennusten arkkitehtuurin laadusta, viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä. Katso myös kohta 4.3.1.

4.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueille sekä muille alueille on osoitettu aluevaraukset nykyisille ja rakennettaville maanalaisille vesihuollon ja kaukolämmön putkille.

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamuutoksella on muodostettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) kortteliin 92203 ja sinne tontti nro 1. Tontille toteutettavan linja-autovarikon ratkaisujen toimivuus on varmistettu ajouratarkasteluilla (telibussi ja moduulirekka).

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Korttelialueen (n. 4,36 ha) pohjoisosaan on osoitettu enintään kolmekerroksiselle ja kokonaisrakennusoikeudeltaan 5 000 k-m^2 kokoiselle linja-autovarikkorakennukselle rakennusala. Rakennusalalle sijoittuvat varikon tarvitsemat huolto-, korjaamo- ja pesutoiminnot sekä toimisto-, ruokailu- ja sosiaalitilat sekä sähköbussien muuntamo ja polttoaineiden jakelupisteet. Toimistotilat on eristettävä Kehä III:n ja varikkoalueen liikenteen melua vastaan. Kemikaalien käsittelyä edellyttävien toimintojen sijoittaminen rakennuksiin ehkäisee ympäristöhaittoja. Polttonesteiden jakelualueiden hulevedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuksen jälkeen jätevesiviemäriin. Lisäksi bussien liikennöinti- ja pysäköintialueet on em. erotusten jälkeen varustettava onnettomuustilanteisiin varautumiseksi sulkuventtiilein.

Varikkotontti muodostaa Kehä III:lta näkyvää kaupunkikuvaa, joten se on rakennettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ja siten, ettei Kehä III:n liikenneturvallisuus heikkene esimerkiksi varikon toiminnasta ja liikenteestä aiheutuvasta häikäisystä.

Tontille ajetaan Pitkäsuonkujalta. Bussit voivat ajaa sisään ja ulos varikolta kahden erillisen tonttiliittymän kautta ja henkilöautot omasta erillisestä liittymästään. Varikon henkilökunnan henkilöautojen pysäköintialue (p) sijoittuu maantasossa tontin koilliskulmaan siten, että kävelyaika sieltä rakennukseen on mahdollisimman lyhyt ja sujuva. Pitkäsuonkujalta pysäköintialueelle johtava ajoyhteys (ajo) on erotettu bussien liikennöintialueista ja sijoitettu tontin koillisreunaan koirien koulutusalueen kenttää vasten.

Varikon liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan lähivirkistysalueen ja koirien koulutusalueen suojaksi on varikkokentän koillisreunaan määrätty toteutettavaksi melueste. Varikon maisemoimista ja liittymistä sitä ympäröiviin virkistysalueisiin edistetään edellyttämällä, että tontin ympärille on istutettava näkösuojaa antavia puita ja pensaita.

Hulevedet on hallittava Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti ja tarvittavin käsittelyin ja viivytyksin ennen kuin ne voidaan johtaa Kormuniitynojaan ja Ojangonojaan siten, ettei vastaanottavien vesistöjen vedenlaatu oleellisesti heikkene. Ojangonojaan johdettavat hulevedet joudutaan käsittelemään lumen vastaanottopaikan (EL) sulamis- ja hulevesien kanssa EL-alueen biopidätysalueella yms. (wh/1). Kormuniitynojaan johdettavien hulevesien käsittelyä varten on varikkotontin länsiosaan osoitettu sitä varten alue (wh).

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Ojangon ulkoilualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (n. 9,13 ha). Sillä sijaitsevalle koirien koulutusalueelle (kou) on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen rakennusala 6 000 k-m^2 kokoiselle maneesille (man) nykyisen rakennuksen jatkeeksi. Koulutusalueen eteläosaan muodostuneelle pysäköintialueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen aluerajaus.

EL, erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten

Ojangon lumenvastaanottopaikkaa (n. 6 ha) halkoville sähkön voimajohdoille on osoitettu voimajohtoalue, joka rajoittaa sen rakentamista. Alue on suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa ja maisemoitava.

Alueella käsitellään myös osa varikkotontin (ET) hulevesistä, mikä on huomioitava toteutettavaksi edellytettävien hiekan- ja öljynerotusjärjestelmien sekä biosuodatusaltaiden yms. mitoituksessa, rakenteissa jne. Ojangonojan vedenlaatu ei saa heikentyä.

EV, suojaviheralueet

Kehä III:n reunaan sen melu- ja pakokaasupäästöjen sekä tiepölyn alueelle muodostetaan nykyisen Pitkäsuonmetsikön lisäksi myös Ojangon ulkoilualueen sekä Kormuniitynreunan suojaviheralueet. Linja-autovarikkotontin henkilöautojen pysäköintialueen reunoille lähivirkistysaluetta vasten muodostettavasta suojaviheralueesta osa osoitetaan myös koirakoulutusalueen osaksi.

Länsiosan suojaviheralueille on osoitettu aluevaraukset maanalaisille johdoille maakaasuputkea varten sekä maisemallisesti avoimena säilytettävä osa Kormuniityn peltolaaksoa.

Suojaviheralueille on istutettava näkösuojaa antavia havupuita ja pensaita.

Katualueet

Itä-Vantaan linja-autovarikon korttelialueen (ET) ja Ojangon lumenvastaanottopaikan väliin osoitetaan uusi katu (Pitkäsuonkuja). Kadun korkeusasema on alueelle rakennetun ja koirien koulutusalueelle johtavan nykyisen tien yläpintaa selkeästi alempana. Nykyinen tie, ml. puistomuuntamo M2805, joudutaan rakentamaan uudestaan. Puistomuuntamolle ei ole osoitettu katualueelle erillistä rakennusalaa vaan sen sijainti on ratkaistava uuden Pitkäsuonkujan rakentamisen yhteydessä.

Vantaan Energian jätevoimalalle johtavan Pitkäsuontien katualue laajenee Pitkäsuonmetsikön eteläpuolella hieman Kehä III:n suuntaan.

Kaduille on osoitettu nuolimerkinnällä liittymämahdollisuudet Kehä III:n tulevaan liikennealueeseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa on tarkasteltu sen vaikutuksia MRA 1 §:n mukaisesti. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Arvioinnissa on kuvattu muutos voimassa olevan asemakaavan mukaisen nykytilan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

Kaavan vaikutuksista on laadittu erilliset selvitykset hulevesistä, liikenteestä sekä melusta. Selvityksissä ja niiden sisältämissä vaikutusten arvioinneissa on huomioitu Itä-Vantaan linja-autovarikon ja Ojangon lumenvastaanottopaikan sekä Vaaralaan asemakaavoitettavan (nro 930400 VAARALAN TEOLLISUUSALUE 2) raskaan liikenteen levähdys- ja palvelualueen (ns. rekkaparkki) yhteisvaikutukset.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaavamuutos ei sisällä asumiseen osoitettuja korttelialueita eikä siten lisää alueen asukasmäärää.

Yhdyskuntarakenne

Alue täydentää Ojangon kaupunginosaan muodostunutta yhdyskuntateknisen huollon ja erityisalueiden muodostamaa yhdyskuntarakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Kehä III:n tuntumaan.

Kaupunkikuva

Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ohjaavat rakennuslupavaihetta ja siihen liittyvää yksityiskohtaista suunnittelua. Uuden Pitkäsuonkujan kadun ja sen pohjoispuolelle muodostetun linja-

autovarikkotontin toteuttaminen istutuksineen jäsentää kaupunkikuvaa alueen Kehä III:n sisääntulon ympäristössä.

Asuminen

Asemakaavamuutos ei sisällä asumiseen osoitettuja korttelialueita.

Palvelut ja työpaikat

Itä-Vantaan linja-autovarikon myötä alueelle muodostuu työpaikat noin 500 työntekijälle.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamiseen liittyvät keskeiset rakentamiskustannukset aiheutuvat Itä-Vantaan linja-autovarikosta.

Linja-autovarikon toteuttamisen kokonaiskustannuksiksi on arvioitu ilman hulevesien hallinnan järjestelmiä n. 9,7 milj. €. Varikon rakennusten osuus kustannuksista on n. 8,1 milj. € ja linja-autokentän osuus sisältäen kaksoismaalajien alueiden stabiloinnit n. 990 000. €. Varikon eteläreunaan uudistettavan Pitkäsuonkujan, ml. puistomuuntamo M2805 ja kevyen liikenteen väylä, osuus kustannuksista on n. 190 000 € ja Pitkäsuonkujalta varikon henkilökunnan henkilöautojen pysäköintialueelle johtavan tonttiajoyhteyden osuus on n. 120 000 €. Varikon ja koirien koulutusalueen välinen runkovesiputki joudutaan suojaamaan sen päällä olevien liikennöintialueiden osalta siltarakenteena, minkä osuus kustannuksista on n. 300 000 €.

Varikon hulevedet johdetaan lähtökohtaisesti painovoimaisesti hulevesien käsittelyjärjestelmiin ja niistä Kormuniitynojaan ja Ojangonojaan. Käsittelyjärjestelmät edellyttävät mm. hiekan- ja öljynerotusrakenteita, laskeutusaltaita ja biosuodatusrakenteita, mistä aiheutuvat kustannukset ovat toiminnan edellyttämiin vaatimuksiin verrattuna tavanomaisia.

Joukkoliikenteen tilaajan ja maksajan sekä liikennöitsijöiden näkökulmasta Ojangon linja-autovarikko varmistaa, että Itä-Vantaan bussiliikennettä voidaan operoida mahdollisimman kustannustehokkaasti ilman pitkiä ja kalliita siirtoajoja.

Linja-autovarikon investointikustannukset maksaa Vantaan kaupunki. Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 5 000 k-m² rakennusoikeutta, mikä vaikuttaa tontin vuokra- tai myyntihintaan. Asemakaavoitettu varikko vuokrataan tai myydään HSL:lle. Vuokra- tai myyntihintoihin sisällytetään investointikustannuksia yms. HSL kilpailuttaa joukkoliikenteen operoijat varikolle. HSL rahoittaa toimintansa lipputuloilla, kuntaosuuksilla, valtion avustuksilla ja muilla tuloilla. HSL:n toimintatuloista 49,3 prosenttia on arvioitu saatavan matkustajilta kerätyistä lipputuloista, 48 prosenttia jäsenkuntien maksamista kuntaosuuksista ja 2,7 prosenttia muista tulolähteistä. Jäsenkunnille kohdistetaan toiminnasta aiheutuvat kulut palvelujen käytön mukaisesti. Lipputulot kohdistetaan kunnittain kuntakohtaisen lipputulokertymän mukaisesti. Kustannusten jaossa käytettävät kysyntätiedot (nousut ja matkustajakilometrit liikennemuodoittain ja kunnittain) perustuvat lippulajitutkimuksiin ja matkakorttijärjestelmän tietoihin tai muihin vastaaviin luotettavista lähteistä kerättyihin tietoihin.

Lumenvastaanottopaikan aluevaraus laajenee kumoutuvaan asemakaavan verrattuna n. 7 550 m^2, mistä aiheutuva lisäkustannus ei ole kumoutuvan asemakaavan tilanteeseen verrattuna merkittävä.

Sosiaalinen ympäristö

Linja-autovarikoksi muutettava lähivirkistysalueen osa ei ole lähialueen asukkaiden aktiivisessa käytössä olevaa keskeistä sosiaalista ympäristöä.

Virkistys

Virkistysalueita koskevat Valtioneuvoston ohjearvot liikenteen päivä- ja yöajalle ylittyvät linja-autovarikoksi muuttuvalla osalla lähivirkistysaluetta Kehä III:n liikenteestä johtuen. Alueelle kulkeutuu myös liikenteen pakokaasupäästöjä ja tiepölyä Kehä III:lta. Em. ympäristöhäiriöt heikentävät Kehä III:een liittyvän lähivirkistysalueen soveltuvuutta käyttötarkoitukseensa. Alueelle osoitettuja ohjeellisia ratsastusreittejä ei ole toteutettu, reittiyhteys asemakaavoitettavan varikkotontin läpi lumenvastaanottopaikan pohjoisreunan viertä kohti itää poistuu. Varikoksi muutettava n. 4,36 ha:n osa lähivirkistysalueesta ei ole aktiivisessa virkistysaluekäytössä.

Lähivirkistysalueen osana olevan koirien koulutusalueen toiminta- ja kehittämismahdollisuudet parantuvat maneesille osoitetun lisärakennusoikeuden myötä.

Asemakaavamuutos ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alueen liikenne ohjautuu aluetta rajaavalle Kehä III:lle sen eritasoliittymän Pitkäsuontie/Länsimäentie välityksellä. Alueen katuverkon varrella ei ole asutusta. Linja-autovarikko on mitoitettu noin 200 bussille ja noin 230 henkilöautopaikalle, minkä johdosta liikennemäärät kasvavat Kehä III:n itäpuolella jonkin verran.

Varikon bussit lähtevät ja palaavat linjaliikenteestä keskimäärin kolme kertaa päivässä, jolloin niistä aiheutuu noin 600 ajoneuvon liikennetuotos arkivuorokaudessa. Varikkoalue aikaansaa lisäksi noin 500 henkilöauton liikennetuotoksen arkivuorokautena. Linja-autovarikon sekä Vaaralaan asemakaavoitettavan rekkaparkin (930400 VAARALAN TEOLLISUUSALUE 2) toimintojen yhteenlaskettu liikennetuotos on arvioitu olevan noin 4 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista noin 1 100 (molemmat suunnat yhteensä) aiheutuu Ojangon bussivarikosta ja loput Vaaralan rekkaparkista.

Bussit ja henkilöautot liikkuvat alueella pääasiassa ruuhkahuippujen ulkopuolella, sillä bussien täytyy olla linjaliikenteessä jo suurimman kysynnän aikaan. Linja-autovarikon aikaansaamasta liikenteestä ei sen ajoittumisen vuoksi aiheudu toimivuusongelmia alueen liikenneverkolle. Liikenneselvityksessä on arvioitu, että varikon liikenteestä 90 % suuntautuu suorinta reittiä Kehä III:lle. Liikenteen sujuvuus bussivarikolla ja alueen liikenneverkolla on varmistettu kattavilla toimivuustarkasteluilla, jotka osoittavat liikenteen toimivan alueella hyvin sekä nykytilanteessa että vuoden 2040 liikennemäärillä. Tarkasteluissa on huomioitu mm. Vaaralaan asemakaavoitettava (kaavatyö 930400) raskaan liikenteen levähdys- ja palvelualue (rekkaparkki). Ojankoon ja Vaaralaan kaavailtavien uusien toimintojen liikennetuotoksesta valtaosa aiheutuu Vaaralan rekkaparkista, jolla on suurin vaikutus liikenteen sujuvuuteen alueella.

Trafix Oy on laatinut asemakaavoitusta varten liikenneselvityksen (4.5.2017), joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle rakennetaan Itä-Vantaan linja-autovarikon yksityinen d40 vesijohto, joka liitetään nykyiseen d50 vesijohtoon. Uusi vesijohto sijoitetaan tarvittaessa katualueelle. Muilta osin vesijohtoverkosto säilyy muuttumattomana (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle rakennetaan Itä-Vantaan linja-autovarikon yksityinen d50 paineviemäri. Paineviemäri liittyy nykyiseen d63 paineviemäriin. Uusi viemäri sijoitetaan tarvittaessa katualueelle. Muilta osin jätevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaavamuutoksen vaikutukset hulevesiin ja hulevesien johtaminen avo-ojiin on esitetty jäljempänä kohdassa 4.4.2.

Asemakaavaa koskeva vesihuoltosuunnitelma on kaavaselostuksen lopussa liitteenä.

Ympäristöhäiriöt

Vaaralan ja Ojangon alueilla keskeisin ympäristöhäiriö on liikennemelu, jota aiheutuu merkittävästi Kehä III:n ja Porvoonväylän nykyisestä tieliikenteestä. Ojangon linja-autovarikko sekä Vaaralan kaavailtava (asemakaavatyö nro 930400) raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue lisäävät jonkin verran raskaan liikenteen osuutta Kehä III:n rampeilla tarkastelualueella. Linja-autovarikon ja rekkaparkin liikenteen lisäyksellä yleisillä teillä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta lähialueen asutukselle tai virkistysalueille. Merkittävämmin koko tarkastelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasoihin vaikuttaa isojen liikenneväylien liikennemäärien peruskasvu ennustevuoteen 2040 mennessä.

Vaikka linja-autovarikon ja rekkaparkin aiheuttamalla liikenteen lisäyksellä yleisillä teillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasoihin, on niiden sisäisellä toiminnalla kuitenkin vaikutusta. Linja-autovarikon aamun huipputunnit kello 5–7 nostavat keskiäänitasoa hetkellisesti useita desibelejä koirien koulutusalueella ja Ojangon virkistysalueella. Linja-autovarikon toiminnan aiheuttama päiväajan keskiäänitaso kuitenkin alittaa ohjearvon virkistysalueella ilman meluntorjuntaa. Yöaikaan taajamien ulkopuolisille virkistysalueille annettu (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992) ohjearvo $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 40$ dB(A) ylittyisi osalla ulkoilureiteistä varikon toiminnan johdosta, mikäli varikolle ei rakennettaisi meluesteitä. Virkistysalueilla ei normaalisti ulkoilla yöaikaan. Mikäli melutason tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen mukainen ohjearvo myös yöllä, on se saavutettavissa rakentamalla varikon itäreunalle noin 195 m pitkä ja vähintään 2,2 m korkea melueste. Asemakaavassa ko. meluesteen vähimmäiskorkeudeksi on määrätty 2,5 m. Mikäli linja-autovarikon aamun huipputuntien klo 5–7 aiheuttaman keskiäänitason tulee alittaa 45 dB(A) Ojangon virkistysalueella, riittää edellä mainittu meluntorjunta siihenkin. Vaadittava meluntorjunta saavutetaan esimerkiksi seuraavanlaisilla meluesterakennevaihtoehdoilla:

- 20 mm ponttilaudoitus
- 20 mm lomalaudoitus + 6 mm vaneri
- 20 mm vaneri.

Linja-autovarikon suunnitellun rakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ennustevuoden 2040 tieliikenne ja linja-autovarikon sisäinen liikenne huomioiden on suurimmillaan 60 dB(A), jonka johdosta äänitasoerovaatimus toimistotiloja varten on korkeimmillaan 30 dB, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä. Tämän tasoinen vaatimus on kohtuullinen ja saavutettavissa tavanomaisin julkisivurakentein.

Promethor Oy on laatinut asemakaavoitusta varten Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue –liikennemeluselvityksen (13.4.2017), joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kääpä- ja metsäarvoiltaan, ml. noro, arvokkaimmat alueet (metsäkuviot 9156.1, 9156.3 ja 9156.4) jäävät linja-autovarikoksi muodostettavan ET-korttelialueen ulkopuolen lähivirkistysalueelle sekä Kehä III:n reunaan muodostettaville suojaviheralueille (EV). Metsäkuviot on kuvailtu kohdassa 2.1.2 Luonnonympäristö.

Varikon ET-korttelialueeksi muodostettavalta alueelta häviävät metsäkuviot 9156.0 ja 9157.2 sekä itäisin osa kuviosta 9157.1. Kuvio 9156.0: Lahopuuta on hyvin niukasti. Havaittu huomionarvoisa laji on lapakääpä, joka on Suomessa melko harvalukuinen laji. Kuvion voi arvioida täyttävän MET-SO-kuviona luokan III kriteerit kangasmetsänä ja lehtona. Eteläosan pieni luhtapainanne on pienia-

laisuutensa takia lähinnä vähemmän tärkeä avainbiotooppi. Kuvio 9157.2: Alue on pääosin tasarakenteiseksi harvennettua lehtomaista kangasta. Kuvion etelä- ja kaakkoisosa on vanhaa suojuspuualaa. Kuvion pohjoisreunaan sekä koillisosaan on kaatunut tuoreita kuusituulenkaatoja. Pohjoisosan koivumaapuulta on havaittu jossakin määrin arvokkaita metsäelinympäristöjä suosiva pörrökääpä. Kuviolta on kerätty mikroskooppisen varmistuksen vaativa näyte todennäköisestä irtokarakäävästä. Kuvion runsaslahopuustoinen pohjois- ja koillisosa on METSO-kangasmetsänä ja -lehtona luokkaa I. Niukkalahopuustoinen osa kuviosta on kehityspotentiaalinsa, ikänsä ja melko monipuolisen puuston takia luokkaa III. Osittain häviävä kuvio 9157.1: Metsä on vanhan harvennushakkuun takia melko tasarakenteinen. Kuviolle on muodostunut kuusilahopuukeskittymiä painottuen kuvion pohjoisosaan, josta valtaosa jää varikkotontin ulkopuolelle ja säilyy. Kuvion koillisosasta pihlajamaapuulta on havaittu kääpälajiston indikaattorilaji karhirypykkä. Kuviolla on sekä runsaslahopuustoisia (METSO I) että niukemmin lahopuuta sisältäviä luokan III osa-alueita.

Asemakaavoitettavan linja-autovarikkotontin ja sen länsipuoleisen metsäalueen kääpä- ja metsäarvoista on laadittu maastokäynnin (Keijo Savola 13.10.2016) perusteella raportti, joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä.

Vantaan kaupungin omistamia metsäalueita hoidetaan siten, että luonnon moninaisuuden ja lahopuiden määrän lisääntyminen ja muodostuminen on mahdollista. Varikkotontin myötä poistuvia metsäkuvioita ja luontoarvoja vastaavia alueita on todennäköisesti ja tulee muodostumaan muualle Ojankoon ja Vantaalle.

Koirien koulutusalue (kou), lumen vastaanottopaikka sekä niille johtava katuyhteys säilyvät ennallaan jo rakentuneiden ja rakentuvien alueiden mukaisena, joten niistä ei kumoutuvaan asemakaavan verrattuna aiheudu vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Asemakaavamuutos ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen hulevedet muodostuvat pääosin sateen aiheuttamasta Itä-Vantaan linja-autovarikon pintavalunnasta ja Ojangon lumenvastaanottopaikan lumien sulamisvesistä. Pintavalunta voi sisältää hiekkaa, öljyä, suolaa ja kiintoainesta ja ravinteita.

Alueen hulevedet viivytetään ja käsitellään tonteilla mutta siten, että osa Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesistä käsitellään Ojangon lumenvastaanottopaikan hulevesien hallintajärjestelmän osana. Tonttien liikennöintialueen hulevedet esikäsitellään hiekanerotus- ja öljynerotuskaivoilla sekä hulevesiviemäriverkosto varustetaan sulkuventtiileillä onnettomuustilanteiden varalle.

Ojangon lumenvastaanottopaikan yhteyteen rakennetaan hulevesien viivytystä ja käsittelyä varten välppäys, laskeutus- ja biosuodatusaltaat. Linja-autovarikon eteläosan hulevedet jatkokäsitellään em. biosuodatuksella. Linja-autovarikon pohjoispuolelle toteutetaan hulevesien laskeutus- ja viivytysaltaat.

Alueen hulevesivirtaamat tasataan ja hulevesien laatu parannetaan erottamalla hiekka, kiintoaines ja öljy. Ravinteita voidaan vähentää biosuodatuksella. Suurin kuormitus syntyy suolasta ja typestä. Asemakaavamuutos huomioi hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan kumoutuvia asemakaavoja paremmin.

Alueen käsitellyt hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin Kormuniitynojaan ja Ojangonojaan. Itä-Vantaan linja-autovarikko ei kasvata virtaamia Kormuniitynojassa. Lumenvastaanottoalueen huippuvirtaamien arvioidaan kasvavan Ojangonojassa kaksinkertaiseksi luonnontilaan verrattuna (Q_{max} = 26 l/s).

Sito Oy on laatinut asemakaavoitusta varten Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelman (20.1.2017), joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Alueen rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Ojangon linja-autovarikko korvaa Hakunilan keskustasta poistuvan ahtaan ja asutuksen keskellä olevan linja-autovarikon, mikä luo nykytilannetta paremmat edellytykset tehokkaan ja ympäristöystävällisemmän joukkoliikenteen järjestämiselle. Hakunilan poistuvan varikon alueen muuttaminen asumisen ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu ja täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta, luo edellytyksiä ilmastonmuutoksen kannalta haitallisten vaikutusten hillitsemiselle.

Lisääntyvä liikenne lisää liikenteen päästöjä alueella, mutta nykyiset HSL-alueella liikennöivät bussit ovat pääasiassa vähäpäästöisiä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu kumoutuvien asemakaavojen, joista erityisesti asemakaavamuutoksen 002175, sekä 20.5.2013 nimistöryhmän mukaisiin Ojanko- ja Pitkäsuo –aiheisiin nimiin.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Tavoitteena on aloittaa Itä-Vantaan linja-autovarikon rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 4.4.1.

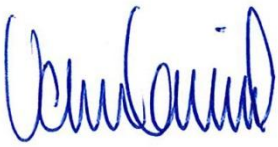
6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

HSL:	Kari Lehtonen	
Ojangon Koiraurheilukeskus Oy:	Markku Laurén	
Promethor Oy:	Jani Kankare	
	Johanna Toivonen	
Sito Oy:	Timo Nikulainen	
	Lauri Harilainen	
	Laura Viitanen	
T:mi Kari Sulonen	Kari Sulonen	
Trafix Oy:	Jouni Ikäheimo	
	Mikko Suhonen	
Uudenmaan ELY:	Jaakko Kuha	
	Topi Ulmanen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri

	Jukka Hietamies	projekti-insinööri
	Harri Johansson	projektipäällikkö
	Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö
	Susanna Koponen	liikenneinsinööri
	Emmi Pasanen	liikennejärjestelmäinsinööri
	Suvi Rytkönen-Halonen	liikennetietoasiantuntija
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Saara Juopperi	Johtava ympäristötarkastaja
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Maarit Rantataro	ympäristötarkastaja
Yrityspalvelut:	Taina Andersson	maankäyttöinsinööri
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä toukokuuta 2017.



Vesa Karisalo, aluearkkitehti



Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	05.05.2017
Kaavan nimi	920300 Ojangon erityisalueet		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	28.10.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092920300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	23,3250	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	1,7135
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	21,6115

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

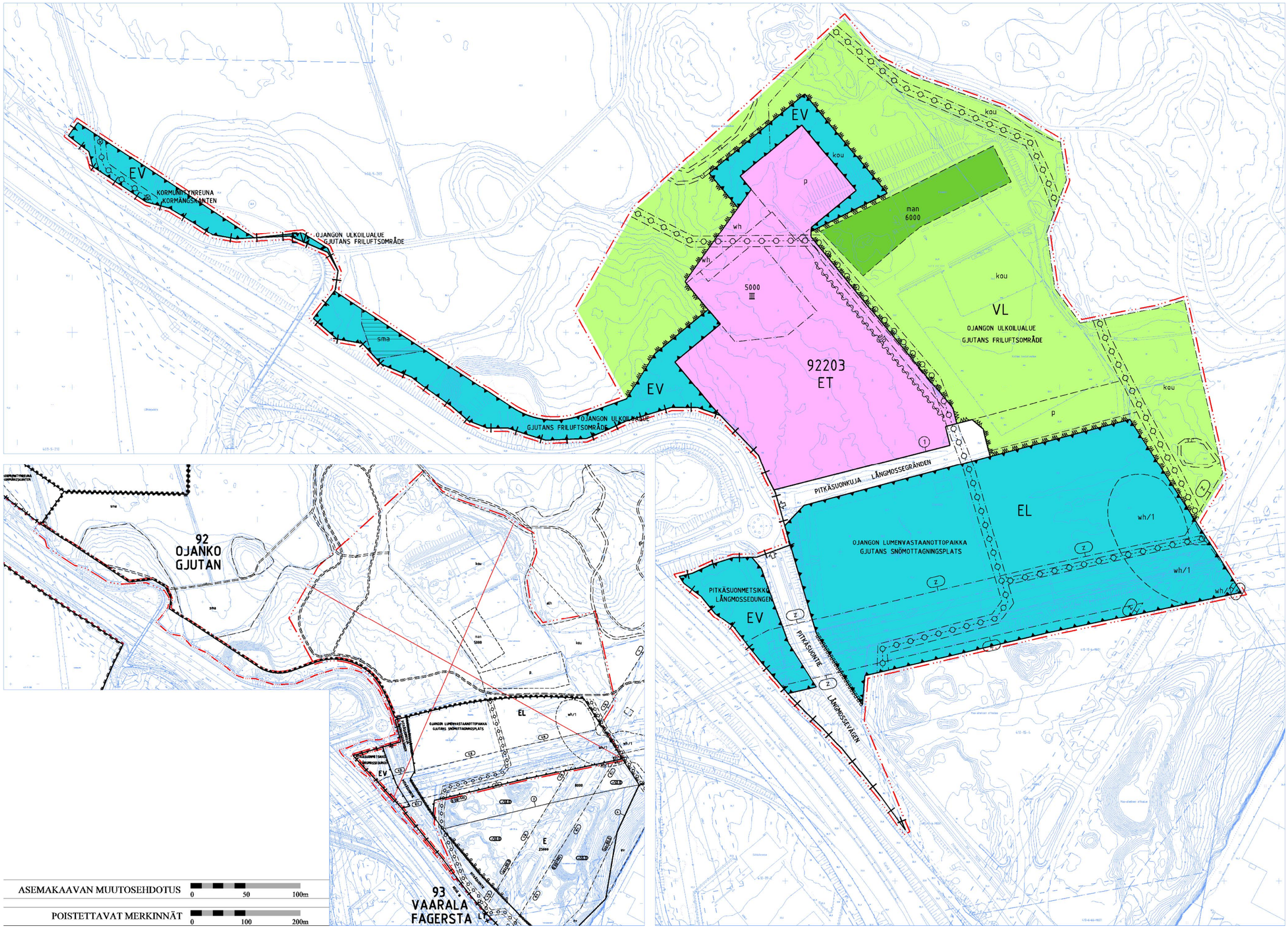
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**23,3250**	**100,0**	**11000**	**0,05**	**1,7135**	**6000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,1347	39,2	6000	0,07	-6,0545	1000
R yhteensä						
L yhteensä	1,1918	5,1			0,3832	
E yhteensä	12,9985	55,7	5000	0,04	7,3848	5000
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	**23,3250**	**100,0**	**11000**	**0,05**	**1,7135**	**6000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,1347	39,2	6000	0,07	-6,0545	1000
VL	9,1347	100,0	6000	0,07	-6,0545	1000
R yhteensä						
L yhteensä	1,1918	5,1			0,3832	
Kadut	1,1918	100,0			0,3832	
E yhteensä	12,9985	55,7	5000	0,04	7,3848	5000
ET	4,3612	33,6	5000	0,11	4,3612	5000
EV	2,6493	20,4			2,2688	
EL	5,9880	46,1			0,7548	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 14 §

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
920300	15.5.2017	683505 - 06, 682506

Vantaan kaupunki

OJANGON ERITYISALUEET

Kaupunginosa 92, Ojanko
Asemakaava
Osa korttelia 92203
sekä katu- ja erityisaluetta.

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 92203
sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.
(Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja erityisaluetta.)

Tonttijako
Kortteli 92203.

1:2000

Vanda stad

SPECIALOMRÅDENA I GJUTAN

Stadsdel 92, Gjutan
Detaljplan
Del av kvarteret 92203
samt gatu- och specialområden.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 92203 samt gatu-, rekreations- och specialområden.
(Gatu-, rekreations- och specialområden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Kvarteret 92203.

1:2000

— · · · —	**3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
	Alueelle saa sijoittaa linja-autovarikon ja siihen liittyvät polttoaineiden jakelutoiminnot ja korjaamo- sekä huoltotilat.	I området får bussdepå med tillhörande funktioner för bränsledistribution samt reparationsverkstads- och underhållslokaler placeras.
	Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää toimistotilaa.	På området får kontorslokaler som hör ihop med huvudanvändningsändamålet byggas.
	Alueelle saa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi toteuttaa katoksia ja muita rakennelmia.	I området får utöver den i planen angivna byggrätten byggas skärmtak och andra konsturktioner.
	Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.	Tomten får inte användas för öppen lagring.
	Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.	Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader.
	Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n suunnasta.	Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Vid byggandet ska ett enhetlig byggnadssätt följas. Särskilt vyerna från Ring III ska tas i beaktande.
	Rakennuksista tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.	Från byggnaderna ska en naturlig och trygg gängförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.
	Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i kontorslokalers och motsvarande arbetsutrymmens ytterhölje vara minst 30 dB.
	Korttelialueen liikenneväylän puoleiset julkisivut, valaistus sekä paikoitus- ja liikennöintialueet eivät saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä Kehä III:lle.	Kvartersområdets fasader, belysning samt parkerings- och trafikområdena på den sida som är vänd mot trafikleden får inte orsaka bländning mot Ring III så att trafiksäkerheten äventyras.
	Korttelialue tulee aidata tai rajata ympärisöstään rakentein tai istutuksin. Ympäristö tulee suunnitella niin, että erilaisen liikenteen risteyskohdissa on riittävä näkyvyys.	Kvarterområdet ska inhägnas med staket och avgänsas från omgivningen med konstruktioner eller planderingar. Omgivningen ska planeras så att sikten för olika slags trafik är tillräcklight god i korsingarna.
	Pysäköintialueelle (p) johtavan ajoyhteyden (ajo) varikon puoleiseen reunaan tulee toteuttaa melueste. Meluesteen tulee olla rakenteeltaan tiivis eikä esteen alareunan ja maanpinnan välissä saa olla rakoa. Meluesteen ääneneristävyysluvun DL_R tulee olla vähintään 20 dB ja sen on säilyttävä meluesteen käyttöiän ajan. Meluesteen yläreunan on oltava vähintään 2,5 metriä korttelialueen maanpinnantasoa korkeammalla.	Ett bullerhinder måste förverkligas utmed körförbindelsen (ajo) som leder till parkeringsområdet (p) på den sida som ligger mot depån. Bullerhindret ska ha en tät konstruktion och det får inte finnas någon glipa mellan bullerhindrets nedre kant och markytan. Bullerhindrets ljudisoleringstal DL_R ska vara minst 20 dB och detta värde ska bibehållas under hela bullerhindrets livscykel. Bullerhindrets översida ska ligga minst 2,5 meter över markytans nivå i kvartersområdet.
	Ajoyhteyden (ajo) reunaan koirien koulutusaluetta (kou) vasten on istutettava näkösuojaa antavia puita ja pensaita.	Utmed körförbindelsen (ajo) och mot området för hunddressyr (kou) ska planteras träd och buskar som skyddar mot insyn.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m^3 hulevettä jokaista 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.	I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. Dagvattenkonstruktionernas dimensioneringsvolym ska uppgå till 1 m^3 dagvatten för varje 100 m^2 yta som inte släpper igenom vatten.

2 / 3

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.
Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin (2014) periaatteita ja menetelmiä sekä Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelmaa (2017). Hulevedet tulee viivyttää määrällisesti ja käsitellä laadullisesti ennen johtamista vastaanottaviin vesistöihin Kormuniitynojaan ja Ojangonojaan. Vastaanottavan vesistön vedenlaatu ei saa heikentyä.	I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten (2014) följas, liksom planen för hantering av dagvatten från Östra Vandas bussdepå (2017). Dagvattnet ska fördröjas kvantitativt och behandlas kvalitativt innan det avleds till de mottagande vattendragen Kormängsbäcken och Gjutansbäcken. Vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget får inte försvagas.
Kormuniitynojaan johdettavat hulevedet on käsiteltävä tontilla. Korttelialueen hulevesiä voidaan toimintamallin periaatteista poiketen johtaa käsiteltäväksi Ojangon lumenvastaanottopaikan hulevesialueelle ja sen jälkeen Ojangonojaan. Ojangonojaan johdettavat hulevedet on tällöin käsiteltävä yhdessä lumen vastaanottopaikan hule- ja lumen sulamisvesien kanssa, mikä tulee huomioida käsittelyjärjestelmien mitoituksessa yms.	Dagvattnet som ska ledas till Kormängsbäcken måste behandlas på tomten. Kvartersområdets dagvatten kan som ett undantag från verksamhetsmodellens principer avledas till dagvattenområdet på snömottagningsplatsen i Gjutan för behandling och därefter vidare till Gjutansbäcken. Det dagvatten som avleds till Gjutansbäcken ska i detta fall behandlas tillsammans med dagvatnet och snösmältningsvattnen från snömottagningsplatsen, vilket ska beaktas vid dimensioneringen av behandlingssystemen o. dyl.
Polttoaineen jakelupiste ja polttoainesäiliön ympäristö on varustettava hiekan- ja öljynerottimilla, joista hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin.	Bränsledistributionsstället och området kring bränslecisternen ska förses med sand- och oljeavskiljare, från dessa ska dagvattnet ledas till avloppssystemet.
Linja-autojen liikennöinti- ja pysäköintialueet tulee varustaa hiekan- ja öljynerottimilla. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.	Bussarnas trafikerings- och parkeringsområden ska förses med sand- och oljeavskiljare. Dagvattenanläggningen ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelse.
Henkilökunnan pysäköintialueen hulevedet on viivytettävä ja puhdistettava biosuodattamalla.	Dagvattnet från personalens parkeringsområde ska fördröjas och renas genom biofiltrering.
Puhtaat kattovedet voidaan imeyttää maaperään tai käsitellä biosuodattamalla.	Rent vatten från taken kan infiltreras i marken eller behandlas genom biofiltrering.
Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.	De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.
Katujen luiskat saavat ulottua tonteille.	Gatuslänterna får sträcka sig in på tomterna.
Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella.	Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet utgående från trafikplaneringens utlåtande.
Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 50 kpl.	Det ska reserveras minst 50 lättillgängliga parkeringsplatser för cyklar.
EL **Erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten.**	**Specialområde för snömottagningsplats.**
Lumenvastaanottopaikan toteuttamista varten on laadittava rakentamissuunnitelma.	En byggplan för anläggning av snötipp ska utarbetas.
Rakentamissuunnitelman on täytettävä ympäristön ja maisemoinnin laatuvaatimukset.	Byggplanen ska upfylla kvalitetskraven för miljön och utformningen av landskapet.
Alue on suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa.	Området ska planeras i samarbete med dem som äger högspänningsledningarna.
Linja-autovarikon hulevesiä saa johtaa lumen vastaanottopaikalle. Lumen vastaanottopaikan hule- ja lumen sulamisvedet ja sinne linja-autovarikolta johdettavat hulevedet on tällöin käsiteltävä yhdessä, mikä tulee huomioida käsittelyjärjestelmien mitoituksessa yms.	Dagvattnet från bussdepån får ledas till snömottagningsplatsen. Dagvattnet och snösmältningsvattnen frånsnömottagningsplatsen och dagvattnet som leds dit från bussdepån ska i så fall behandlas tillsammans, vilket ska beaktas när behandlingssystemen o.dyl. dimensioneras.
Lumen vastaanottopaikan yhteyteen on rakennettava kosteikko/ biosuodatusallas tasaamaan lumen sulamisvesien määrää. Lumen sulamisvedet samoin kuin muut hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotuksella ja biopidätysaltaassa ennen niiden johtamista purkualueelle ja Ojangonojaan.	I anslutning till snötippen måste en våtmark/bioretentionsbassäng anläggas för att jämnt fördela mängden snösmältningsvatten. Snösmältningsvattnet liksom annat dagvatten ska behandlas med sand- och oljeavskiljare och i bioretentionsbassäng innan de leds ut i lossningsområdet och Gjutansbäcken.
Öljynerotusjärjestelmä tulee mitoittaa voimassa olevien standardien mukaisesti, johon kuuluvat hiekan-/lietteenerotin, öljynerotin ja näytteenottokaivo.	Oljeavskiljningssystemet ska dimensioneras enligt gällande standard med tillhörande sand-/slamavskiljare, oljeavskiljare och provtagningsbrunn.
Biosuodatusalue on ympäristöään alempana oleva, rakennettu, kasvillisuuden peittämä alue, johon hulevedet voivat hetkellisesti lammikoitua ja josta ne voivat maarakenteiden läpi suotauduttuaan ja puhdistuttuaan kerätä salaojilla ja johtaa vesistöön.	Ett bioretentionsområde ligger på en lägre nivå än omgivningen och är ett anlagt område, täckt av vegetation, i vilket dagvattnet tillfälligt kan bildra dammar och från vilka vattnet kan infiltreras genom markens strukturlager och efter filtrering och rening samlas via täckdiken och ledas ut i vattendragen.
Kasveihin perustuvan käsittelyjärjestelmän on koostuttava matalasta lammikosta tai kanavasta, johon on istutettu vesikasveja. Vesien käsittely perustuu luonnollisiin biologisiin, fysikaalisiin ja kemiallisiin prosesseihin.	Det växtbaserade behandlingssystemet ska bestå av en låg damm eller kanal, i vilka vattenväxter ska planteras. Vattenbehandlingen baserar sig på naturliga biologiska, fysikaliska och kemiska processer.
Hulevedet ja lumien sulamisvedet eivät saa heikentää Ojangonojan vedenlaatua.	Dagvattnet och snösmältningsvattnet får inte försämra vattenkvaliteten i Gjutansbäcken.
Lumen sulamisvedet eivät saa päästä vaara-alueelle.	Snösmältningsvatten får inte rinna in i farozonen.
EV **Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**
Lähivirkistysalueeseen rajautuvalle suojavihervyöhykkeelle on istutettava näkösuojaa antavia havupuita ja -pensaita.	I skyddsgrönzonen som gränsar mot närrekreationsområdet ska planteras barrträd och -buskar som skyddar mot insyn.
VL **Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde. 3 / 3
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
92	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OJA	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
92203	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PITKÄSUONKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
5000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	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.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
man	Ohjeellinen maneesin rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för manege.
kou	Alueen osa, joka varataan koirien koulutusta ja koiraharrastusta varten.	Del av område som reserveras för hunddressyr och hundintresserade.
rr	Ohjeellinen ratsastusreitti.	Riktgivande ridrutt.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wh	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
wh	Ohjeellinen hulevesialue. wh/1- alueelle saa rakentaa biopidätysaltaan.	Riktgivande dagvattenområde. På wh/1- området får byggas biofiltreringsbassäng.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för naturgasledning.
	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.
	Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.	Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.
	Liittymä liikennealueeseen.	Anslutning till trafikområde.
z	Voimajohtoalue.	Kraftledningsområde.
	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

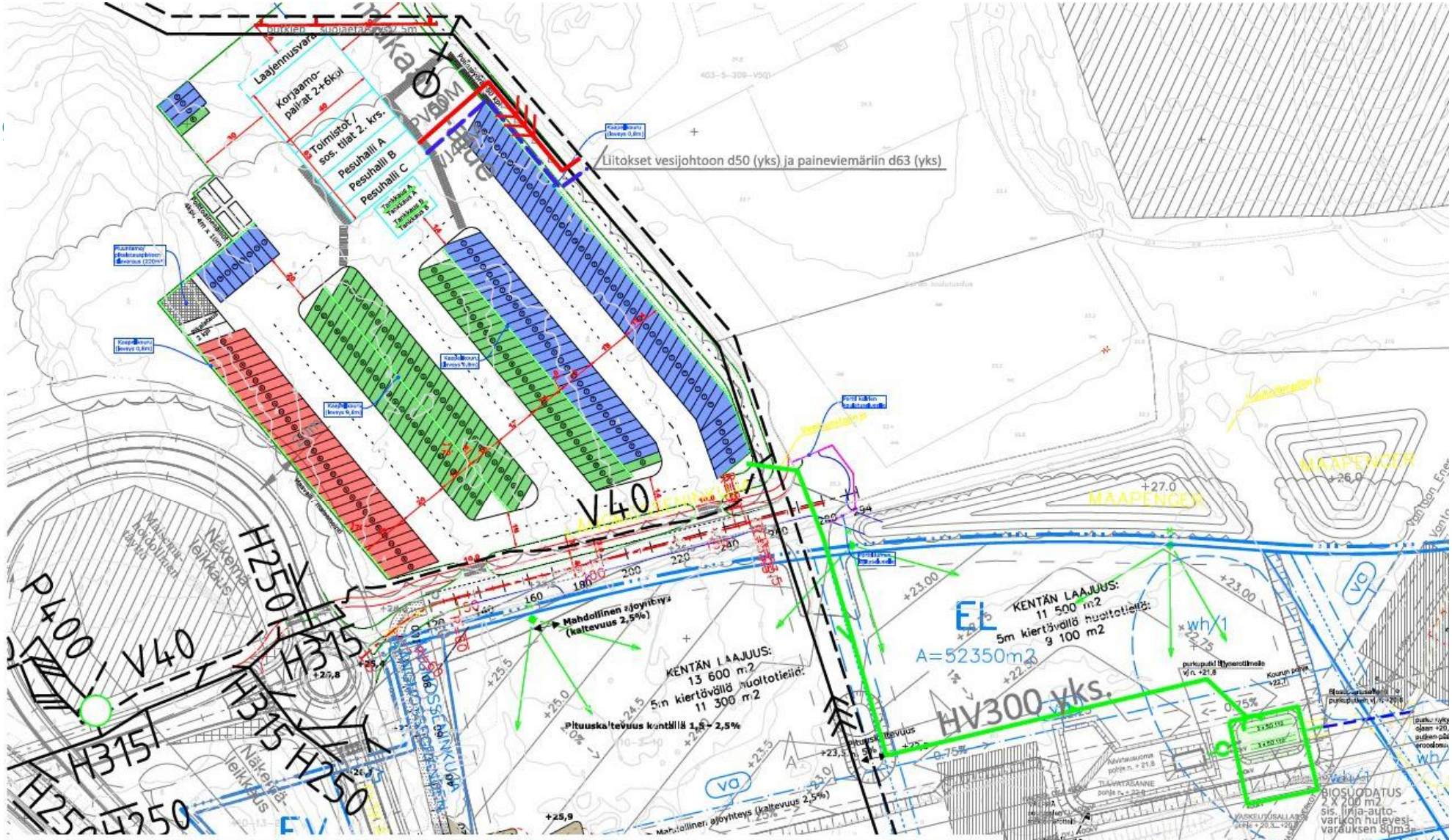
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

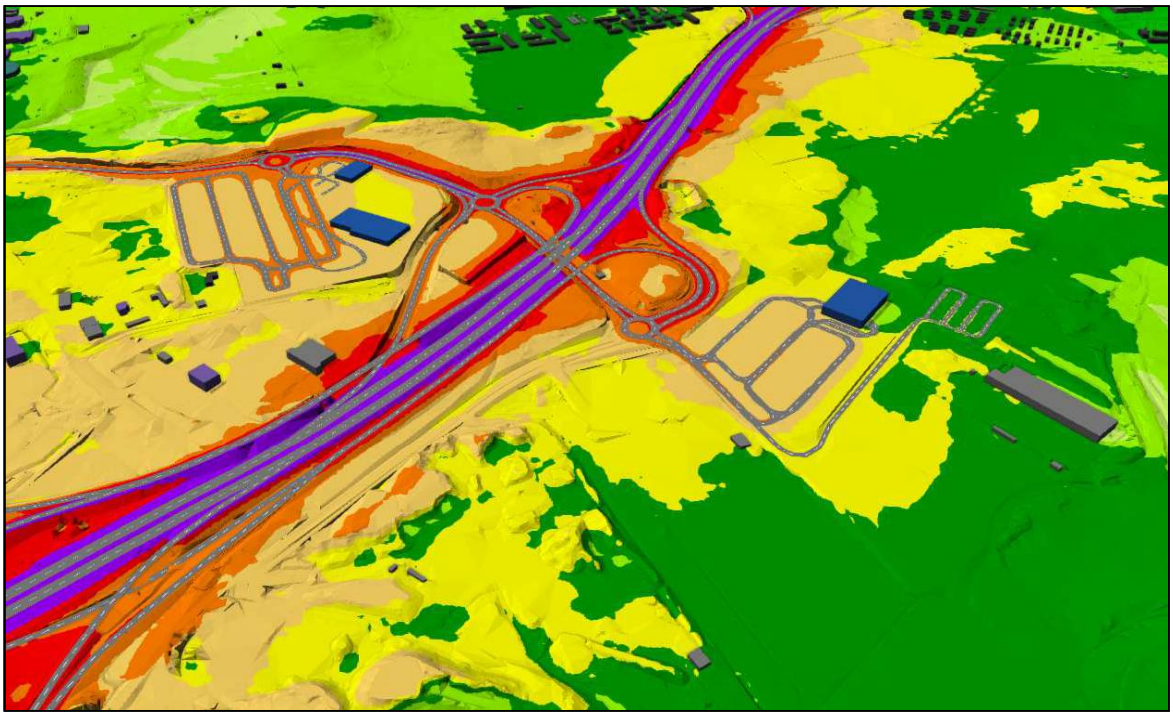


Vantaan kaupunki copyright Antti Auvinen tulosteen laatija 26.4.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 920300 Ojangon erityisalueet vesihuollon esisuunnitelma 0 40 200 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:2000 mittakaava

OJANGON LINJA-AUTOVARIKKO JA VAARALAN RASKAAN LIIKENTEEN PYSÄKÖINTI- JA LEVÄHDYSALUE

MELUSELVITYS

13.4.2017



PROMETHOR

Laatijat: Johanna Toivonen ja Jani Kankare

Promethor Oy

TURKU
Rautakatu 5 A
20520 TURKU
puh. 050 570 3476
www.promethor.fi

HELSINKI
Viikinportti 4 B 18
00790 HELSINKI
puh. 050 377 6565
promet@promethor.fi

Sisällysluettelo

1 Työn tausta ja selvityskohde 5
2 Sovellettavat melun ohjearvot, suositukset ja vaatimukset 6
2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla 6
2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa 7
2.3 Julkisivujen äänitasoerovaatimukset 8
3 Laskentamenetelmät ja lähtötiedot 9
3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset 9
3.2 Maastomalli ja rakennukset 9
3.3 Tieliikennetiedot 9
3.4 Raskaiden ajoneuvojen tyhjäkäynnin ja kylmäkoneiden tehotasot 10
4 Tulokset 10
4.1 Melutaso eri tarkasteluvuosien liikennemäärillä 10
4.2 Ojangon linja-autovarikon aiheuttama melutaso 12
4.3 Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalueen aiheuttama melutaso 14
5 Yhteenveto 19
6 Kirjallisuus 20

LIITTEET

Liite 1 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 1B) nykyisellä maankäytöllä ja vuoden 2015 liikenteellä.

Liite 2 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2020 liikenteellä.

Liite 3 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 3A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 3B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.

Liite 4 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 4A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 4B) suunnitellulla maankäytöllä, ennustevuoden 2020 liikenteellä ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäisellä liikenteellä.

Liite 5 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 5A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 5B) suunnitellulla maankäytöllä, ennustevuoden 2040 liikenteellä ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäisellä liikenteellä.

Liite 6 Erotuskartat päivä- (liite 6A) ja yöajalle (liite 6B): vuoden 2020 liikenteen ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäisen liikenteen (liite 4) aiheuttama keskiäänitason lisäys nykytilanteeseen verrattuna (liite 1).

Liite 7 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 7A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 7B) suunnitellulla maankäytöllä ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäisellä liikenteellä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 14 §

Ojangon linja-autovarikon aamun huipputuntien melulaskennat

Liite 8 Liikenteen aiheuttama aamun huipputuntien klo 5–7 keskiäänitaso $L_{Aeq,5\text{-}7}$.

Liite 8.1 Liikenteen aiheuttama aamun huipputuntien klo 5–7 keskiäänitaso $L_{Aeq,5\text{-}7}$. Meluntorjunta VE1 toteutettu.

Liite 8.2 Liikenteen aiheuttama aamun huipputuntien klo 5–7 keskiäänitaso $L_{Aeq,5\text{-}7}$. Meluntorjunta VE2 toteutettu.

Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalueen sisäisiin toimintoihin liittyvät melulaskennat

Liite 9.1 Raskaiden ajoneuvojen tyhjäkäynnin ja kylmäkoneiden aiheuttama yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$.

Liite 9.2 Raskaan ajoneuvon ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,maks.}$

Liite 9.3 Raskaan ajoneuvon peruutussummerin aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,maks.}$

Laskennassa käytetyt liikenne- ja melulähdetiedot

Liite 10.1 Liikennemäärätiedot vuosille 2015, 2020 ja 2040.

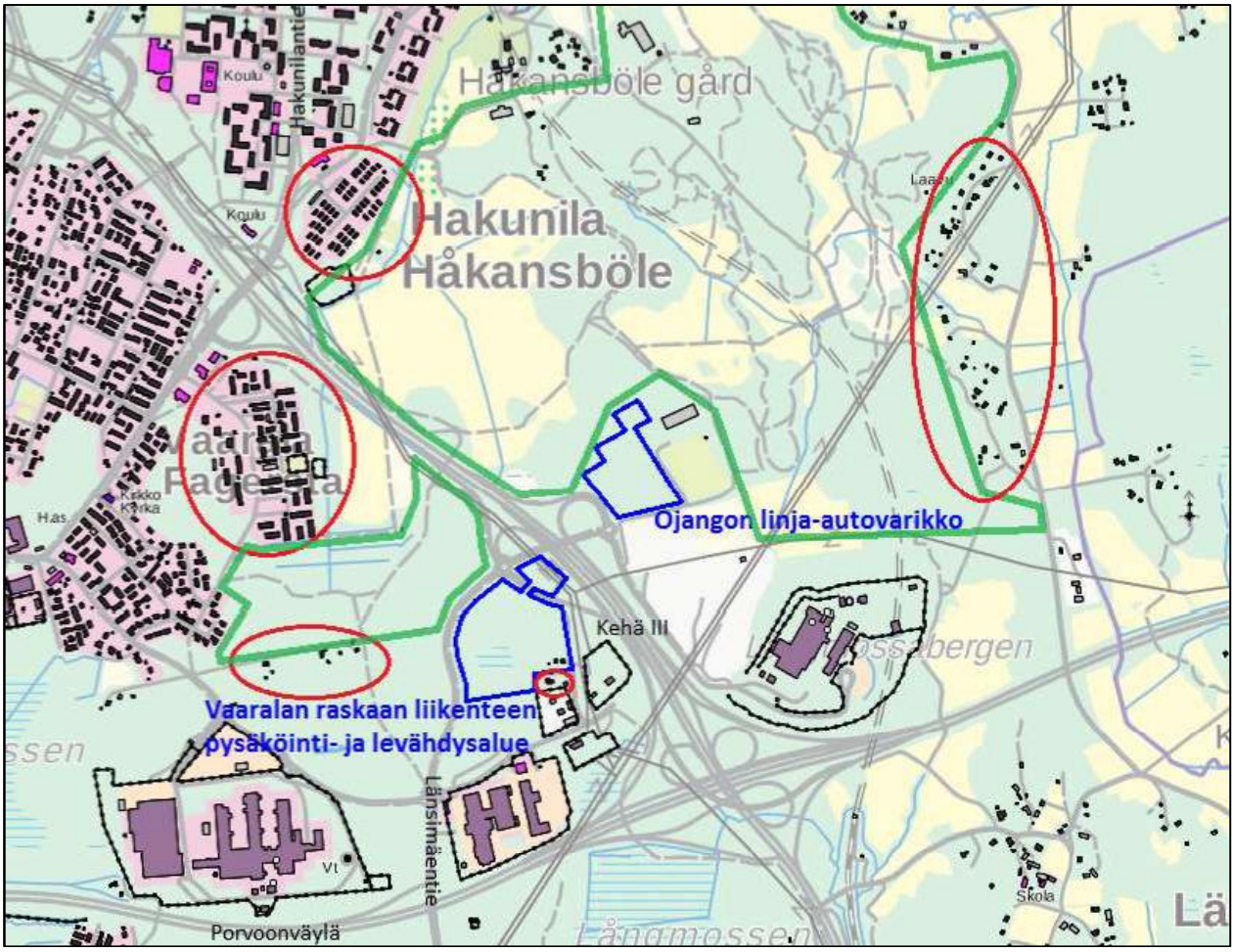
Liite 10.2 Liikennemäärätiedot, linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäinen liikenne.

Liite 10.3 Melulähteiden tehotasot.

1 TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

Tässä meluselvityksessä tarkastellaan melutasoja kahdessa asemakaavakohteessa Vantaan Vaaralan ja Ojangon alueilla (kuva 1). Kehä III:n pohjoispuolelle Ojankoon Kehä III:n ja Länsimäentien rampin viereen on suunnitteilla Ojangon linja-autovarikko (myöhemmin linja-autovarikko), jonne sijoittuu pysäköintipaikkojen lisäksi linja-autojen tankkauspisteet, pesu- ja korjaamotilat sekä toimistotiloja. Suunnitellun linja-autovarikon vieressä sijaitsee Ojangon virkistysalue, koiraurheilukeskus sekä Ojangon lumenvastaanottopaikka. Linja-autovarikkoa varten laaditaan asemakaavan muutos, sillä se sijoittuu nykyisen asemakaavan virkistysalueelle. Toinen kohteista on Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue sekä huoltoasema-alue (myöhemmin rekkaparkki), joka on suunniteltu Kehä III:n eteläpuolelle. Alueelle on osoitettu pysäköinti- ja levähdysalueen sekä huoltoaseman lisäksi traileriparkin varaus. Länsimäentielle on suunniteltu kiertoliittymä sekä uusia kaistajärjestelyjä, ja Länsimäentien tasausta lasketaan nykyisestä rekkaparkin kohdalla. Rekkaparkin liikenteestä suurin osa kulkee Länsimäentien pohjoisosan kautta Kehä III:lta ja Kehä III:lle. Länsimäentien eteläsuunnan liikenteen oletetaan käyttävän Porvoonväylää. Alueelle laaditaan asemakaava.

Tarkasteltavien kohteiden alue on nykyisellään lähes rakentamatonta. Rekkaparkin alueelta puretaan Vantaan kaupungin omistama asuinrakennus talousrakennuksineen (Lemmenkuja 3). Kohteita lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Kehä III:n eteläpuolella Lähdepuistontien, Metsätien ja Lemmenkujan varrella ja Kehä III:n pohjoispuolella Vuorilehdonkujan sekä Sotungintien varrella. Kehä III:n pohjoispuolella on asemakaavassa Ojangon virkistysalue ja Länsimäentien länsipuolella on virkistysaluetta Vantaan yleiskaavassa (17.12.2007). Lisäksi Pitkäsuontien varrella sijaitsee koirien koulutusalue. Tarkastelualueella melua aiheutuu nykyisellään merkittävästi Kehä III:n ja Porvoonväylän tieliikenteestä.



Kuva 1. Suunnitellun linja-autovarikon ja rekkaparkin sijainnit, lähimmät asuinalueet (ympyröity punaisella) ja lähimmät virkistysalueet (rajattu likimääräisesti vihreällä) (kartan lähde: Paikkatietoikkuna.fi).

Meluselvityksessä on tarkasteltu linja-autovarikon ja rekkaparkin liikenteen aiheuttaman melun vaikutuksia lähialueen teiden varren asutuksille ja virkistysalueille. Suunniteltujen toimintojen ja ympäröivien tieosuuksien päivä- ja yöajan keskiäänitason laskentojen lisäksi on tarkasteltu linja-autovarikon aamun huipputuntien vaikutusta läheisen virkistysalueen melutasoihin sekä rekkaparkin toiminnan hetkellisten maksimiäänitasojen ja raskaiden ajoneuvojen tyhjäkäynnin ja kylmälaitteiden aiheuttamia melutasoja. Laskentojen avulla on määritetty tarpeellinen meluntorjunta ohjearvojen saavuttamiseksi lähimmillä asuin- ja virkistysalueilla. Tarkastelualue on laskennoissa rajattu niin, että melukartoilla näkyy linja-autovarikon ja rekkaparkin aiheuttama 40 dB:n melukäyrä. Suunniteltujen toimintojen aiheuttama melu rajautuu lähelle kohteita ja näin ollen Sotungintien länsipuolella sijaitsevia asuinrakennuksia ei ole esitetty melukartoilla.

Meluselvitys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2017 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia [1]. Selvityksessä tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [2] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin sekä Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa (päivätty 30.10.2007) [3] esitettyihin ohjearvoihin. Selvityksen laadinnassa on lisäksi noudatettu soveltuvin osin Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä (57 §) [4] ja ELY-keskuksen opasta ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa 02/2013” [5].

Työn tilaajana toimi Vantaan kaupungin Kuntatekniikan keskuksen liikennesuunnittelu ja yhteyshenkilöinä liikenneinsinööri Pirjo Suni (liikennemelu), liikenneinsinööri Suvi Rytkönen-Halonen (liikennetiedot), liikenteen alueinsinööri Susanna Koponen (liikennesuunnittelu), kaavasuunnittelija Jukka Köykkä (kaupunkisuunnittelu, kaavoitus), aluearkkitehti Vesa Karisalo (kaupunkisuunnittelu, kaavoitus) ja Ympäristökeskuksen johtava ympäristötarkastaja Saara Juopperi. Linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäisen liikenteen liikennetietojen ja maankäytön suunnitelmien osalta yhteyshenkilöinä ovat toimineet Trafix Oy:stä Jouni Ikäheimo ja Mikko Suhonen.

2 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT, SUOSITUKSET JA VAATIMUKSET

2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla

Lähinnä kaavoituksen ja maankäytön kannalta käytettävät ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Taulukossa 1 on esitetty päätöksen sisältämät ohjearvot ulkona havaittavalle ympäristömelulle. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä. Tieliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista. Myöskään raskaiden ajoneuvojen tyhjäkäynnin ja kylmälaitteiden aiheuttama melu ei ole iskumaista tai kapeakaista. Raskaiden ajoneuvojen peruutussummerin ääni on kapeakaistaista.

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

Alueen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A)[1]	50 dB(A)[1,2]
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A)[2,3]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A)[4]

[1] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.
[2] Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).
[3] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
[4] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa on esitetty asuinalueiden oleskelupihoille samat ohjearvot kuin valtioneuvoston päätöksessä.

Ohjearvojen soveltaminen

Tässä selvityksessä on käytetty valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa asumiseen käytettäville alueille annettuja ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 50$ dB(A). Vaaralan Länsimäentien länsipuolella sijaitsevalla virkistysalueelle on käytetty valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 taajama-alueella oleville virkistysalueille annettuja ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 50$ dB(A).

Linja-autovarikon ympäristölupavelvollisuuden ja virkistysalueen laajuuden vuoksi Ojangon virkistysalueelle on käytetty valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 taajamien ulkopuolella oleville virkistysalueille annettuja ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 45$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 40$ dB(A). Lisäksi Ympäristökeskuksen mukaan linja-autovarikon ympäristöluvassa tultaneen vaatimaan, että aamun huipputuntien kello 5–7 keskiäänitaso on alle 45 dB(A) lähimmillä ulkoilureiteillä (sähköpostiviesti 3.4.2017, Pirjo Suni). Pitkäsuontien varrella sijaitsevalla koirien koulutusalueella on käytetty ohjearvona päiväaikaan $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 55$ dB(A). Yöaikaa ei ole tarpeen tarkastella koulutusalueen toiminnan painottuessa päiväajalle.

2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvasta melusta on esitetty taulukossa 2. Ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa

Huoneen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB(A)	-

2.3 Julkisivujen äänitasoerovaatimukset

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa esitetyt rakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimukset erisuuruisen tieliikennemelun alueilla on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Äänitasoerovaatimukset

		Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	**Toimistotilat**
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	65 … 100	Erillinen selvitys	
	60 … 64,9	35	30
	55 … 59,9	30	25
	50 … 54,9	-	

Hetkellisten maksimiäänitasojen huomiointi

Raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalueen sijoittuessa lähelle asutusta (Lemmenkuja) on perusteltua huomioida sen toiminnan aiheuttamat hetkelliset yöaikaiset maksimiäänitasot. ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan: ”*Mitoitussuositukseksi voi ottaa, että maksimimelu ei ylitä sisällä öisin toistuvasti tasoa 45 dB AFmax*.”

Myös Asumisterveysohjeessa [6] on esitetty ohjeita yöaikaiselle melulle:

”*Melu voi vähentää unen ja levon virkistävää vaikutusta, jos se vaikeuttaa nukahtamista, vähentää unen syvyyttä tai aiheuttaa ylimääräisiä tai ennenaikaisia heräämisiä. Yksittäisten melutapahtumien unenhäirinnän todennäköisyys riippuu melun voimakkuuden lisäksi muun muassa melutapahtumien kestosta ja määrästä sekä samanaikaisen taustamelun voimakkuudesta ja laadusta. Unenhäirintää alkaa esiintyä, kun unen tai levon aikainen L_{Aeq}-taso ylittää 25–35 dB(A) tai, kun yksittäisten melutapahtumien enimmäistaso ylittää, tapahtumien kestosta ja toistuvuudesta riippuen, 40–65 dB(A). Alaraja pätee usein toistuville, pitkään kerrallaan kestäville tai oudoille meluille, yläraja kerran tai pari yöaikana toistuville lyhytaikaisille tutuille meluille, joihin nukkuja on tottunut olemaan reagoimatta.*” (sivu 35 – 36).

Asumisterveysohjeessa on lisäksi kirjoitettu:

”*Seuraavien äänien ei katsota kuuluvan terveydensuojelulain soveltamisalueen piiriin:*

- *Viranomaisten määräämien tai hyväksymien, asianmukaisesti käytettyjen akustisten hälytys- ja varoituslaitteiden äänet. Laitteet tulisi kuitenkin suunnitella ja sijoittaa niin ja niitä tulisi käyttää siten, että kansalaisia altistavat melutasot eivät ole tarpeettoman suuria eikä altistusajat tarpeettoman pitkiä.*”

3 LASKENTAMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2017 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina teiden liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutaso. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteen aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, estevaimennus, maavaimennus ja heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa melun leviämiselle suotuisissa sääolosuhteissa. Mallinnuslaskentojen menetelmätarkkuuden on arvioitu olevan ±2 dB.

Laskennassa käytetyt laskenta-asetukset on esitetty taulukossa 4.

Taulukko 4. Laskenta-asetukset

Parametri	Käytetty arvo
Laskentaruudukon koko	5 m x 5 m
Laskentakorkeus	2 m maan pinnasta, julkisivut kerroksittain
Melutason laskentaetäisyys (maks)	1500 m
Maanpinnan akustinen kovuus	Alue rakennusten alapuolella 0 (kova) Tien pinta 0 (kova) Laajat asfaltoidut alueet 0 (kova) Muu ympäristö 1 (pehmeä)
Rakennusten heijastus	Absorptiokerroin 0,2 (lähes täysin kova)
Heijastusten lukumäärä	1

3.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallin laadinnassa käytettiin Vantaan kaupungilta saatua kantakartta-aineistoa (Anne Suomaa, sähköpostiviesti 17.2.2017), joka on tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Nykyisten rakennusten sijainnit perustuvat Vantaan kaupungin kantakartta-aineistoon ja niiden korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Kehä III:n varren nykyiset meluesteet korkeuksineen on asetettu malliin kantakartan materiaalin perusteella. Linja-autovarikon ja rekkaparkin rakennukset ja maanpinnan tasaukset on saatu Trafix Oy:ltä (Mikko Suhonen 23.2.2017). Länsimäentien suunniteltu tasaus ja kiertoliittymä on asetettu malliin Trafix Oy:ltä saadun suunnitelman mukaisesti (Mikko Suhonen, sähköpostiviesti 23.2.2017).

3.3 Tieliikennetiedot

Laskennassa käytetyt vuosien 2015, 2020 ja 2040 liikennetiedot eri tieosuuksilla on saatu Vantaan kaupungilta (Suvi Rytkönen-Halonen, sähköpostiviesti 7.3.2017). Tiedot linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäisestä liikenteestä on saatu Trafix Oy:ltä (Mikko Suhonen, sähköpostiviesti 15.3.2017). Laskennassa käytetyt liikennetiedot on esitetty liitteissä 10.1 ja 10.2.

3.4 Raskaiden ajoneuvojen tyhjäkäynnin ja kylmäkoneiden tehotasot

Laskennassa käytetyt melulähteiden tiedot on esitetty liitteessä 10.3. Esitetyt tehotasot perustuvat Promethor Oy:n aiemmin useissa kohteissa suorittamiin melupäästömittauksiin.

Raskaiden ajoneuvojen tyhjäkäynnin ja kylmäkoneiden melulaskennassa on pyritty huomioimaan ns. maksimitilanne ja tämän vuoksi myös tarkastelu on laadittu yöajalle, jolloin taustamelu on vähäisempää ja ohjearvot tiukemmat. Tarkkaa tietoa liikenteen jakautumisesta ei ole, joten laskennassa on oletettu, että rekkaparkin pysäköinti- ja levähdysalueen (eteläisemmän suuremman paikoitusalueen) parkkipaikoilla on 50 % käyttöaste. Raskaista ajoneuvoista 5 % on oletettu olevan kylmäkoneellisia ja 10 % on oletettu käyvän tyhjäkäynnillä (vastaa tilannetta, että jokainen auto kävisi tyhjäkäynnillä yöllä noin 7 min). Tyhjäkäynti on arvioitu niin, että raskaat ajoneuvot käyvät muutamia minuutteja tyhjäkäynnillä saapuessaan sekä lähtiessään, jotkut kauemmin kuin toiset. Talviaikaan tyhjäkäynnin kesto myös saattaa olla pakkasten vuoksi pidempi. Lain mukaan (Asetus ajoneuvojen käytöstä tiellä 1257/1992, 5 § [7]): *"Moottorikäyttöisen ajoneuvon seistessä muusta syystä kuin pakollisen liikenne-esteen vuoksi ei ajoneuvon moottoria saa käyttää enempää kuin kaksi minuuttia. Lämpötilan ollessa alle -15 °C saa moottoria ennen ajoon lähtemistä kuitenkin käyttää enintään neljä minuuttia".* Lain mukaan siis jokainen auto käyttäisi tyhjäkäynnillä 2 min tullessaan ja 2 min lähtiessään. Näin ollen voidaan olettaa, että keskivertoyönä tyhjäkäyntiä on parkkipaikalla lähes puolet vähemmän kuin laskennassa esitetyssä maksimitilanteessa.

4 TULOKSET

4.1 Melutaso eri tarkasteluvuosien liikennemäärillä

Tulosten tarkastelussa on käytetty valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa asumiseen käytettäville alueille annettuja ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 50$ dB(A).

Nykyinen maankäyttö ja tieliikenne

Melukarttaliitteissä 1A ja 1B on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso nykyisellä maankäytöllä ja vuoden 2015 liikenteellä. Laskentojen mukaan merkittävimmät melulähteet alueella ovat Kehä III:n ja Porvoonväylän tieliikenne. Kehä III:n varren meluesteen johdosta tien eteläpuolella Lähdepuistontien varrella valtaosalla asuinrakennuksista keskiäänitaso on päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) suuruinen tai alle. Lemmenkujan kahden asuinrakennuksen piha-alueella ylittyy osittain tai kokonaan sekä päivä- että yöajan ohjearvo. Myös Vuorilehdonkujalla muutamalla asuinrakennuksella ylittyy sekä päivä- että yöajan ohjearvo. Kehä III:n pohjoispuolella koirien koulutusalueella päiväajan keskiäänitaso on 53–54 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso 47–48 dB(A).

Kehä III:n pohjoispuolella Ojangon virkistysalueella tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitason yhtenäinen 55 dB(A):n melukäyrä ulottuu enimmillään noin 350 m etäisyydelle tiestä ja yöajan 50 dB(A):n melukäyrä noin 300 m etäisyydelle tiestä. Vantaan yleiskaavan mukaisella Vaaralan virkistysalueella Länsimäentien länsipuolella tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitason yhtenäinen 55 dB(A):n melukäyrä ulottuu enimmillään noin 100–170 m etäisyydelle lähimmästä tiestä ja yöajan 50 dB(A):n melukäyrä noin 70–170 m etäisyydelle lähimmästä tiestä.

Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2020 tieliikenne

Melukarttaliitteissä 2A ja 2B on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2020 liikenteellä. Laskennassa on huomioitu vain linja-autovarikon ja rekkaparkin yleisille teille aiheuttama liikenteen lisäys, ei alueiden sisällä tapahtuvaa liikennettä.

Laskentojen mukaan linja-autovarikon ja rekkaparkin aiheuttama liikenteen lisäys näkyy lähinnä melutasojen kasvuna Länsimäentien ja Kehä III:n ramppien läheisyydessä. Melutaso nousee liikenteen lisäyksen ja linja-autovarikon maantasauksen vuoksi myös koirien koulutusalueella (muutos 1–2 dB) ja Ojangon virkistysalueella (muutos 1–2 dB). Lisäksi melutaso nousee noin yhden desibelin verran Lemmenkuja 4:n asuinkiinteistöllä. Länsimäentien länsipuolella yleiskaavan mukaisella virkistysalueella melutaso ei juurikaan muutu nykytilanteesta, koska Kehä III:n varrella on melueste ja Länsimäentie sijaitsee syvässä leikkauksessa.

Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 tieliikenne

Melukarttaliitteissä 3A ja 3B on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Laskennassa on huomioitu liikenteen kasvu ennustevuodelle sekä vain linja-autovarikon ja rekkaparkin yleisille teille aiheuttama liikenteen lisäys, ei alueiden sisällä tapahtuvaa liikennettä.

Laskentojen mukaan ennustevuoden 2040 liikennemäärät nostavat päivä- ja yöajan keskiäänitasoa vuoden 2020 tilanteesta koko laskenta-alueella noin 1,5–2,5 dB. Liikenteen ennustetun kasvun johdosta Lähdepuistontien varren asuinalueella ylittyy osalla kiinteistöistä päivä- ja yöajan ohjearvo. Lemmenkuja 4:n asuinkiinteistöllä ylittyy suurella osaa kiinteistön alasta sekä päivä- että yöajan keskiäänitason ohjearvo. Kehä III:n pohjoispuolella koirien koulutusalueella päiväajan keskiäänitaso on 55–57 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso 50–52 dB(A).

Kehä III:n pohjoispuolella Ojangon virkistysalueella tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitason yhtenäinen 55 dB(A):n melukäyrä ja yöajan 50 dB(A):n melukäyrä ulottuvat enimmillään noin 750 m etäisyydelle tiestä eli noin kaksi kertaa kauemmas kuin nykytilanteessa. Länsimäentien länsipuolella yleiskaavan mukaisella virkistysalueella tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitason yhtenäinen 55 dB(A):n melukäyrä ulottuu enimmillään noin 140–180 m etäisyydelle lähimmästä tiestä ja yöajan 50 dB(A):n melukäyrä noin 130–170 m etäisyydelle lähimmästä tiestä eli muutamia kymmeniä metrejä kauemmas kuin nykytilanteessa.

Suunniteltu maankäyttö, linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäinen liikenne ja ennustevuosien 2020 ja 2040 tieliikenne

Melukarttaliitteissä 4A, 4B, 5A ja 5B on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso suunnitellulla maankäytöllä, ennustevuosien tieliikenteellä ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäisellä liikenteellä. Laskentojen mukaan molemmissa ennustetilanteissa alueiden sisäisen liikenteen vaikutus rajautuu niiden lähistölle. Melutaso nousee sisäisen liikenteen vaikutuksesta noin 0,5–1 dB Lemmenkuja 4:n asuinrakennuksen piha-alueella ja koirien koulutusalueella.

Linja-autovarikon ja rekkaparkin liikenteen lisäyksen vaikutus melutasoon nykytilanteeseen verrattuna

Liitteissä 6A ja 6B on esitetty erotuskartat linja-autovarikon ja rekkaparkin aiheuttamasta melutason lisäyksestä nykytilanteeseen verrattuna. Laskentojen mukaan melutaso luonnollisesti nousee useita desibelejä linja-autovarikon ja rekkaparkin suunnitelluilla alueilla, koska niillä ei nykyisellään ole toimintaa. Ympäristössä melutaso nousee merkittävimmin linja-autovarikon itä- ja pohjoispuolella (enimmillään 1,5–2,5 dB) sekä rekkaparkin itä-, länsi- ja eteläpuolella (enimmillään yli 5 dB). Melutason lisäys on suurempi yöaikaan, koska toiminnat nostavat yöajan liikenteen osuutta kokonaisvuorokausiliikenteestä. Lisäksi raskaan liikenteen osuus nousee yöaikaan suhteellisesti enemmän kuin päiväaikaan.

4.2 Ojangon linja-autovarikon aiheuttama melutaso

Tulosten tarkastelussa on käytetty linja-autovarikon ympäristölupavelvollisuuden ja Ojangon virkistysalueen laajuuden vuoksi valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 taajamien ulkopuolella oleville virkistysalueille annettuja ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 45$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 40$ dB(A). Ympäristökeskuksen mukaan linja-autovarikon ympäristöluvassa tultaneen vaatimaan, että aamun huipputuntien kello 5–7 keskiäänitaso on alle 45 dB(A) lähimmillä ulkoilureiteillä. Pitkäsuontien varrella sijaitsevalla koirien koulutusalueella on käytetty ohjearvona päiväaikaan $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 55$ dB(A). Yöaikaa ei ole tarpeen tarkastella koulutusalueen toiminnan painottuessa päiväajalle.

Melukarttaliitteissä 7A ja 7B on esitetty linja-autovarikon sisäisen liikenteen aiheuttama melutaso. Laskentojen mukaan linja-autovarikon aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso Ojangon virkistysalueella on suurimmillaan noin 40–44 dB(A) eli alittaa päiväajan ohjearvon 45 dB(A), mutta ylittää yöajan ohjearvon 40 dB(A). Koirien koulutusalueella päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 50–52 dB(A) eli alittaa ohjearvon 55 dB(A). Toiminnan aiheuttama yöajan keskiäänitaso on päiväajan keskiäänitasoa 1–2 dB suurempi, johtuen yöajan lyhemmästä tarkasteluajasta sekä varikon aamun huipputuntien suuresta liikennemäärästä (linja-autot lähtevät varikolta liikenteeseen).

Aamun huipputuntien melulaskennat

Linja-autovarikolle saapuu aamulla kello 5–7 välillä 190 henkilöautoa (työhön saapuva henkilökunta) ja varikolta lähtee liikenteeseen 190 linja-autoa. Melukarttaliitteessä 8 on esitetty tämän aamun huipputuntien keskiäänitaso. Laskentojen mukaan huipputuntien aiheuttama keskiäänitaso on koirien koulutusalueella suurimmillaan 54–57 dB(A) ja Ojangon virkistysalueen ulkoilureiteillä suurimmillaan 45–48 dB(A).

Linja-autojen aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso

Linja-autojen liikkeellelähdön aiheuttamat hetkelliset maksimiäänitasot ovat kehittyneestä kalustosta johtuen alhaisia. Varikon välittömässä läheisyydessä ei sijaitse asutusta, johon mahdolliset hetkelliset maksimiäänitasot voisivat aiheuttaa häiriötä. Myös virkistysalueelle on varikolta matkaa 100–200 m, jolloin maksimiäänitaso pienenee etäisyyden vuoksi jo hyvin merkittävästi. Huomioiden varikon ja asutuksen välinen etäisyys sekä vilkkaasti liikennöityjen väylien aiheuttama taustamelu, voidaan arvioida, että linja-autovarikon toiminnasta aiheutuvat maksimiäänitasot eivät ylitä ohjearvoja tai aiheuta häiriötä lähimmän asutuksen sisätiloissa tai Ojangon virkistysalueella.

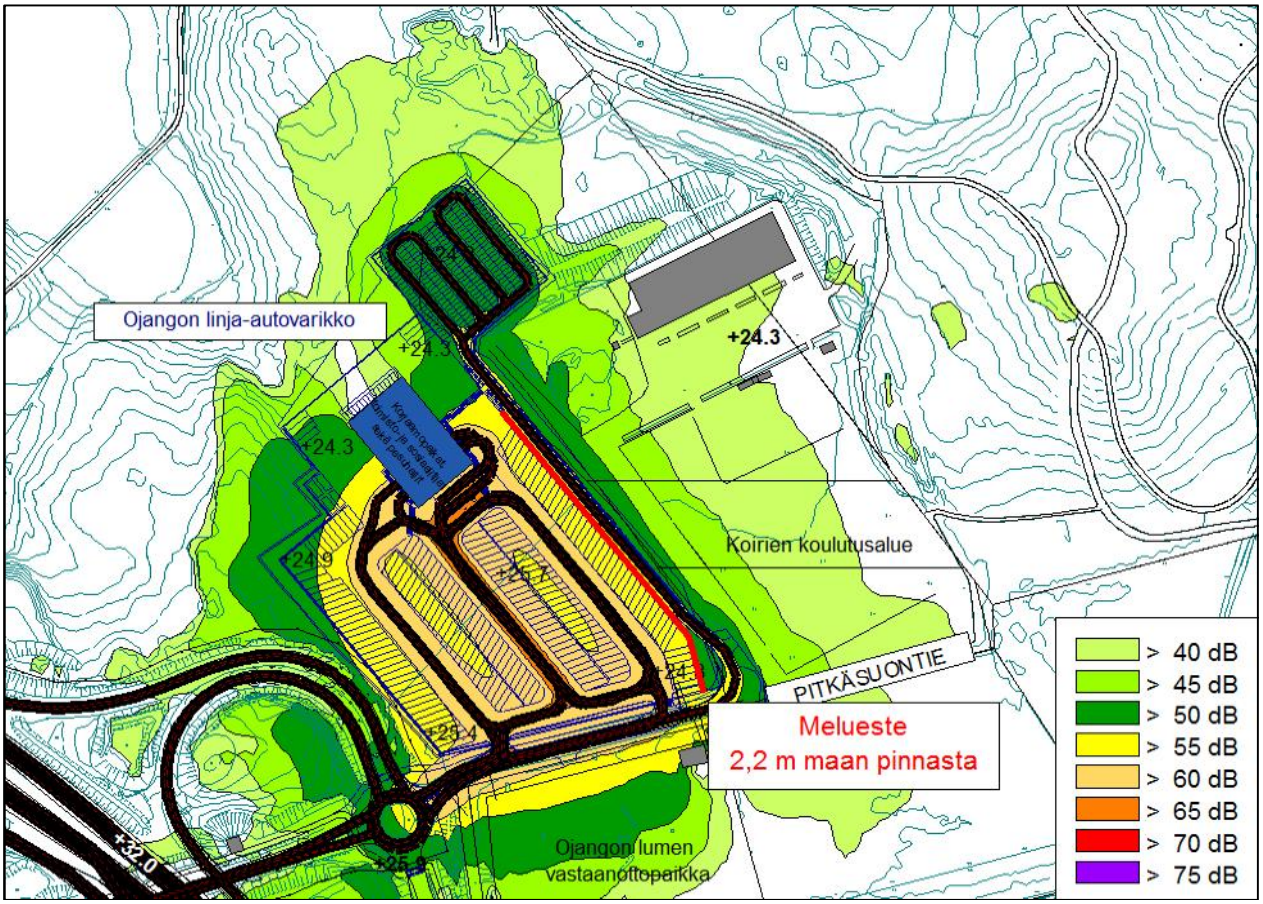
Meluntorjunta

Mikäli linja-autovarikon aiheuttamalle melulle sovelletaan vain päiväajan keskiäänitason ohjearvoa 45 dB(A) Ojangon virkistysalueelle, ei meluntorjuntaa ole tarpeen esittää. Mikäli linja-autovarikon aiheuttamalle melulle sovelletaan yöajan keskiäänitason ohjearvoa 40 dB(A) tai huipputunneille klo 5–7 ohjearvoa 40 dB(A) tai 45 dB(A), on varikon alueelle osoitettava meluntorjuntaa ohjearvojen saavuttamiseksi Ojangon virkistysalueella. Linja-autovarikon keskiäänitason ja aamun huipputuntien melulaskentojen pohjalta on määritetty varikolle tarpeellinen meluntorjunta.

Kuvassa 2 on esitetty meluntorjunnan vähimmäisvaatimus (sijainti ja korkeus) mikäli linja-autovarikon aiheuttaman melun tulee alittaa Ojangon virkistysalueella yöajan keskiäänitason ohjearvo 40 dB(A) tai huipputuntien klo 5–7 ohjearvo 45 dB(A). Esitetyn meluesteen pituus on noin 195 m.

Mikäli linja-autovarikon toiminnan aiheuttaman melun tulee virkistysalueella alittaa huipputunneille klo 5–7 tiukempi ohjearvo eli 40 dB(A), on meluntorjunnan korkeusvaatimukset merkittävämmät. Liitteissä 8.1 ja 8.2 on esitetty kaksi meluntorjuntavaihtoehtoa aamun huipputuntien keskiäänitason saamiseksi alle ohjearvon 40 dB(A) Ojangon virkistysalueella. Meluntorjuntavaihtoehdossa VE1 varikkoalueen itä-

reunassa on noin 195 m pitkä ja 5,2 m korkea melueste. Meluntorjuntavaihtoehdossa VE2 varikkoalueen itäreunassa on noin 195 m pitkä ja 4,5 m korkea melueste, jonka lisäksi varikon henkilöautojen pysäköintialueelle johtavan tien varrella on noin 300 m pitkä ja 1,5 m korkea melueste. Molemmilla meluntorjuntavaihtoehdoilla saavutetaan samantasoiset (alle ohjearvon olevat) melutasot virkistysalueella. Meluntorjuntavaihtoehdolla VE2 on pyritty entisestään suojaamaan koirien koulutusaluetta erillisellä meluesteellä tieosuudella, joka johtaa varikon henkilöautojen paikoitusalueelle. Tällä meluesteellä saavutettava hyöty (tasot ovat jo alhaisia koirien ulkoilutusalueella vaihtoehdon VE1 yhdenkin aidan avulla) on kuitenkin melko vähäinen sen rakennuskustannuksiin nähden (aidan pituus 300 m).



Kuva 2. Meluntorjunnan korkeus- ja sijaintivaatimus (punainen viiva), mikäli linja-autovarikon aiheuttaman melun tulee alittaa Ojangon virkistysalueella yöajan keskiäänitason ohjearvo 40 dB(A) tai huipputuntien klo 5–7 ohjearvo 45 dB(A). Kuvassa on esitetty yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$, kun meluntorjunta on toteutettu.

Kuvassa 2 sekä liitteissä 8.1 ja 8.2 esitetyn esteen tulee olla rakenteeltaan tiivis niin, että aidan alareunan ja maanpinnan välissä ei ole rakoa. Rakenteen tulisi valita sellaiseksi, että este pysyy tiiviinä ja toimivana mahdollisimman pitkään. Esitettyjen meluesteiden aikaansaaman meluvaimennuksen tarve kohteessa on noin 5…10 dB. Tästä seuraa, että meluaidan ääneneristävyysluvun DL_R tulee olla vähintään 20 dB. Yli 20 dB vaimennus saavutetaan esimerkiksi seuraavanlaisilla rakenteilla:

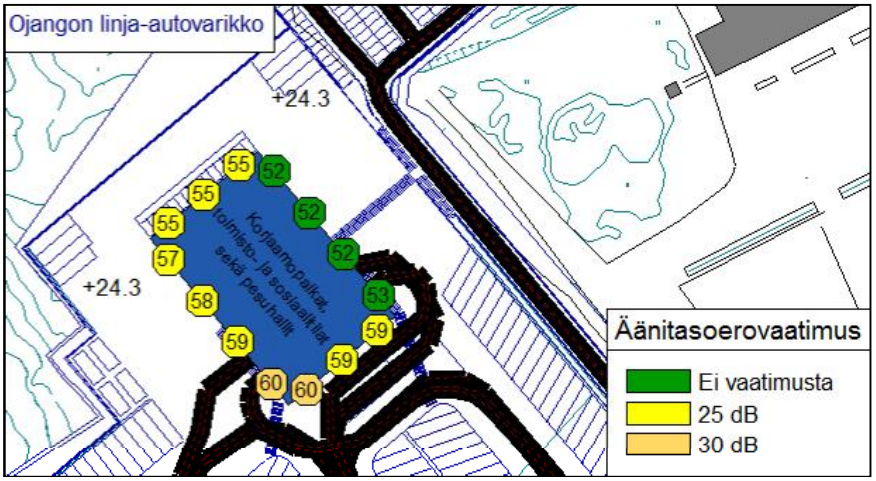
- 20 mm ponttilaudoitus
- 20 mm lomalaudoitus + 6 mm vaneri
- 20 mm vaneri.

Rakenne voi tarvittaessa olla osittain tai kokonaan läpinäkyvä ja sen materiaalit voidaan valita ääneneristävyysvaatimuksen täyttyminen huomioiden vapaasti.

Linja-autovarikon suunnitellun rakennuksen julkisivut

Linja-autovarikolle on suunniteltu rakennettavan toimisto- ja sosiaalitiloja sekä linja-autojen pesu- ja huoltotiloja sisältävä rakennus. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen mukaan liike- ja toimistotiloille käytetään sisä-äänitason ohjearvona päiväaikaan 45 dB(A), yöajalle ei ole olemassa ohjearvoa. Sosiaalitiloille ja linja-autojen pesu- ja huoltotiloille ei ole annettu erikseen ohjearvoja sisä-äänitasolle.

Kuvassa 3 on esitetty linja-autovarikon suunnitellun rakennuksen julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso ennustevuoden 2040 tieliikenne ja linja-autovarikon sisäinen liikenne huomioiden. Keskiäänitaso on suurimmillaan 60 dB(A), jonka johdosta äänitasoerovaatimus on korkeimmillaan 30 dB. Tämän tasoinen vaatimus on kohtuullinen ja saavutettavissa tavanomaisin julkisivurakentein.



Kuva 3. Ennustevuoden 2040 tieliikenteen ja linja-autovarikon sisäisen liikenteen yhdessä aiheuttama suurin päiväajan keskiäänitaso suunnitellun rakennuksen julkisivuilla. Eri värein on osoitettu julkisivuun kohdistuvasta keskiäänitasosta toimistotiloille aiheutuva julkisivun äänitasoerovaatimus. Esitetyt ääneneristävyysvaatimukset ovat Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeen 30.10.2007 mukaisia.

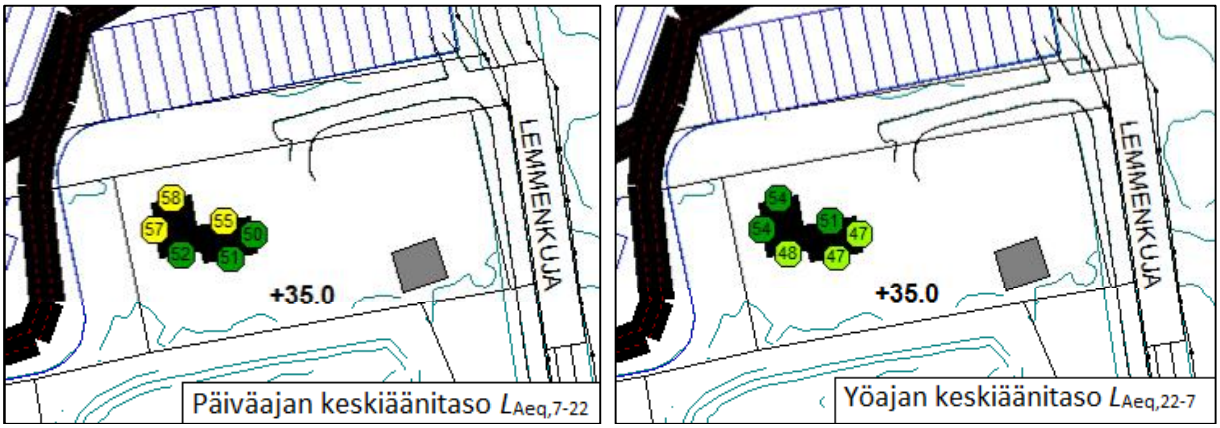
4.3 Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalueen aiheuttama melutaso

Tulosten tarkastelussa on käytetty lähimmän asuinrakennuksen piha-alueelle (Lemmenkuja 4) ja Vaaralan Länsimäentien länsipuolella sijaitsevalle virkistysalueelle valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 taajama-alueella oleville asuin- ja virkistysalueille annettuja ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 50$ dB(A).

Sisäisen liikenteen aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso

Melukarttaliitteissä 7A ja 7B on esitetty rekkaparkin sisäisen liikenteen aiheuttama melutaso. Laskentojen mukaan toiminnan aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso on Lemmenkuja 4:n asuinrakennuksen piha-alueella suurimmillaan 50–54 dB(A). Päiväajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 55 dB(A), mutta yöajan keskiäänitaso ylittää vähäisesti (0,5 dB) ohjearvon 50 dB(A). Länsimäentien länsipuolella yleiskaavan mukaisella virkistysalueella sisäisen liikenteen aiheuttama keskiäänitaso on päiväaikaan suurimmillaan 48–52 dB(A) ja yöaikaan suurimmillaan 44–48 dB(A) eli alittaa sekä päivä- että yöajan ohjearvon.

Kuvassa 4 on esitetty sisäisen liikenteen aiheuttama suurin keskiäänitaso asuinrakennuksen julkisivuilla. Keskiäänitaso on suurimmillaan päiväaikaan 58 dB(A) ja yöaikaan 54 dB(A). Kokonaisäänitasoerovaatimus on näin ollen 23–24 dB(A) eli melko alhainen tavanomaista tieliikennemelua vastaan. Raskaan autoliikenteen melussa pienitaajuisen melun osuus on kuitenkin korostunut alhaisilla ajonopeuksilla. Rakennuksien julkisivun ääneneristävyys on pienillä taajuuksilla heikompi kuin suurilla taajuuksilla. Asuinrakennuksen sisä-äänitason voidaan arvioida juuri täyttävän sekä päivä- että yöajan ohjearvot.

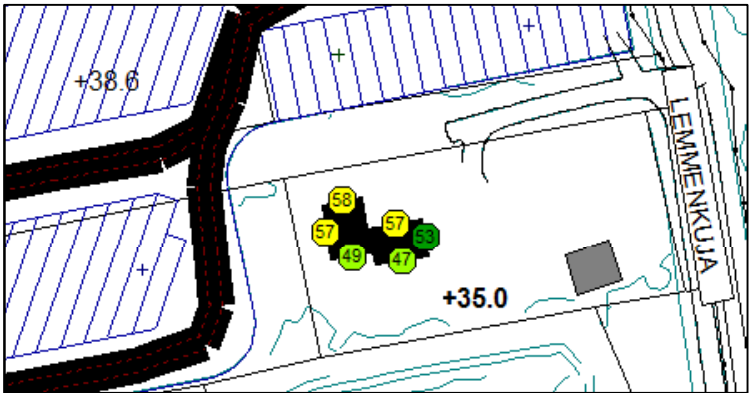


Kuva 4. Rekkaparkin sisäisen liikenteen aiheuttama suurin päivä- ja yöajan keskiäänitaso Lemmenkuja 4:n asuinrakennuksen julkisivuilla.

Raskaiden ajoneuvojen tyhjäkäynnin ja kylmäkoneiden aiheuttama yöajan keskiäänitaso

Melukarttaliitteessä 9.1 on esitetty raskaiden ajoneuvojen tyhjäkäynnin ja kylmäkoneiden aiheuttama yöajan keskiäänitaso. Keskiäänitaso on Lemmenkuja 4:n asuinrakennuksen piha-alueella suurimmillaan 55–60 dB(A) eli ylittää yöajan ohjearvon. Länsimäentien länsipuolella yleiskaavan mukaisella virkistysalueella tyhjäkäynnin ja kylmälaitteiden aiheuttama keskiäänitaso on yöaikaan suurimmillaan 47–49 dB(A) eli alittaa yöajan ohjearvon.

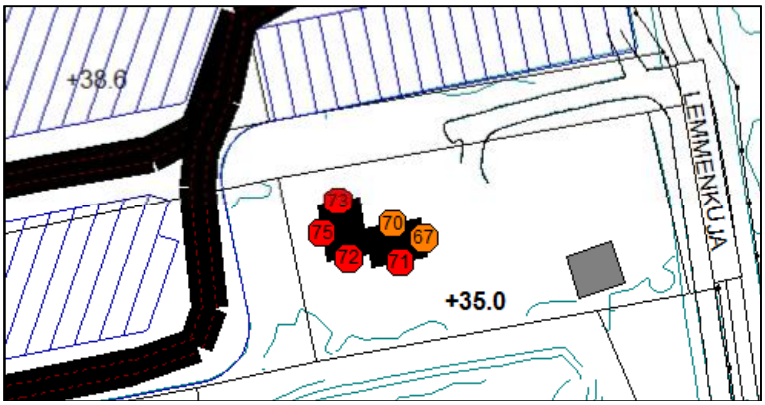
Kuvassa 5 on esitetty tyhjäkäynnin ja kylmäkoneiden aiheuttama yöajan keskiäänitaso asuinrakennuksen julkisivuilla. Keskiäänitaso on suurimmillaan 58 dB(A). Kokonaisäänitasoerovaatimus on näin ollen 28 dB(A), mutta raskaiden ajoneuvojen tyhjäkäyntimelussa pienitaajuisen melun osuus on korostunut. Rakennuksien julkisivun ääneneristävyys on pienillä taajuuksilla heikompi kuin suurilla taajuuksilla. Asuinrakennuksen sisä-äänitaso mahdollisesti ylittää yöajan ohjearvon 30 dB(A).



Kuva 5. Raskaiden ajoneuvojen tyhjäkäynnin ja kylmäkoneiden aiheuttama suurin yöajan keskiäänitaso Lemmenkuja 4:n asuinrakennuksen julkisivuilla.

Raskaan ajoneuvon ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso

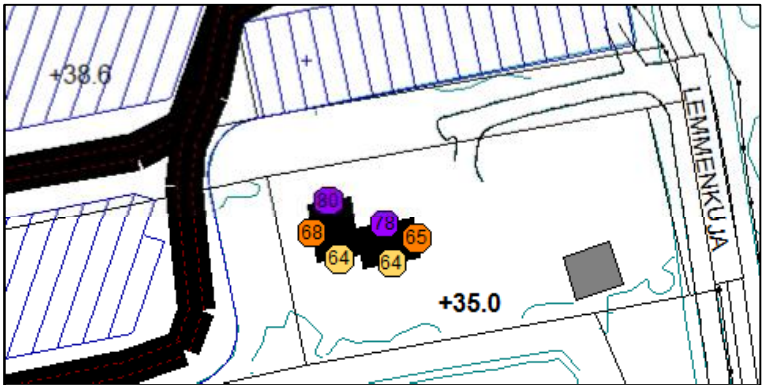
Melukarttaliitteessä 9.2 on esitetty raskaan ajoneuvon ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso. Laskentojen mukaan maksimiäänitaso on Lemmenkuja 4:n asuinrakennuksen piha-alueella suurimmillaan 65–74 dB(A). Kuvassa 6 on esitetty raskaan ajoneuvon ohiajon aiheuttama suurin hetkellinen maksimiäänitaso asuinrakennuksen julkisivuilla. Hetkellinen maksimiäänitaso on suurimmillaan 75 dB(A). Asuinrakennuksen sisä-äänitaso todennäköisesti ylittää ELY-keskuksen oppaan 02/2013 suositusarvon 45 dB(A) (äänitasoerovaatimus on 30 dB(A), raskaan autoliikenteen melussa pienitaajuisen melun osuus on korostunut).



Kuva 6. Raskaan ajoneuvon ohiajon aiheuttama suurin hetkellinen maksimiäänitaso Lemmenkuja 4:n asuinrakennuksen julkisivuilla.

Raskaan ajoneuvon peruutussummerin aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso

Melukarttaliitteessä 9.3 on esitetty raskaan ajoneuvon peruutussummerin aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso. Laskentojen mukaan hetkellinen maksimiäänitaso on Lemmenkuja 4:n asuinrakennuksen piha-alueella suurimmillaan 75–83 dB(A). Kuvassa 7 on esitetty peruutussummerin aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso asuinrakennuksen julkisivuilla. Hetkellinen maksimiäänitaso on suurimmillaan 80 dB(A). Asuinrakennuksen sisä-äänitaso todennäköisesti ylittää ELY-keskuksen oppaan 02/2013 suositusarvon 45 dB(A) (äänitasoerovaatimus on 35 dB(A)).

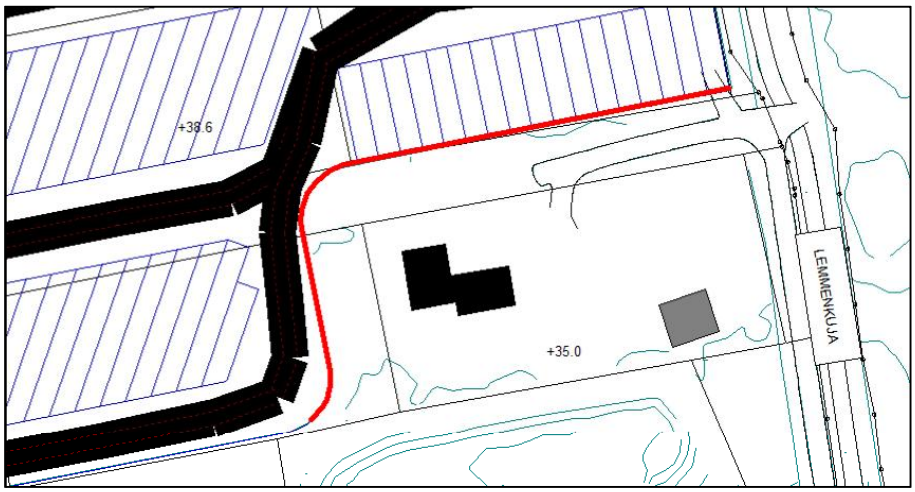


Kuva 7. Raskaan ajoneuvon peruutussummerin aiheuttama suurin hetkellinen maksimiäänitaso Lemmenkuja 4:n asuinrakennuksen julkisivuilla.

Meluntorjunta

Rekkaparkin toiminnan aiheuttaman yöajan keskiäänitason ja hetkellisten yöajan maksimiäänitasojen vuoksi on tarpeen esittää meluntorjuntaa Lemmenkuja 4:n asuinkiinteistön suojaamiseksi.

Meluntorjuntatarpeen mitoittavat asuinrakennuksen sisälle peruutussummerista ja raskaiden ajoneuvojen ohiajoista aiheutuvat hetkelliset maksimiäänitasot. Kuvassa 8 on esitetty Lemmenkuja 4:n asuinkiinteistön suojaamiseksi suunnitellun meluesteen sijainti. Meluesteen korkeutta ei pystytä määrittämään tieliikennemelun pohjoismaisella laskentamallilla siinä olevan meluesteen vaimennusvaikutuksen rajauksen vuoksi. Alueiden korkeusasemat, melulähteet, melulähteiden mahdolliset sijainnit ja melun luonne huomioiden esteen korkeustarpeeksi on arvioitu 7–10 m pysäköintialueen pinnasta (+38.6). Raskaiden ajoneuvojen pienitaajuisen moottorimelun johdosta esteen on oltava erittäin hyvin ääntä eristävä, esimerkiksi 200 mm paksua teräsbetonia.

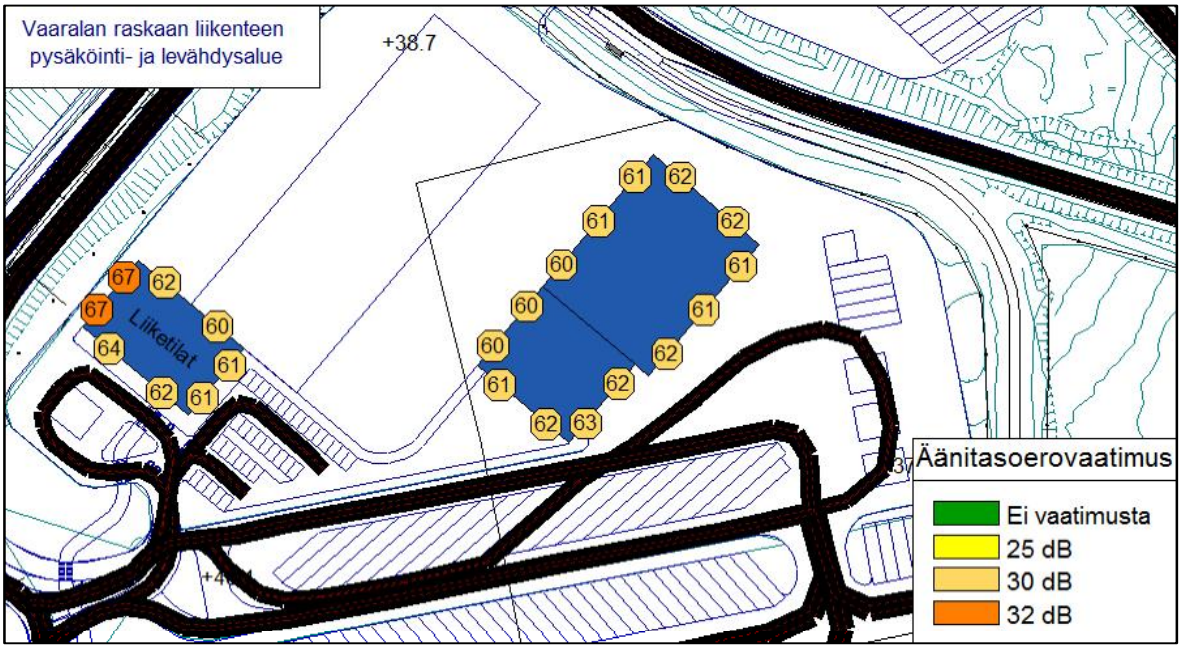


Kuva 8. Lemmenkuja 4:n asuinkiinteistön suojaamiseksi suunnitellun meluesteen sijainti (punainen viiva). Esteen pituus on 120 m.

Rekkaparkin suunniteltujen rakennusten julkisivut

Rekkaparkkiin on suunniteltu rakennettavan toimisto- ja liiketiloja sekä rekka-autojen huoltotiloja sisältäviä rakennuksia. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen mukaan liike- ja toimistotiloille käytetään sisä-äänitason ohjearvona päiväaikaan 45 dB(A), yöajalle ei ole olemassa ohjearvoa. Rekka-autojen huoltotiloille ei ole annettu erikseen ohjearvoja sisäänitasolle.

Kuvassa 9 on esitetty rekkaparkin suunniteltujen rakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso ennustevuoden 2040 tieliikenne ja rekkaparkin sisäinen liikenne huomioiden. Keskiäänitaso on suurimmillaan 67 dB(A), jonka johdosta äänitasoerovaatimus on korkeimmillaan 32 dB. Tämän tasoinen vaatimus on kohtuullinen ja saavutettavissa tavanomaisin julkisivurakentein.



Kuva 9. Ennustevuoden 2040 tieliikenteen ja rekkaparkin sisäisen liikenteen yhdessä aiheuttama suurin päiväajan keskiäänitaso suunniteltujen rakennusten julkisivuilla. Eri värein on osoitettu julkisivuun kohdistuvasta keskiäänitasosta liike- ja toimistotiloille aiheutuva julkisivun äänitasoerovaatimus. Esitetyt ääneneristävyysvaatimukset ovat Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeen 30.10.2007 mukaisia.

5 YHTEENVETO

Vantaan Vaaralan ja Ojangon alueilla melua aiheutuu nykyisellään merkittävästi alueen tieliikenteestä. Merkittävimmät melulähteet alueella ovat Kehä III:n ja Porvoonväylän tieliikenne. Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue lisäävät jonkin verran raskaan liikenteen osuutta Kehä III:n rampeilla tarkastelualueella. Linja-autovarikon ja rekkaparkin liikenteen lisäyksellä yleisillä teillä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta lähialueen asutukselle tai virkistysalueille. Merkittävämmin koko tarkastelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasoihin vaikuttaa liikennemäärien peruskasvu ennustevuoteen 2040 mennessä.

Vaikka linja-autovarikon ja rekkaparkin aiheuttamalla liikenteen lisäyksellä yleisillä teillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasoihin, on niiden sisäisellä toiminnalla kuitenkin vaikutusta. Linja-autovarikon aamun huipputunnit kello 5–7 välillä nostaa keskiäänitasoa hetkellisesti useita desibelejä koirien koulutusalueella ja Ojangon virkistysalueella. Linja-autovarikon toiminnan aiheuttama päiväajan keskiäänitaso kuitenkin alittaa ohjearvon virkistysalueella ilman meluntorjuntaa. Yöaikaan taajamien ulkopuolisille virkistysalueille annettu ohjearvo $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 40$ dB(A) ylittyy osalla ulkoilureiteistä varikon toiminnan johdosta. Virkistysalueilla ei normaalisti ulkoilla yöaikaan, mutta mikäli melutason tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen mukaisen ohjearvon myös yöllä, on se saavutettavissa meluntorjunnalla. Tällöin meluntorjunnaksi riittää varikon itäreunalle noin 195 m pitkä ja 2,2 m korkea melueste. Mikäli linja-autovarikon aamun huipputuntien klo 5–7 aiheuttaman keskiäänitason tulee alittaa 45 dB(A) Ojangon virkistysalueella, riittää edellä mainittu meluntorjunta siihenkin. Mikäli kuitenkin huipputuntien osalta sovelletaan valtioneuvoston päätöksen ohjearvoa 40 dB(A), tulee meluesteen korkeus nostaa 5,2 metriin. Koirien koulutusalueella melutaso laskee useita desibelejä varikon itäreunaan asetettavan meluaidan johdosta (etenkin huipputuntien tarkastelussa). Mikäli tahdotaan melutasojen kuitenkin entisestään alentuvan koirien koulutusalueella, on varikon henkilöautojen pysäköintialueelle johtavan tien reunaan myös asetettava melueste. Linja-autovarikon toiminnasta aiheutuvien mahdollisten hetkellisten maksimiäänitasojen häiriövaikutuksen voidaan arvioida jäävän vähäiseksi, koska virkistysalue sijaitsee 100–200 m ja lähin asutus sijaitsee 700–800 m etäisyydellä kohteesta.

Rekkaparkin liikenteen lisäyksellä yleisillä teillä tai sen sisäisellä toiminnalla ei ole merkittävää vaikutusta yleiskaavan mukaisen Vaaralan virkistysalueen melutasoihin. Rekkaparkin sisäinen liikenne sekä raskaiden ajoneuvojen ohiajojen ja peruutussummerien hetkelliset maksimiäänitasot vaikuttavat kuitenkin oleellisesti Lemmenkuja 4:n asuinrakennuksen piha-alueen ja sisätilojen äänitasoihin. Piha-alueen melutasojen alentaminen päiväajan keskiäänitason 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitason 50 dB(A) ohjearvon tasalle on mahdollista kohtuullisen meluntorjunnan avulla. Ongelmallisempia ovat toiminnasta aiheutuvat maksimiäänitasot, jotka vaikuttavat etenkin yöajan sisä-äänitasoihin. Meluesteen avulla sisä-äänitasotkin voidaan saada ohjearvot täyttävälle kohtuulliselle tasolle, mutta meluntorjunnan rakenne- ja korkeusvaatimukset ovat huomattavat. Meluesteen suunnittelussa on huomioitava peruutussummerin äänen kapeakaistaisuus ja moottorimelun pienitaajuisuus. Mikäli rekkaparkin toiminta suunnitellun mukaisesti aloitetaan, on Lemmenkuja 4:n asuinrakennuksen sisä-äänitasojen pienentämiseksi tarvittavat toimenpiteet mitoitettava tarkemmin.

6 KIRJALLISUUS

1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.

2. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

3. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.

4. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (57 §), kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä, voimassa 1.1.2011 alkaen-

5. Airola Hannu, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-. liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.

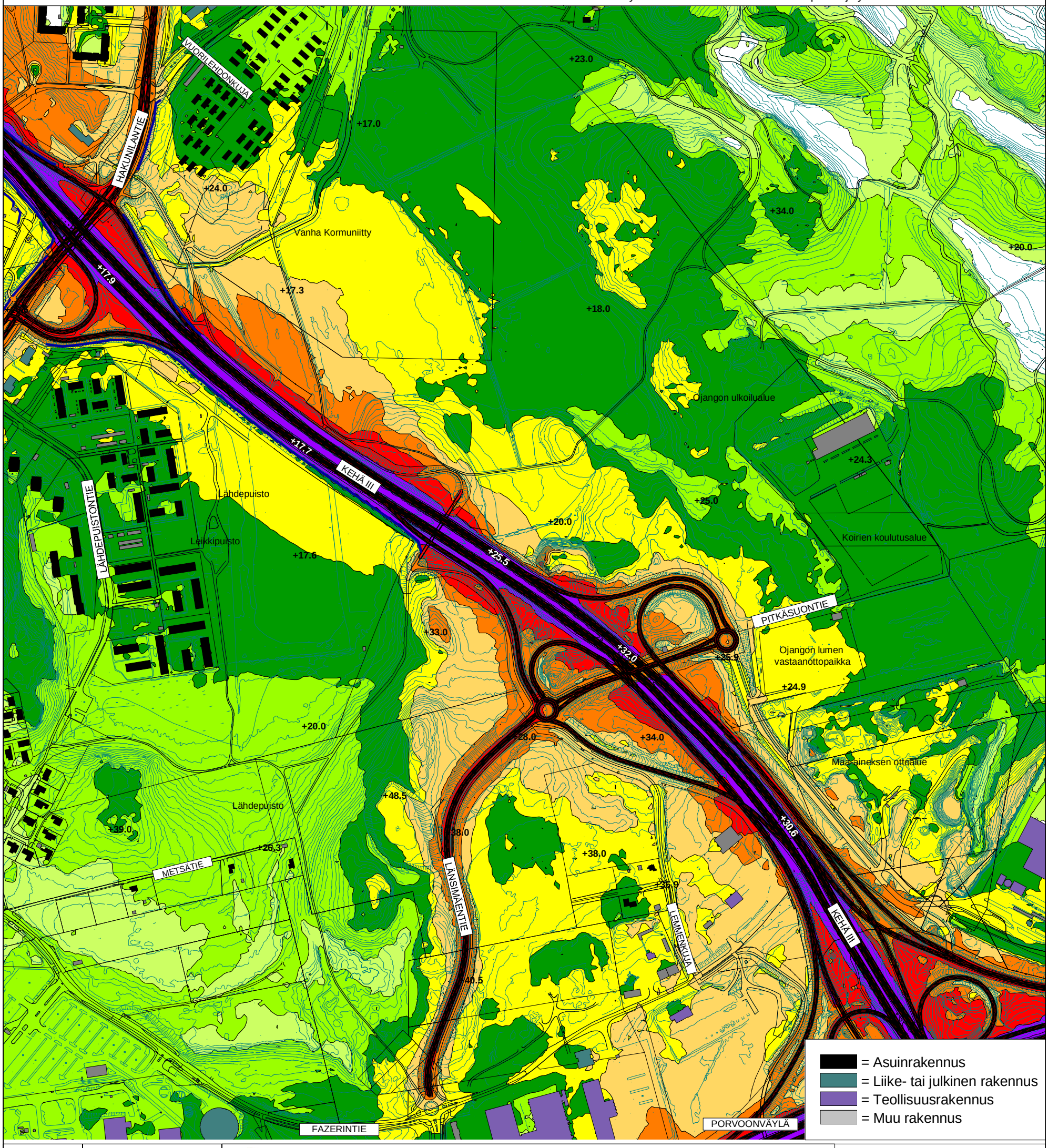
6. Asumisterveysohje, Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, Sosiaali- ja terveysministeriö, Helsinki 2003, 93 s.

7. Liikenne- ja viestintäministeriö. Asetus ajoneuvojen käytöstä tiellä 1257/1992, 5 §.

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2015 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus päivällä ja yöllä % / Nop.rajoitus

Hakunilantie (Kehä III:lta koilliseen) / 10000 / 12 % / p12 % ja y18 % / 40 km/h
Hakunilantie (Kehä III:lta lounaaseen) / 9400 / 12 % / p11 % ja y18 % / 40 km/h
Kehä III (Länsimäentieltä etelään) / 37100 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Länsimäentie-Hakunilantie) / 42500 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Hakunilantieltä pohjoiseen) / 46600 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Länsimäentie (Kehä III-Fazerintie) / 10300 / 14 % / p10 % ja y9 % / 50 km/h
Länsimäentie (Kehä III:n alitus) / 4500 / 10 % / p10 % ja y10 % / 50 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta itään) / 40000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta länteen) / 26000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h

Rampit:
- Kehä III:lta pohjoisesta Hakunilantielle / 5200 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Hakunilantielle / 1300 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 5700 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle etelään / 1100 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta pohjoisesta Länsimäentielle / 5500 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 2230 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle etelään / 1100 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle länteen / 1000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle itään / 8200 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Porvoonväylälle länteen / 650 / 10 % / p8 % ja y8 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Länsimäentielle / 500 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle pohjoiseen / 7000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle etelään / 3500 / 10 % / p14 % ja y14 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä Länsimäentielle / 500 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h



Liite 1A

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Nykyinen maankäyttö ja vuoden 2015 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

trafix PROMETHOR 13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

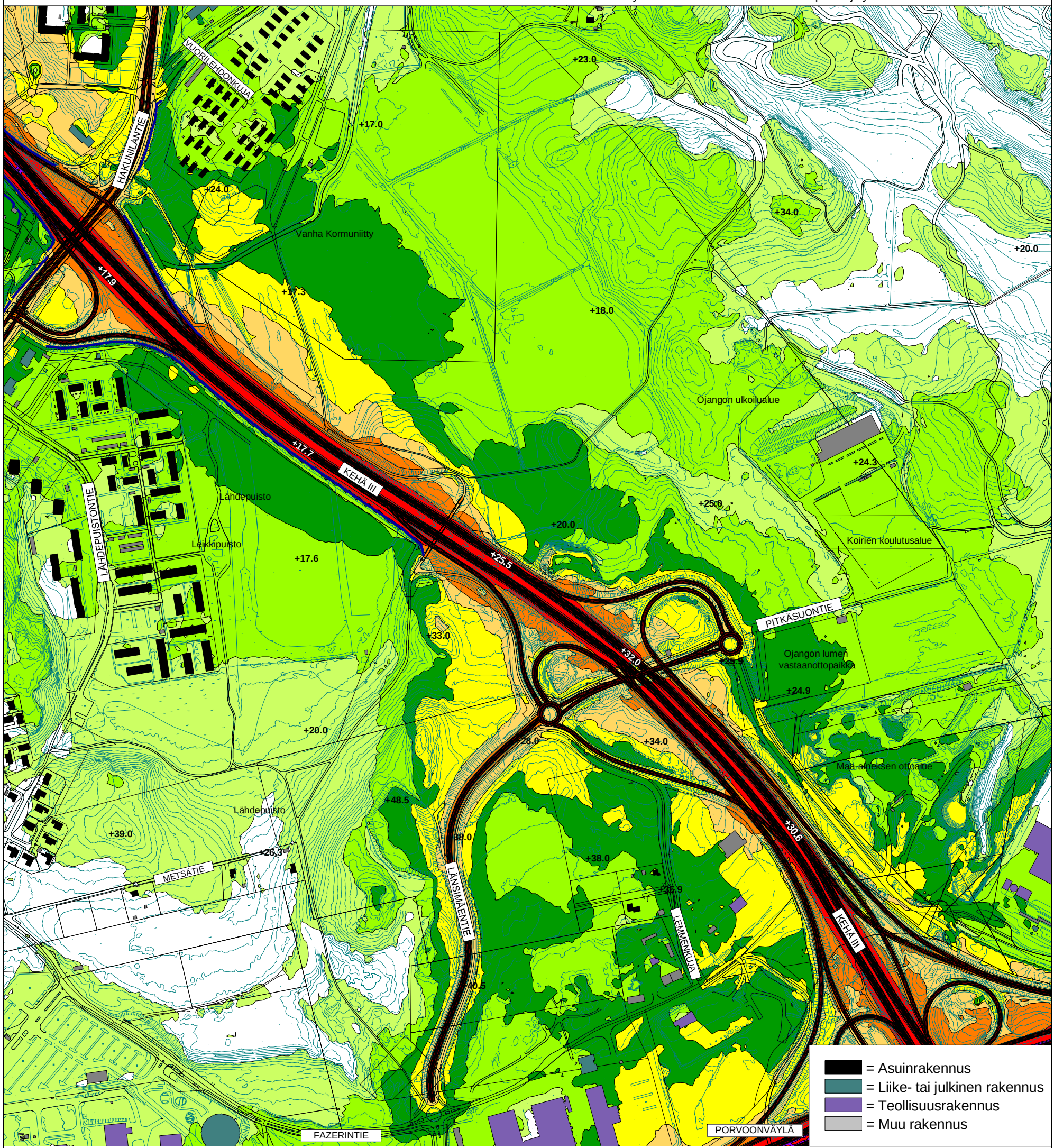
Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2015 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus päivällä ja yöllä % / Nop.rajoitus

Hakunilantie (Kehä III:lta koilliseen) / 10000 / 12 % / p12 % ja y18 % / 40 km/h
Hakunilantie (Kehä III:lta lounaaseen) / 9400 / 12 % / p11 % ja y18 % / 40 km/h
Kehä III (Länsimäentieltä etelään) / 37100 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Länsimäentie-Hakunilantie) / 42500 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Hakunilantieltä pohjoiseen) / 46600 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Länsimäentie (Kehä III-Fazerintie) / 10300 / 14 % / p10 % ja y9 % / 50 km/h
Länsimäentie (Kehä III:n alitus) / 4500 / 10 % / p10 % ja y10 % / 50 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta itään) / 40000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta länteen) / 26000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h

Rampit:
- Kehä III:lta pohjoisesta Hakunilantielle / 5200 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Hakunilantielle / 1300 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 5700 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle etelään / 1100 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta pohjoisesta Länsimäentielle / 5500 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 2230 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle etelään / 1100 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle länteen / 1000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle itään / 8200 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Porvoonväylälle länteen / 650 / 10 % / p8 % ja y8 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Länsimäentielle / 500 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle pohjoiseen / 7000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle etelään / 3500 / 10 % / p14 % ja y14 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä Länsimäentielle / 500 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h



Liite 1B

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Nykyinen maankäyttö ja vuoden 2015 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

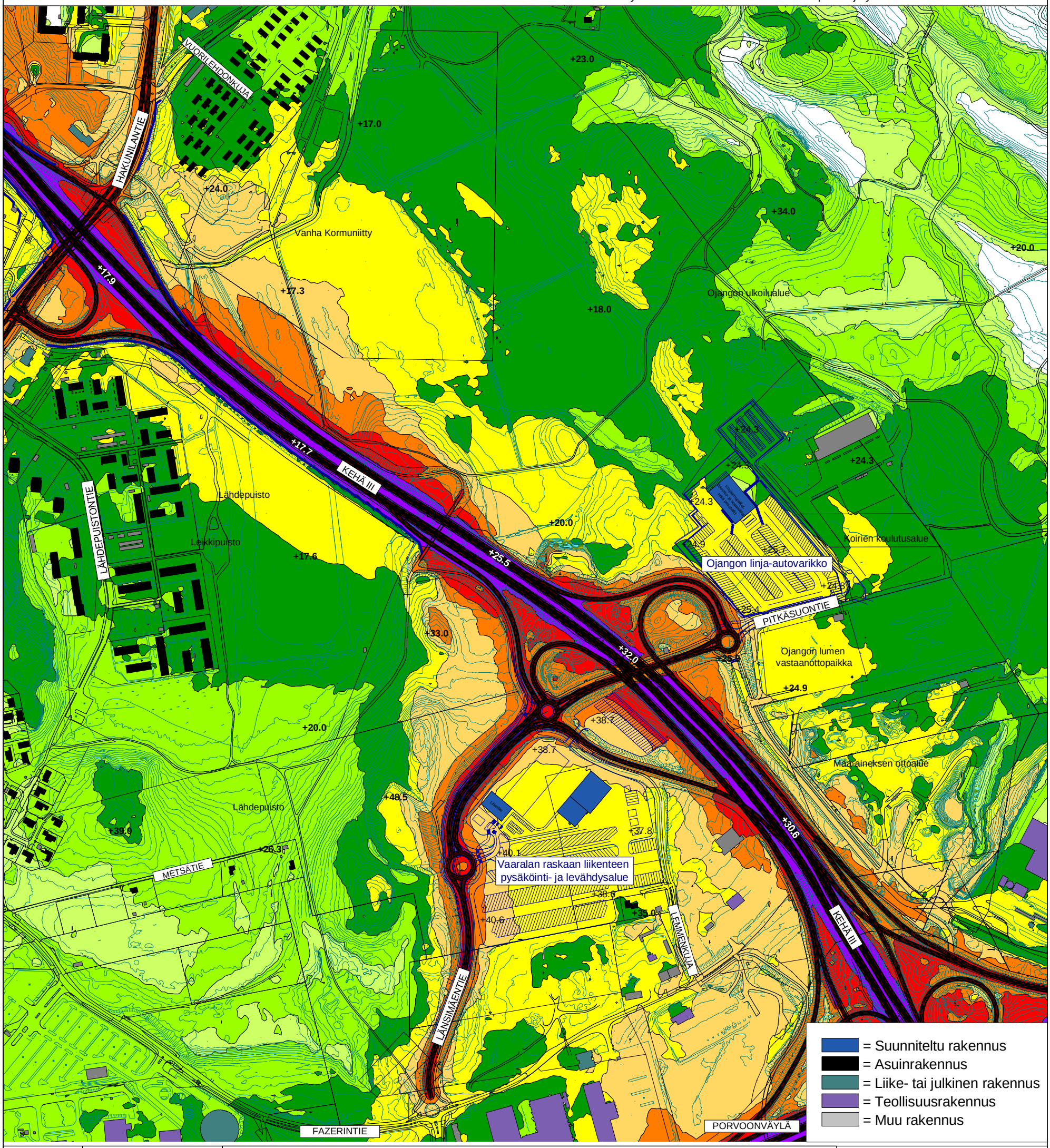
Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2020 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus päivällä ja yöllä % / Nop.rajoitus

Hakunilantie (Kehä III:lta koilliseen) / 10000 / 12 % / p12 % ja y18 % / 40 km/h
Hakunilantie (Kehä III:lta lounaaseen) / 9400 / 12 % / p11 % ja y18 % / 40 km/h
Kehä III (Länsimäentieltä etelään) / 37100 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Länsimäentie-Hakunilantie) / 42500 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Hakunilantieltä pohjoiseen) / 46600 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Länsimäentie (Kehä III-Uusi liikenneympyrä) / 15600 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Uusi liikenneympyrä-Fazerintie) / 10140 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Kehä III:n alitus) / 5700 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta itään) / 40000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta länteen) / 26000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h

Rampit:
- Kehä III:lta pohjoisesta Hakunilantielle / 5200 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Hakunilantielle / 1300 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 5700 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle etelään / 1100 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta pohjoisesta Länsimäentielle / 7300 / 14 % / p20 % ja y20 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 4100 / 14 % / p28 % ja y28 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle etelään / 2000 / 14 % / p26 % ja y26 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle länteen / 1500 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle itään / 9500 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Porvoonväylälle länteen / 1000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Länsimäentielle / 1000 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle pohjoiseen / 7000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle etelään / 3500 / 14 % / p14 % ja y14 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä Länsimäentielle / 1000 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h



Liite 2A

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2020 liikenne.
Linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäistä liikennettä ei ole huomioitu.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

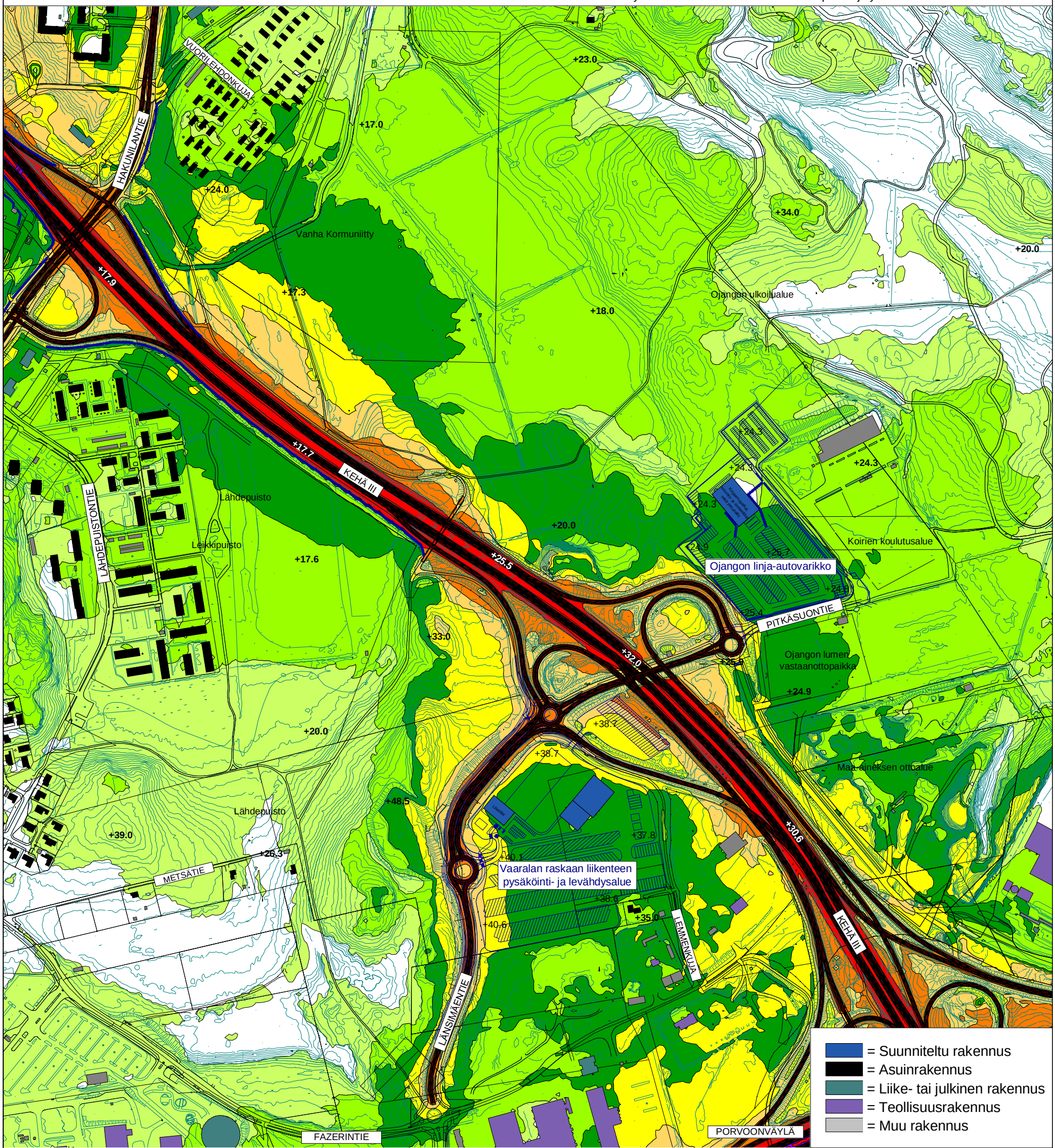
Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2020 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus päivällä ja yöllä % / Nop.rajoitus

Hakunilantie (Kehä III:lta koilliseen) / 10000 / 12 % / p12 % ja y18 % / 40 km/h
Hakunilantie (Kehä III:lta lounaaseen) / 9400 / 12 % / p11 % ja y18 % / 40 km/h
Kehä III (Länsimäentieltä etelään) / 37100 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Länsimäentie-Hakunilantie) / 42500 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Hakunilantieltä pohjoiseen) / 46600 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Länsimäentie (Kehä III-Uusi liikenneympyrä) / 15600 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Uusi liikenneympyrä-Fazerintie) / 10140 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Kehä III:n alitus) / 5700 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta itään) / 40000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta länteen) / 26000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h

Rampit:
- Kehä III:lta pohjoisesta Hakunilantielle / 5200 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Hakunilantielle / 1300 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 5700 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle etelään / 1100 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta pohjoisesta Länsimäentielle / 7300 / 14 % / p20 % ja y20 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 4100 / 14 % / p28 % ja y28 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle etelään / 2000 / 14 % / p26 % ja y26 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle länteen / 1500 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle itään / 9500 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Porvoonväylälle länteen / 1000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Länsimäentielle / 1000 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle pohjoiseen / 7000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle etelään / 3500 / 14 % / p14 % ja y14 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä Länsimäentielle / 1000 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h



Liite 2B

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2020 liikenne.
Linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäistä liikennettä ei ole huomioitu.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

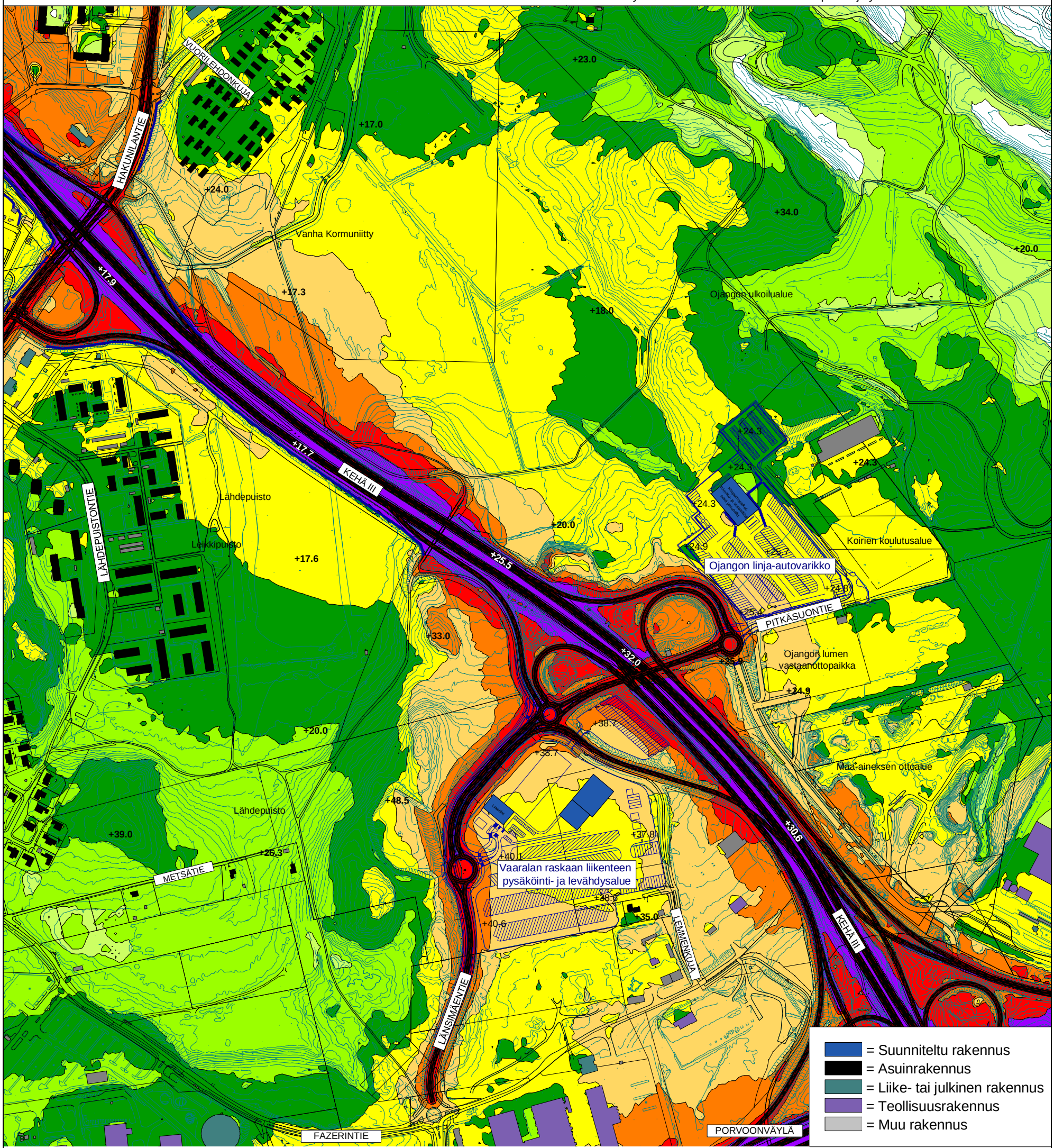
Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus päivällä ja yöllä % / Nop.rajoitus

Hakunilantie (Kehä III:lta koilliseen) / 13830 / 12 % / p12 % ja y18 % / 40 km/h
Hakunilantie (Kehä III:lta lounaaseen) / 14100 / 12 % / p11 % ja y18 % / 40 km/h
Kehä III (Länsimäentieltä etelään) / 48400 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Länsimäentie-Hakunilantie) / 62540 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Hakunilantieltä pohjoiseen) / 67250 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Länsimäentie (Kehä III-Uusi liikenneympyrä) / 17300 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Uusi liikenneympyrä-Fazerintie) / 11245 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Kehä III:n alitus) / 12100 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta itään) / 65530 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta länteen) / 44600 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h

Rampit:
- Kehä III:lta pohjoisesta Hakunilantielle / 6350 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Hakunilantielle / 4100 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 8340 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle etelään / 4370 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta pohjoisesta Länsimäentielle / 11660/ 14 % / p20 % ja y20 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 8340 / 14 % / p28 % ja y28 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle etelään / 2200 / 14 % / p26 % ja y26 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle länteen / 2000 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle itään / 14100 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Porvoonväylälle länteen / 4300 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Länsimäentielle / 1100 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle pohjoiseen / 10100 / 14 % / p18 % ja y18 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle etelään / 4300 / 14 % / p14 % ja y14 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä Länsimäentielle / 1100 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h



Liite 3A

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

N W E S

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäistä liikennettä ei ole huomioitu.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

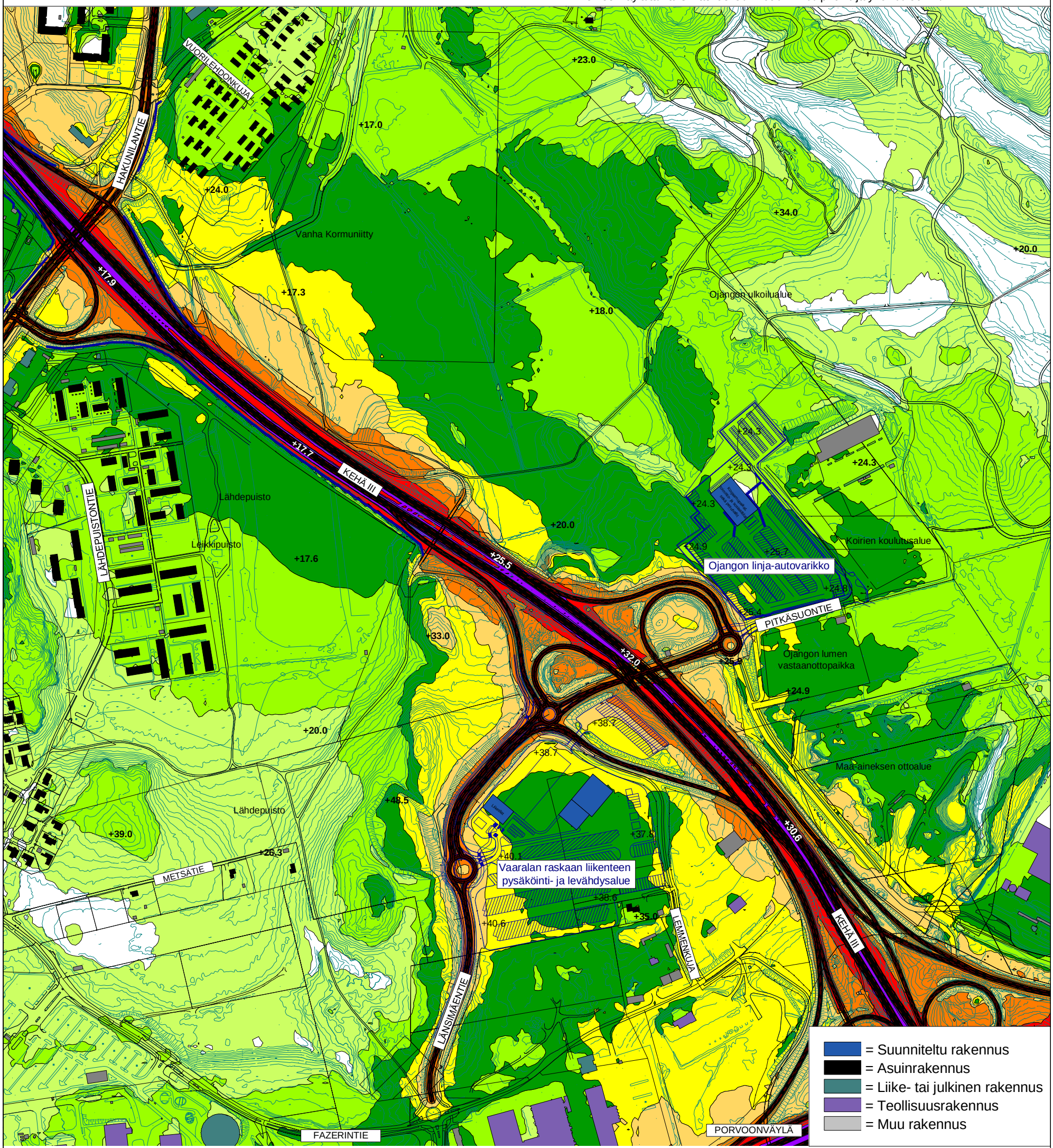
Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus päivällä ja yöllä % / Nop.rajoitus

Hakunilantie (Kehä III:lta koilliseen) / 13830 / 12 % / p12 % ja y18 % / 40 km/h
Hakunilantie (Kehä III:lta lounaaseen) / 14100 / 12 % / p11 % ja y18 % / 40 km/h
Kehä III (Länsimäentieltä etelään) / 48400 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Länsimäentie-Hakunilantie) / 62540 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Hakunilantieltä pohjoiseen) / 67250 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Länsimäentie (Kehä III-Uusi liikenneympyrä) / 17300 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Uusi liikenneympyrä-Fazerintie) / 11245 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Kehä III:n alitus) / 12100 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta itään) / 65530 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta länteen) / 44600 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h

Rampit:
- Kehä III:lta pohjoisesta Hakunilantielle / 6350 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Hakunilantielle / 4100 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 8340 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle etelään / 4370 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta pohjoisesta Länsimäentielle / 11660/ 14 % / p20 % ja y20 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 8340 / 14 % / p28 % ja y28 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle etelään / 2200 / 14 % / p26 % ja y26 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle länteen / 2000 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle itään / 14100 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Porvoonväylälle länteen / 4300 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Länsimäentielle / 1100 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle pohjoiseen / 10100 / 14 % / p18 % ja y18 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle etelään / 4300 / 14 % / p14 % ja y14 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä Länsimäentielle / 1100 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h



Liite 3B

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäistä liikennettä ei ole huomioitu.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

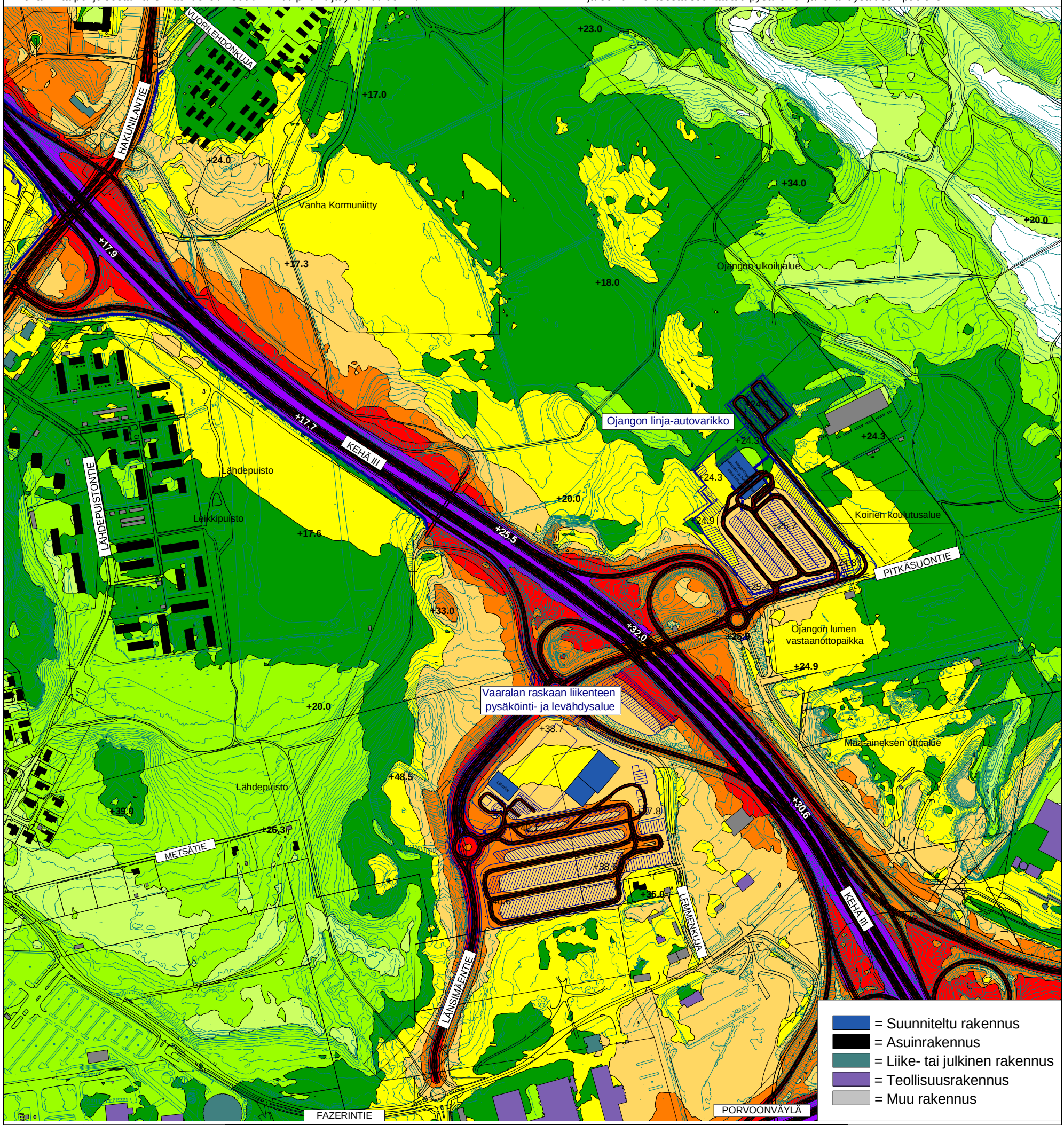
LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2020 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus päivällä ja yöllä % / Nop.rajoitus

Hakunilantie (Kehä III:lta koilliseen) / 10000 / 12 % / p12 % ja y18 % / 40 km/h
Hakunilantie (Kehä III:lta lounaaseen) / 9400 / 12 % / p11 % ja y18 % / 40 km/h
Kehä III (Länsimäentieltä etelään) / 37100 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Länsimäentie-Hakunilantie) / 42500 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Hakunilantieltä pohjoiseen) / 46600 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Länsimäentie (Kehä III-Uusi liikenneympyrä) / 15600 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Uusi liikenneympyrä-Fazerintie) / 10140 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Kehä III:n alitus) / 5700 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta itään) / 40000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta länteen) / 26000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Rampit:
- Kehä III:lta pohjoisesta Hakunilantielle / 5200 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Hakunilantielle / 1300 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 5700 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle etelään / 1100 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta pohjoisesta Länsimäentielle / 7300 / 14 % / p20 % ja y20 % / 60 km/h

Rampit:
- Länsimäentieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 4100 / 14 % / p28 % ja y28 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle etelään / 2000 / 14 % / p26 % ja y26 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle länteen / 1500 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle itään / 9500 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Porvoonväylälle länteen / 1000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Länsimäentielle / 1000 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle pohjoiseen / 7000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle etelään / 3500 / 14 % / p14 % ja y14 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä Länsimäentielle / 1000 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h

Ojangon linja-autovarikko:
- Henkilöautoliikenne: KAVL 500, yöajan osuus 50 %, nopeus 40 km/h
- Linja-autoliikenne: KAVL 800, yöajan osuus 50 %, nopeus varikkoalueella 30 km/h
  Yöajan osuudesta 50 % on varikon sisäistä liikennettä, kun linja-autoja pestään ja huolletaan.

Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue:
- Henkilöautoliikenne: KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h
- Raskasliikenne: KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h
  Raskasliikenne jakautuu niin, että 14 % liikenteestä jää huoltoaseman puolelle
  ja 86 % liikenteestä suuntautuu pysäköinti- ja levähdysalueen puolelle.



Liite 4A

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö, vuoden 2020 liikenne ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäinen liikenne
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

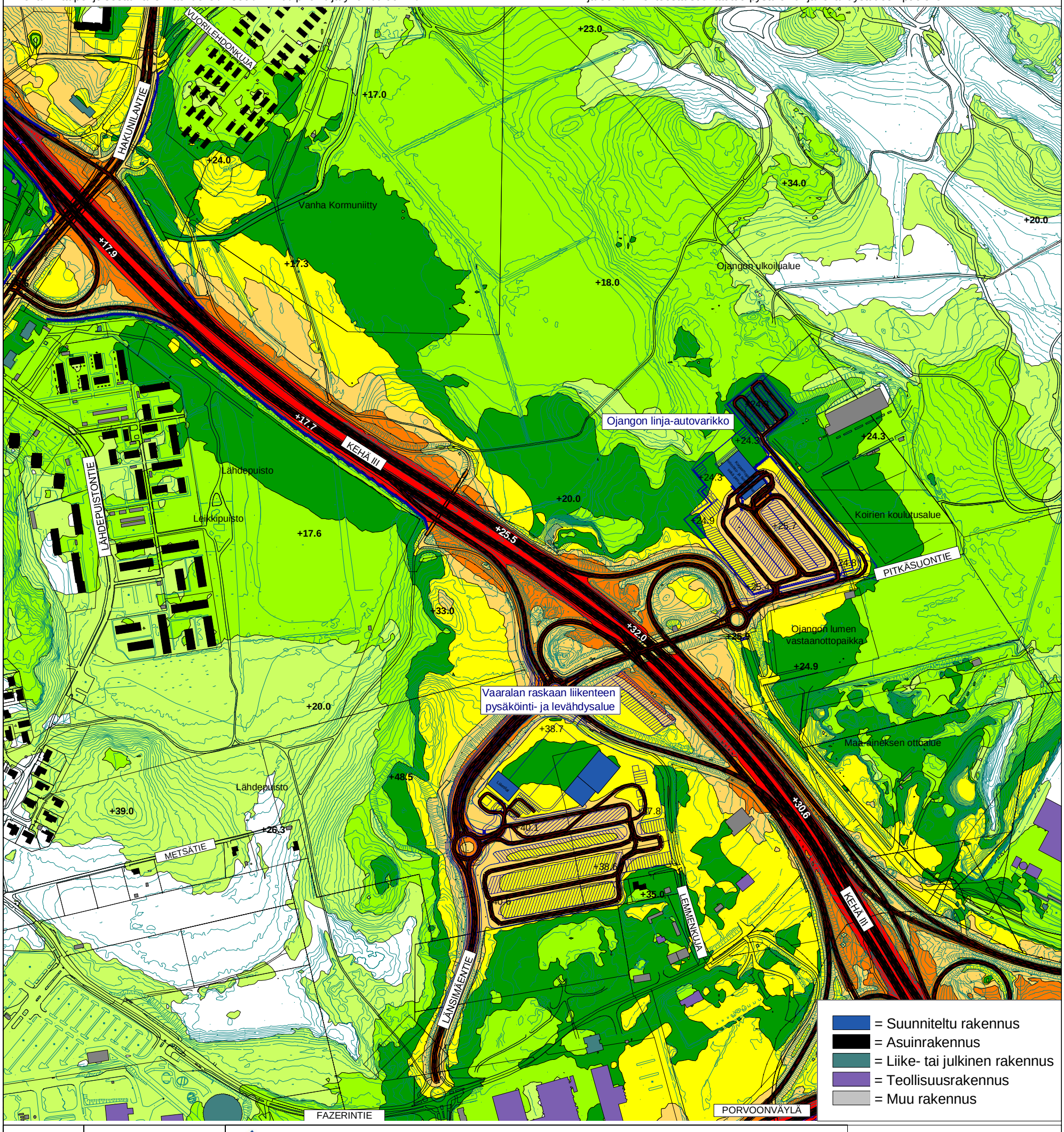
LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2020 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus päivällä ja yöllä % / Nop.rajoitus

Hakunilantie (Kehä III:lta koilliseen) / 10000 / 12 % / p12 % ja y18 % / 40 km/h
Hakunilantie (Kehä III:lta lounaaseen) / 9400 / 12 % / p11 % ja y18 % / 40 km/h
Kehä III (Länsimäentieltä etelään) / 37100 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Länsimäentie-Hakunilantie) / 42500 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Hakunilantieltä pohjoiseen) / 46600 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Länsimäentie (Kehä III-Uusi liikenneympyrä) / 15600 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Uusi liikenneympyrä-Fazerintie) / 10140 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Kehä III:n alitus) / 5700 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta itään) / 40000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta länteen) / 26000 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Rampit:
- Kehä III:lta pohjoisesta Hakunilantielle / 5200 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Hakunilantielle / 1300 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 5700 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle etelään / 1100 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta pohjoisesta Länsimäentielle / 7300 / 14 % / p20 % ja y20 % / 60 km/h

Rampit:
- Länsimäentieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 4100 / 14 % / p28 % ja y28 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle etelään / 2000 / 14 % / p26 % ja y26 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle länteen / 1500 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle itään / 9500 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Porvoonväylälle länteen / 1000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Länsimäentielle / 1000 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle pohjoiseen / 7000 / 10 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle etelään / 3500 / 14 % / p14 % ja y14 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä Länsimäentielle / 1000 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h

Ojangon linja-autovarikko:
- Henkilöautoliikenne: KAVL 500, yöajan osuus 50 %, nopeus 40 km/h
- Linja-autoliikenne: KAVL 800, yöajan osuus 50 %, nopeus varikkoalueella 30 km/h
  Yöajan osuudesta 50 % on varikon sisäistä liikennettä, kun linja-autoja pestään ja huolletaan.

Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue:
- Henkilöautoliikenne: KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h
- Raskasliikenne: KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h
  Raskasliikenne jakautuu niin, että 14 % liikenteestä jää huoltoaseman puolelle
  ja 86 % liikenteestä suuntautuu pysäköinti- ja levähdysalueen puolelle.



Liite 4B

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö, vuoden 2020 liikenne ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäinen liikenne
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

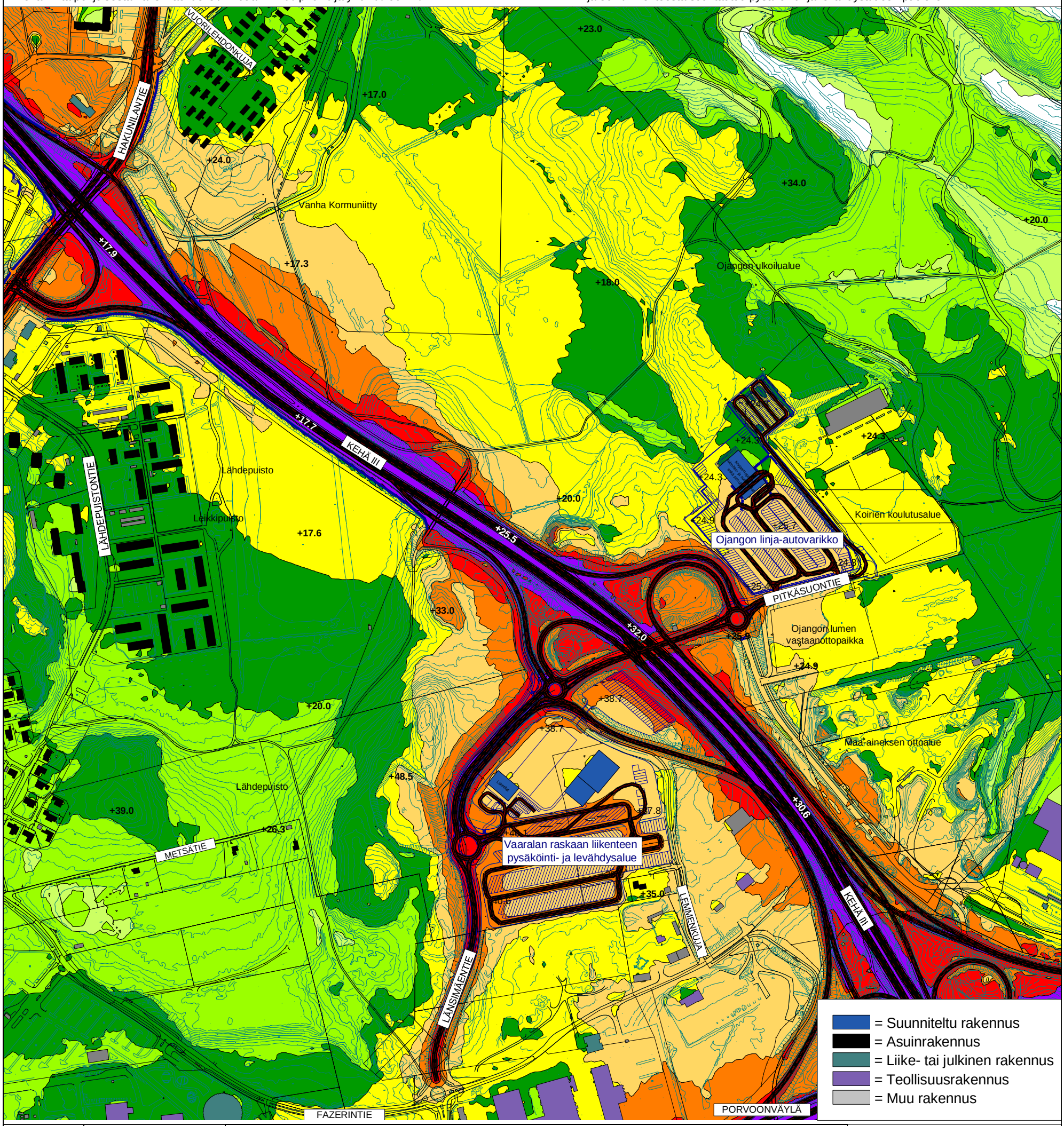
LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus päivällä ja yöllä % / Nop.rajoitus

Hakunilantie (Kehä III:lta koilliseen) / 13830 / 12 % / p12 % ja y18 % / 40 km/h
Hakunilantie (Kehä III:lta lounaaseen) / 14100 / 12 % / p11 % ja y18 % / 40 km/h
Kehä III (Länsimäentieltä etelään) / 48400 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Länsimäentie-Hakunilantie) / 62540 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Hakunilantieltä pohjoiseen) / 67250 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Länsimäentie (Kehä III-Uusi liikenneympyrä) / 17300 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Uusi liikenneympyrä-Fazerintie) / 11245 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Kehä III:n alitus) / 12100 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta itään) / 65530 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta länteen) / 44600 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Rampit:
- Kehä III:lta pohjoisesta Hakunilantielle / 6350 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Hakunilantielle / 4100 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 8340 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle etelään / 4370 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta pohjoisesta Länsimäentielle / 11660/ 14 % / p20 % ja y20 % / 60 km/h

Rampit:
- Länsimäentieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 8340 / 14 % / p28 % ja y28 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle etelään / 2200 / 14 % / p26 % ja y26 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle länteen / 2000 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle itään / 14100 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Porvoonväylälle länteen / 4300 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Länsimäentielle / 1100 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle pohjoiseen / 10100 / 14 % / p18 % ja y18 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle etelään / 4300 / 14 % / p14 % ja y14 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä Länsimäentielle / 1100 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h

Ojangon linja-autovarikko:
- Henkilöautoliikenne: KAVL 500, yöajan osuus 50 %, nopeus 40 km/h
- Linja-autoliikenne: KAVL 800, yöajan osuus 50 %, nopeus varikkoalueella 30 km/h
  Yöajan osuudesta 50 % on varikon sisäistä liikennettä, kun linja-autoja pestään ja huolletaan.

Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue:
- Henkilöautoliikenne: KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h
- Raskasliikenne: KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h
  Raskasliikenne jakautuu niin, että 14 % liikenteestä jää huoltoaseman puolelle
  ja 86 % liikenteestä suuntautuu pysäköinti- ja levähdysalueen puolelle.



Liite 5A

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö, vuoden 2040 liikenne ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäinen liikenne
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

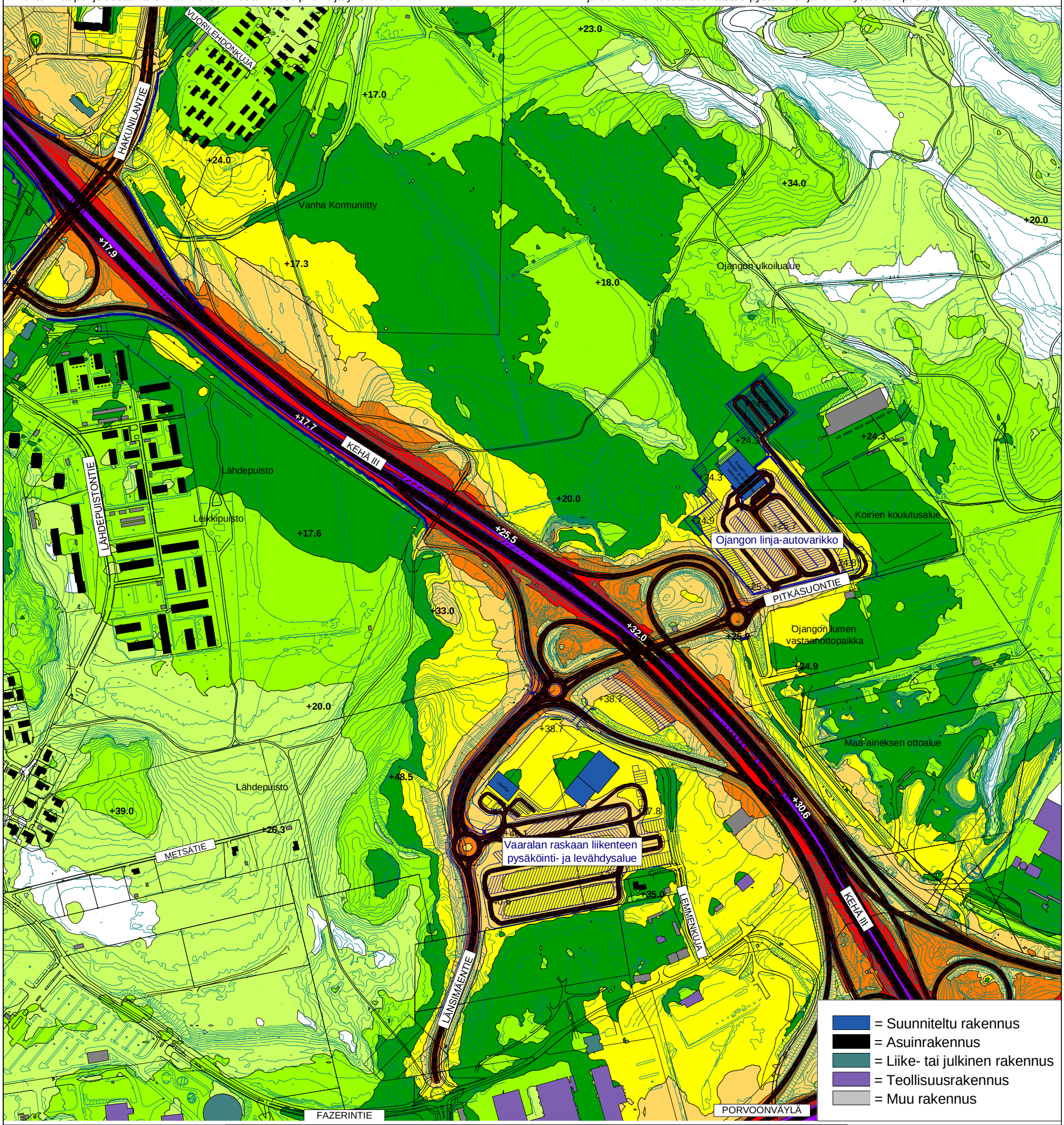
LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus päivällä ja yöllä % / Nop.rajoitus

Hakunilantie (Kehä III:lta koilliseen) / 13830 / 12 % / p12 % ja y18 % / 40 km/h
Hakunilantie (Kehä III:lta lounaaseen) / 14100 / 12 % / p11 % ja y18 % / 40 km/h
Kehä III (Länsimäentieltä etelään) / 48400 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Länsimäentie-Hakunilantie) / 62540 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Kehä III (Hakunilantieltä pohjoiseen) / 67250 / 14 % / p12 % ja y11 % / 80 km/h
Länsimäentie (Kehä III-Uusi liikenneympyrä) / 17300 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Uusi liikenneympyrä-Fazerintie) / 11245 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Länsimäentie (Kehä III:n alitus) / 12100 / 14 % / p24 % ja y24 % / 50 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta itään) / 65530 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Porvoonväylä (Kehä III:lta länteen) / 44600 / 13 % / p9 % ja y9 % / 120 km/h
Rampit:
- Kehä III:lta pohjoisesta Hakunilantielle / 6350 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Hakunilantielle / 4100 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 8340 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Hakunilantieltä Kehä III:lle etelään / 4370 / 6 % / p6 % ja y6 % / 60 km/h
- Kehä III:lta pohjoisesta Länsimäentielle / 11660/ 14 % / p20 % ja y20 % / 60 km/h

Rampit:
- Länsimäentieltä Kehä III:lle pohjoiseen / 8340 / 14 % / p28 % ja y28 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Kehä III:lle etelään / 2200 / 14 % / p26 % ja y26 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle länteen / 2000 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Länsimäentieltä Porvoonväylälle itään / 14100 / 14 % / p13 % ja y13 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Porvoonväylälle länteen / 4300 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Kehä III:lta etelästä Länsimäentielle / 1100 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle pohjoiseen / 10100 / 14 % / p18 % ja y18 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä idästä Kehä III:lle etelään / 4300 / 14 % / p14 % ja y14 % / 60 km/h
- Porvoonväylältä Länsimäentielle / 1100 / 14 % / p10 % ja y10 % / 60 km/h

Ojangon linja-autovarikko:
- Henkilöautoliikenne: KAVL 500, yöajan osuus 50 %, nopeus 40 km/h
- Linja-autoliikenne: KAVL 800, yöajan osuus 50 %, nopeus varikkoalueella 30 km/h
  Yöajan osuudesta 50 % on varikon sisäistä liikennettä, kun linja-autoja pestään ja huolletaan.

Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue:
- Henkilöautoliikenne: KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h
- Raskasliikenne: KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h
  Raskasliikenne jakautuu niin, että 14 % liikenteestä jää huoltoaseman puolelle
  ja 86 % liikenteestä suuntautuu pysäköinti- ja levähdysalueen puolelle.



Liite 5B

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö, vuoden 2040 liikenne ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäinen liikenne
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

trafix

PROMETHOR

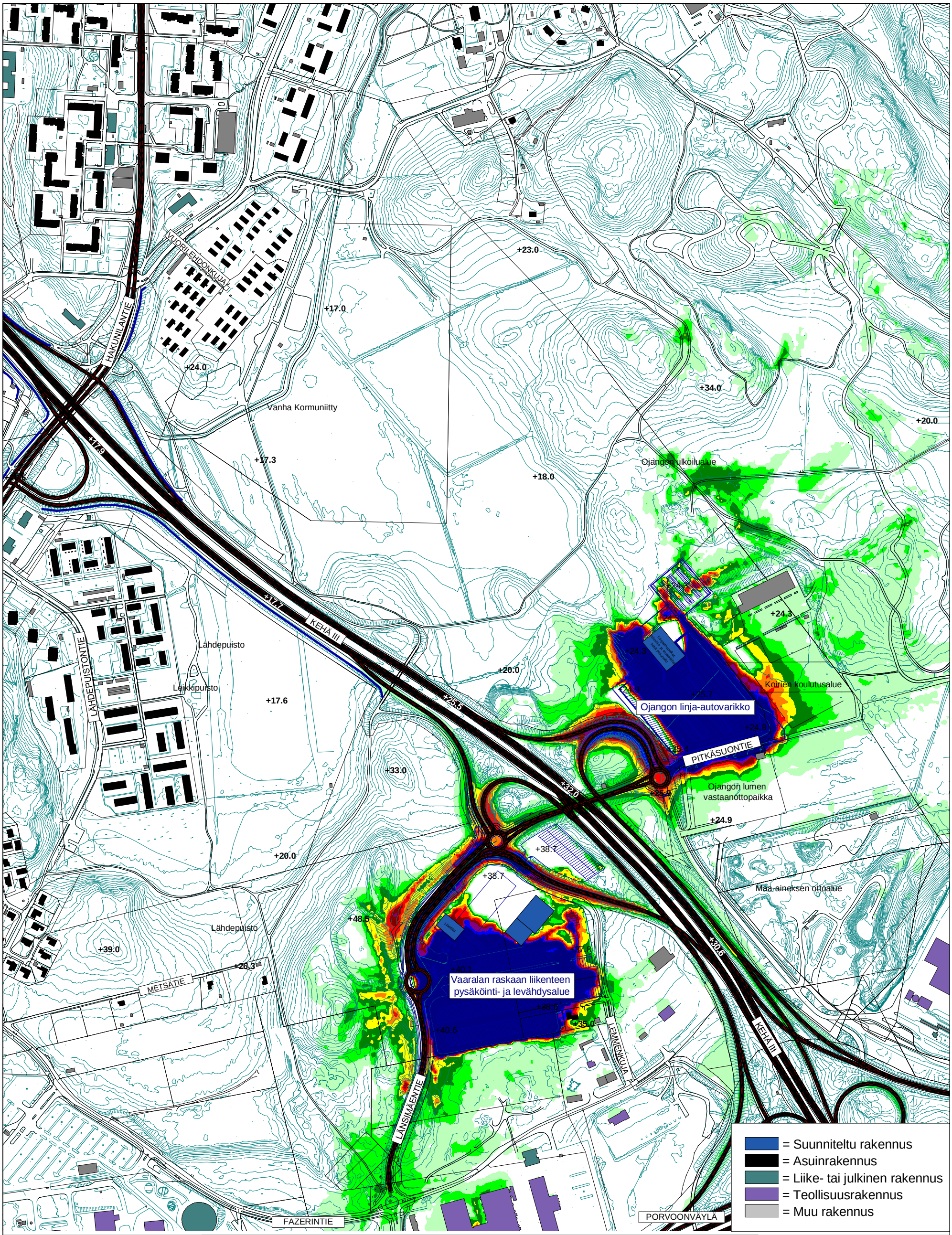
13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite 6A

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa. Erotuskartta: vuoden 2020 liikenteen ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäisen liikenteen (liite 4) aiheuttama päiväajan keskiäänitason LAeq7-22 lisäys nykytilanteeseen verrattuna (liite 1).

trafix

PROMETHOR

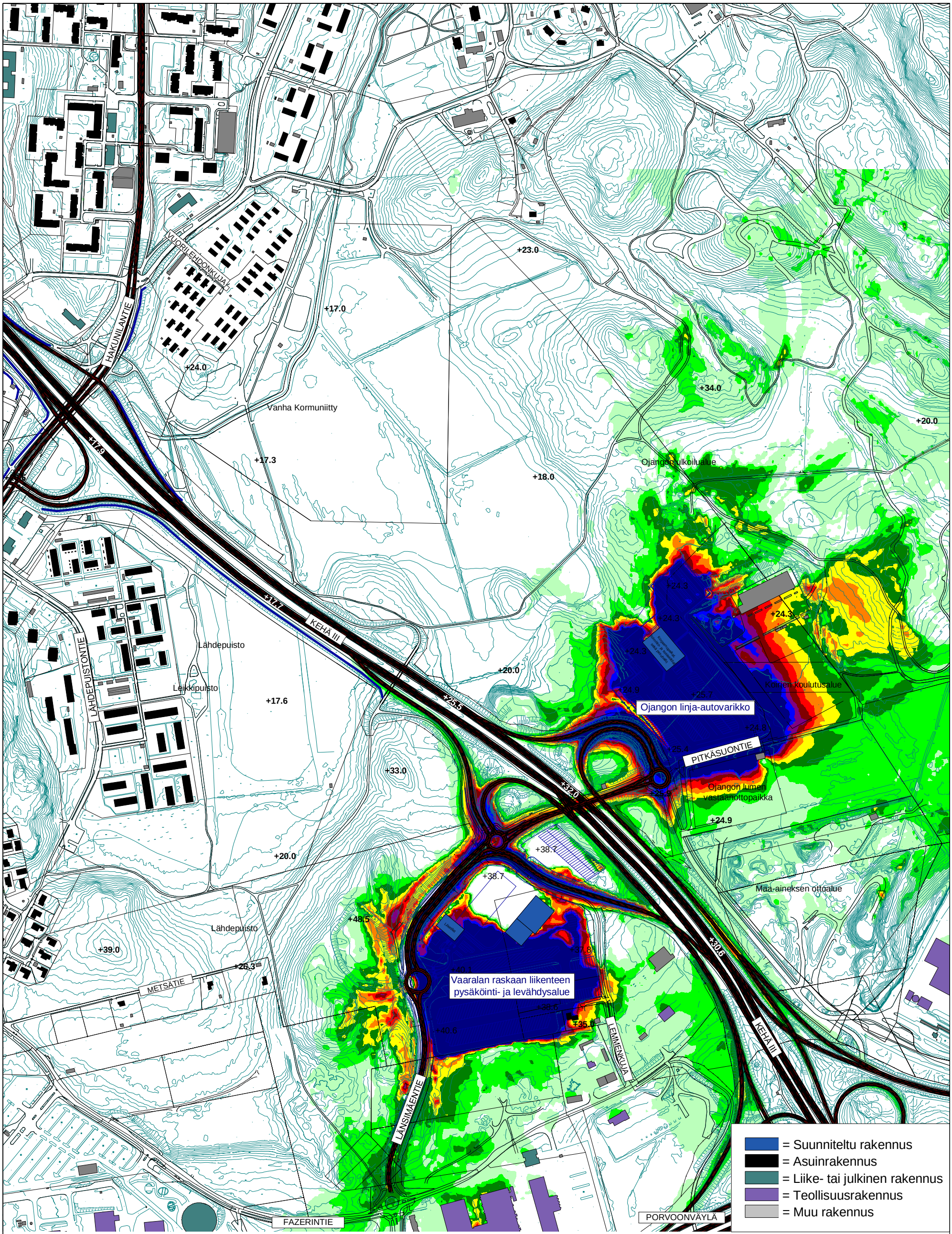
13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite 6B

> 0.5 dB(A)
> 1.0 dB(A)
> 1.5 dB(A)
> 2.0 dB(A)
> 2.5 dB(A)
> 3.0 dB(A)
> 3.5 dB(A)
> 4.0 dB(A)
> 4.5 dB(A)
> 5.0 dB(A)

N W E S

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Erotuskartta: vuoden 2020 liikenteen ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäisen liikenteen (liite 4) aiheuttama yöajan keskiäänitason LAeq22-7 lisäys nykytilanteeseen verrattuna (liite 1).

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
KAVL-tieto sisältää tulevat ja lähtevät ajoneuvot

Ojangon linja-autovarikko:

Henkilöautoliikenne
KAVL 500, yöajan osuus 50 %, nopeus 40 km/h

Linja-autoliikenne
KAVL 800, yöajan osuus 50 %, nopeus varikkoalueella 30 km/h
Yöajan osuudesta 50 % on varikon sisäistä liikennettä, kun linja-autoja pestään ja huolletaan.

Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue:

Henkilöautoliikenne
KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h

Raskasliikenne
KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h
Raskasliikenne jakautuu niin, että 14 % liikenteestä jää huoltoaseman puolelle (pohjoisempi parkkialue) ja 86 % liikenteestä suuntautuu pysäköinti- ja levähdysalueen puolelle (eteläisempi suurempi parkkialue).



Liite 7A

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäinen liikenne.
Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT
KAVL-tieto sisältää tulevat ja lähtevät ajoneuvot

Ojangon linja-autovarikko:

Henkilöautoliikenne
KAVL 500, yöajan osuus 50 %, nopeus 40 km/h

Linja-autoliikenne
KAVL 800, yöajan osuus 50 %, nopeus varikkoalueella 30 km/h
Yöajan osuudesta 50 % on varikon sisäistä liikennettä, kun linja-autoja pestään ja huolletaan.

Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue:

Henkilöautoliikenne
KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h

Raskasliikenne
KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h
Raskasliikenne jakautuu niin, että 14 % liikenteestä jää huoltoaseman puolelle (pohjoisempi parkkialue) ja 86 % liikenteestä suuntautuu pysäköinti- ja levähdysalueen puolelle (eteläisempi suurempi parkkialue).



Liite 7B

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö ja linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäinen liikenne.
Liikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:6000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT

Henkilöautoliikenne parkkialueelle
Huipputunnin liikennemäärä 190 ajoneuvoa, nopeus 40 km/h

Linja-autoliikenne varikolta
Huipputunnin liikennemäärä 190 ajoneuvoa, nopeus varikkoalueella 30 km/h



Liite 8

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Ojangon linja-autovarikon toiminta.
Liikenteen aiheuttama aamun huipputuntien klo 5-7 keskiäänitaso LAeq.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:5000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT

Henkilöautoliikenne parkkialueelle
Huipputunnin liikennemäärä 190 ajoneuvoa, nopeus 40 km/h

Linja-autoliikenne varikolta
Huipputunnin liikennemäärä 190 ajoneuvoa, nopeus varikkoalueella 30 km/h

+23.0
+34.0
+20.0
+18.0
Ojangon ulkoilualue
Ojangon linja-autovarikko
+24.3
+24.3
+24.3
+20.0
Koirien koulutusalue
+24.9
+25.7
+24.8
PITKÄSUONTIE
+25.4
Melueste
5,2 m maan pinnasta
+25.5
+33.0
+32.0
+25.9
Ojangon lumen
vastaanottopaikka
+24.9
Vaaralan raskaan liikenteen
pysäköinti- ja levähdysalue
+38.7
Maa-aineksen ottoalue
+48.5
+30.6
+37.8
+40.1
+38.6
+35.0
LEMMENKUJA
KEHÄ III
LÄNSIMÄENTIE
+40.6

= Suunniteltu rakennus
= Asuinrakennus
= Liike- tai julkinen rakennus
= Teollisuusrakennus
= Muu rakennus

Liite
8.1

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

N
W E
S

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Ojangon linja-autovarikon toiminta.
Liikenteen aiheuttama aamun huipputuntien klo 5-7 keskiäänitaso LAeq.
Meluntorjunta VE1 toteutettu.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:5000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT

Henkilöautoliikenne parkkialueelle
Huipputunnin liikennemäärä 190 ajoneuvoa, nopeus 40 km/h

Linja-autoliikenne varikolta
Huipputunnin liikennemäärä 190 ajoneuvoa, nopeus varikkoalueella 30 km/h



Liite
8.2

N
W E
S

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Ojangon linja-autovarikon toiminta.
Liikenteen aiheuttama aamun huipputuntien klo 5-7 keskiäänitaso LAeq.
Meluntorjunta VE2 toteutettu.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:5000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT MELULÄHTEET

Pysäköinti- ja levähdysalueen (eteläisempi suurempi parkkialue) käyttöasteeksi on arvioitu 50 %.
Raskaista ajoneuvoista 5 % on oletettu olevan kylmäkoneellisia ja 10 % on oletettu käyvän tyhjäkäynnillä (vastaa tilannetta, että jokainen auto kävisi tyhjäkäynnillä yöllä noin 7 min).

Ojangon ulkoilualue

Ojangon linja-autovarikko

Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue

KEHÄ III

PITKÄSUONTIE

LEMMENKUJA

LÄNSIMAENTIE

FAZERINTIE

Lähdepuisto

Leikkipuisto

Ojangon lumen vastaanottopaikka

Koirien

Maa-aine

Liikettiat

Korjaamorakennus, toimisto- ja sosiaalitilat sekä pesuhalli

= Suunniteltu rakennus
= Asuinrakennus
= Liike- tai julkinen rakennus
= Teollisuusrakennus
= Muu rakennus

> 40 dB(A)
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Liite 9.1

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalueen toiminta.
Raskaiden ajoneuvojen tyhjäkäynnin ja kylmäkoneiden aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:4000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT LIIKENNETIEDOT

Raskasliikenne
KAVL 1500, yöajan osuus 20 %, nopeus parkkialueella 30 km/h
Raskasliikenne jakautuu niin, että 14 % liikenteestä jää huoltoaseman puolelle (pohjoisempi parkkialue)
ja 86 % liikenteestä suuntautuu pysäköinti- ja levähdysalueen puolelle (eteläisempi suurempi parkkialue).

Ojangon ulkoilualue
Ojangon linja-autovarikko
Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue
KEHÄ III
PITKÄSUONTIE
LEMMENKUJA
LÄNSIMAENTIE
FAZERINTIE
Lähdepuisto
Leikkipuisto
Ojangon lumen vastaanottopaikka
Koirien
Maa-aine
Korjaamorakennus, toimisto- ja sosiaalitilat sekä pesutilat
Liikennetiet
+18.0
+17.7
+17.6
+25.5
+20.0
+24.3
+24.9
+25.7
+24.8
+25.4
+25.9
+32.0
+33.0
+38.7
+48.5
+26.3
+37.8
+35.0
+30.6

= Suunniteltu rakennus
= Asuinrakennus
= Liike- tai julkinen rakennus
= Teollisuusrakennus
= Muu rakennus

Liite 9.2

N
W E
S

> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalueen toiminta.
Raskaan ajoneuvon ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso LAF,maks.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:4000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT MELULÄHTEET

Peruutussummeri LWA = 119 dB
Peruutussummereita samanaikaisesti 2 kappaletta päällä

Ojangon ulkoilualue

KEHÄ III

PITKÄSUONTIE

Ojangon linja-autovarikko

Ojangon lumen vastaanottopaikka

Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue

Lähdepuisto

Leikkipuisto

Koirien

Maa-aine

LÄNSIMAENTIE

LEMMENKUJA

FAZERINTIE

= Suunniteltu rakennus
= Asuinrakennus
= Liike- tai julkinen rakennus
= Teollisuusrakennus
= Muu rakennus

> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

N
W E
S

Liite 9.3

Vantaa

Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa.
Raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalueen toiminta.
Raskaan ajoneuvon peruutussummerin aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso LAF,maks.

trafix

PROMETHOR

13.4.2017

Mittakaava 1:4000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

2015
KAVL 46600
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 12 % / y 11 %

2020
KAVL 46600
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 12 % / y 11 %

2040
KAVL 67250
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 12 % / y 11 %

Nopeusrajoitus 80 km/h

2015
KAVL 10000
Päivä 88 % / yö 12 %
Raskas p 12 % / y 18 %

2020
KAVL 10000
Päivä 88 % / yö 12 %
Raskas p 12 % / y 18 %

2040
KAVL 13830
Päivä 88 % / yö 12 %
Raskas p 12 % / y 18 %

Nopeusrajoitus 40 km/h

2015
KAVL 5700
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

2020
KAVL 5700
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

2040
KAVL 8340
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 1300
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

2020
KAVL 1300
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

2040
KAVL 4100
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 1000
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2020
KAVL 2000
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 38 % / y 39 %

2040
KAVL 2200
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 38 % / y 39 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 4500
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2020
KAVL 5700
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 24 % / y 24 %

2040
KAVL 12100
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 24 % / y 24 %

Nopeusrajoitus 50 km/h

2015
KAVL 37100
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 12 % / y 11 %

2020
KAVL 37100
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 12 % / y 11 %

2040
KAVL 48400
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 12 % / y 11 %

Nopeusrajoitus 80 km/h

2015
KAVL 42500
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 12 % / y 11 %

2020
KAVL 42500
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 12 % / y 11 %

2040
KAVL 62540
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 12 % / y 11 %

Nopeusrajoitus 80 km/h

2015
KAVL 2230
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2020
KAVL 4100
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 28 % / y 28 %

2040
KAVL 8340
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 28 % / y 28 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 5200
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

2020
KAVL 5200
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

2040
KAVL 6350
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 1100
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

2020
KAVL 1100
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

2040
KAVL 4370
Päivä 94 % / yö 6 %
Raskas p 6 % / y 6 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 5500
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2020
KAVL 7300
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 20 % / y 20 %

2040
KAVL 11660
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 20 % / y 20 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 9400
Päivä 88 % / yö 12 %
Raskas p 11 % / y 18 %

2020
KAVL 9400
Päivä 88 % / yö 12 %
Raskas p 11 % / y 18 %

2040
KAVL 14100
Päivä 88 % / yö 12 %
Raskas p 11 % / y 18 %

Nopeusrajoitus 40 km/h

2015
KAVL 10300
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 10 % / y 9 %

2020
KAVL 15600
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 24 % / y 24 %

2040
KAVL 17300
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 24 % / y 24 %

Nopeusrajoitus 50 km/h

2015
KAVL 1100
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2020
KAVL 2000
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 26 % / y 26 %

2040
KAVL 2200
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 26 % / y 26 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 1100
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2020
KAVL 2000
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 26 % / y 26 %

2040
KAVL 2200
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 26 % / y 26 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 1000
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2020
KAVL 1500
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 13 % / y 13 %

2040
KAVL 2000
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 13 % / y 13 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 500
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2020
KAVL 1000
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2040
KAVL 1100
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 10 % / y 10 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 7500
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2020
KAVL 8000
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2040
KAVL 11200
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 17 % / y 17 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 500
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2020
KAVL 1000
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2040
KAVL 1100
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 10 % / y 10 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 7000
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2020
KAVL 7000
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2040
KAVL 10100
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 18 % / y 18 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 10300
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 10 % / y 9 %

2020
KAVL 10140
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 24 % / y 24 %

2040
KAVL 11245
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 24 % / y 24 %

Nopeusrajoitus 50 km/h

2015
KAVL 26000
Päivä 87 % / yö 13 %
Raskas p 9 % / y 9 %

2020
KAVL 26000
Päivä 87 % / yö 13 %
Raskas p 9 % / y 9 %

2040
KAVL 44600
Päivä 87 % / yö 13 %
Raskas p 9 % / y 9 %

Nopeusrajoitus 100 km/h

2015
KAVL 40000
Päivä 87 % / yö 13 %
Raskas p 9 % / y 9 %

2020
KAVL 40000
Päivä 87 % / yö 13 %
Raskas p 9 % / y 9 %

2040
KAVL 65530
Päivä 87 % / yö 13 %
Raskas p 9 % / y 9 %

Nopeusrajoitus 100 km/h

2015
KAVL 3500
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 14 % / y 14 %

2020
KAVL 3500
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 14 % / y 14 %

2040
KAVL 4300
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 14 % / y 14 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 650
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 8 % / y 8 %

2020
KAVL 1000
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

2040
KAVL 4300
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 10 % / y 10 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

2015
KAVL 8200
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas p 10 % / y 10 %

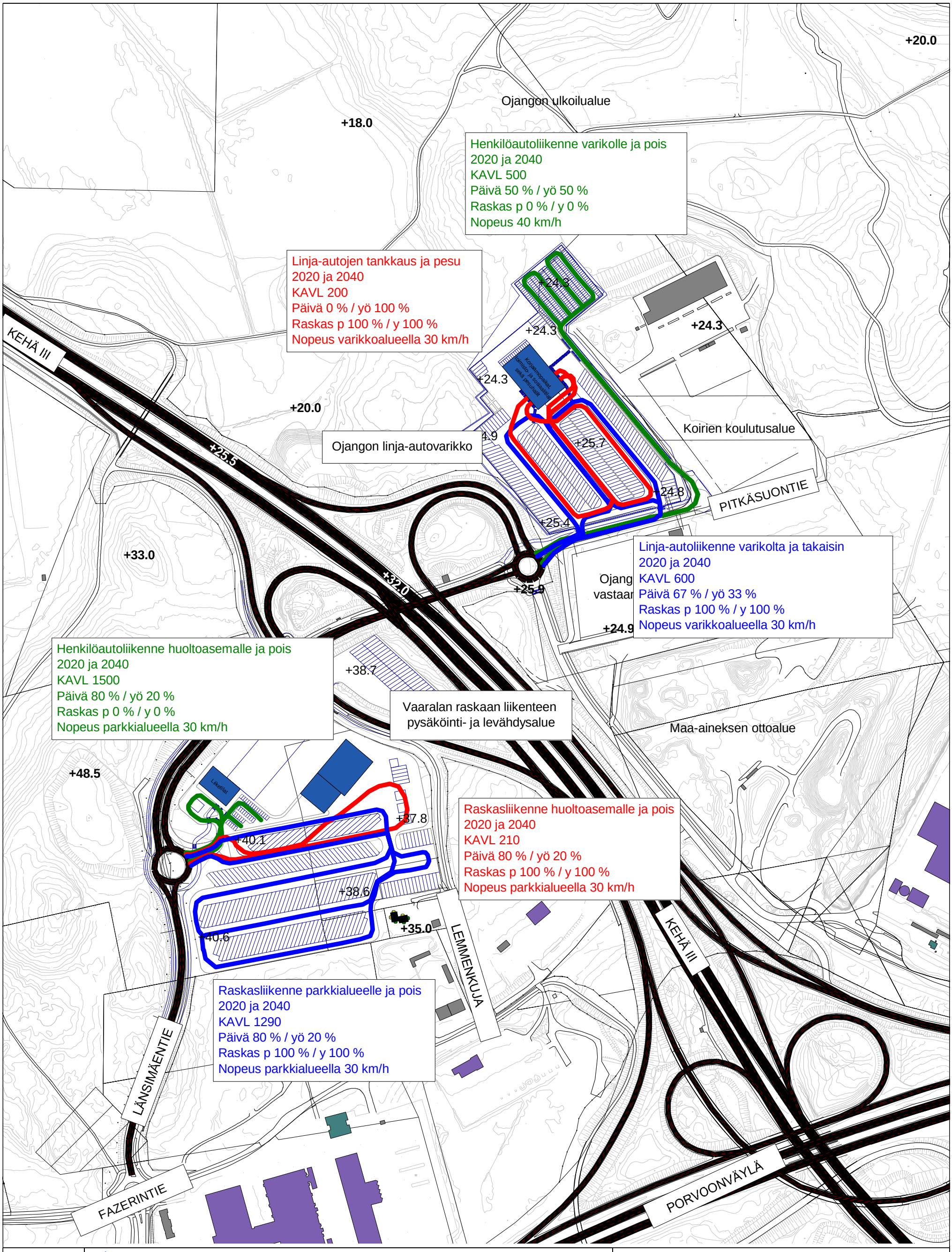
2020
KAVL 9500
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 13 % / y 13 %

2040
KAVL 14100
Päivä 86 % / yö 14 %
Raskas p 13 % / y 13 %

Nopeusrajoitus 60 km/h

HAKUNILANTIE
VUORILEHDONKUJA
KEHÄ III
LÄNSIMÄENTIE
FAZERINTIE
PORVOONVÄYLÄ
PITKÄSUONTIE
Vanha Kormuniitty
Ojango
Ojangon linja-autovarikko
Ojangon lumen vastaanottopaikka
Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue
+17.0
+24.0
+17.3
+20.0
+24.3
+24.9
+25.4
+25.9
+33.0
+38.7
+48.5
+37.8

Liite 10.1	Vantaa Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa. Laskennoissa käytetyt liikennemäärätiedot.	Mittakaava 1:7000 (A3) LIIKENNETIEDOT Tarkasteluvuosi Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne = KAVL _ Liikenteen osuus päivällä ja yöllä = Päivä _ % / yö _ % Raskaan liikenteen osuus päivällä ja yöllä = Raskas p _ % / y _ %
N W E S	trafix PROMETHOR 13.4.2017	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite 10.2	Vantaa Ojangon linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue, Vantaa. Laskennoissa käytetyt liikennemäärätiedot, linja-autovarikon ja rekkaparkin sisäinen liikenne.	Mittakaava 1:4000 (A3) LIIKENNETIEDOT Tarkasteluvuosi Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne = KAVL _ Liikenteen osuus päivällä ja yöllä = Päivä _ % / yö _ % Raskaan liikenteen osuus päivällä ja yöllä = Raskas p _ % / y _ % Nopeus
N W E S	trafix PROMETHOR 13.4.2017	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000

VAARALAN RASKAAN LIIKENTEEN PYSÄKÖINTI- JA LEVÄHDYSALUEEN MELULASKENNOISSA KÄYTETYT MELULÄHTEIDEN ÄÄNITEHOTASOT

Taulukossa 1 on esitetty laskennoissa melulähteille käytetyt äänitehotasot.

Taulukko 1. Melulähteiden äänitehotasot [dB]

Taajuus (Hz)	Rekka-auton tyhjäkäynti	Kylmäkone	Peruutussummeri (maksimi)[1]
31,5	96	100	108
63	97	102	117
82	87	102	97
250	85	99	94
500	89	90	93
1000	90	85	118
2000	89	81	95
4000	81	77	78
8000	66	73	67
L_{WA}	94	94	119

[1] Useimmat peruutussummerit ovat todennäköisesti hiljaisempia.

Melulähteiden äänitehotasot perustuvat Promethor Oy:n aiemmin useissa kohteissa suorittamiin melupäästömittauksiin. Melupäästömittauksia on tehty muun muassa nykyisen Turun rekkaterminaalin laajennukseen liittyen sekä useissa erilaisissa teollisuuslaitoksissa, joissa käy säännöllisesti lukuisia kylmäkoneellisia rekkoja, kuten Valio Oy:n Riihimäen meijeri. Melupäästömittaukset on tehty aina lähtötiedoiksi kyseisen kohteen laskennallista melumallinnusta varten.

Mittaukset on suoritettu äänitasomittarilla Rion NL-52, joka täyttää standardien IEC 60651 ja IEC 60804 tarkkuusluokan 1 vaatimukset. Melupäästöt on määritetty soveltaen standardin NT ACOU 080 (Nordtest, Industrial plants: Noise emission) "sphere"-menetelmää, jossa mittauspisteet sijaitsevat melulähdettä ympäröivällä kuvitellulla puolipallon pinnalla.

Ojangon bussivarikko - liikenteellinen tarkastelu

Trafix Oy

4.5.2017

Esipuhe

Työ aloitettiin toukokuussa 2016 ja se valmistui toukokuussa 2017.

Työtä on ohjannut ohjausryhmä, johon kuuluivat:

- Harri Johansson, Vantaan kaupunki
- Susanna Koponen, Vantaan kaupunki
- Jukka Köykkä, Vantaan kaupunki
- Vesa Karisalo, Vantaan kaupunki
- Antti Auvinen, Vantaan kaupunki
- Jukka Hietamies, Vantaan kaupunki
- Kari Lehtonen, HSL

Työn tekemisestä on vastannut Trafix Oy, jossa työhön osallistuivat Jouni Ikäheimo, Mikko Suhonen, Esa Karvonen, Mikko Jokinen ja Tu Nguyen. Lisäksi työssä alikonsulttina toimi Kari Sulonen (t:mi Kari Sulonen).

Sisällys

- Suunnittelun lähtökohdat…….....4
- Tutkitut vaihtoehdot…….....5
- Suunnitelma…….....7
  - Asemapiirros
  - Selostus
  - Kustannusarvio
  - Varikon toimintakaaviot
  - Kaavarajat
  - Pitkäsuonkujan pituusleikkaus
- Vaikutusten arviointi……13
  - Liikenteelliset vaikutukset
  - Muut vaikutukset
  - Ojangon bussivarikon ja Vaaralan rekkaparkin yhteisvaikutukset
- Jatkotoimenpiteet……..17
- Liitteet……..18
  - Liite 1 - Ojangon bussivarikko, suunnitelmakuvat
    Asemapiirros, A3 1:1500
    Kaavarajat, A3 1:1500
    Pitkäsuonkuja, pituusleikkaus A3 1:1000
  - Liite 2 - Bussivarikon toimintakaaviot

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 14 §

Suunnittelun lähtökohdat

Työn tavoitteena on ollut laatia Ojangon alueelle asemakaava, joka mahdollistaa bussivarikon sijoittamisen alueella. Kaavoituksen yhteydessä varikko on suunniteltu sillä tarkkuudella, että on pystytty luotettavasti osoittamaan, että kaavoitettavalle alueelle voidaan sijoittaa kaikki varikon vaatimat toiminnot.

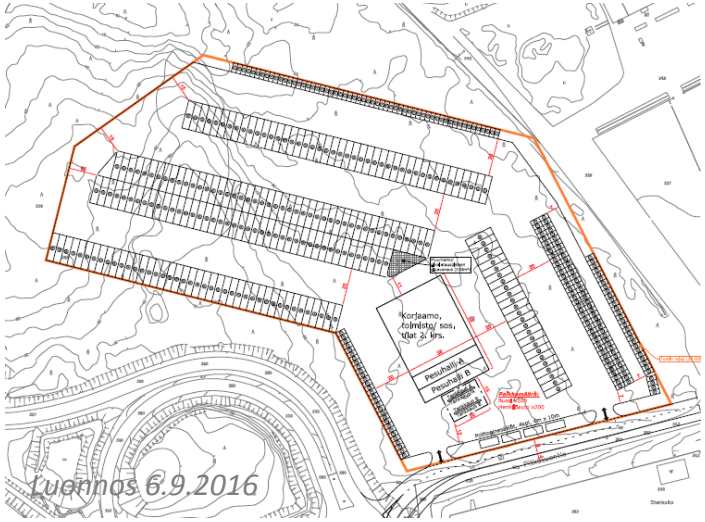
Bussivarikon suunnittelun lähtökohtana on ollut se, että varikon tontille sijoitetaan seuraavat toiminnot:

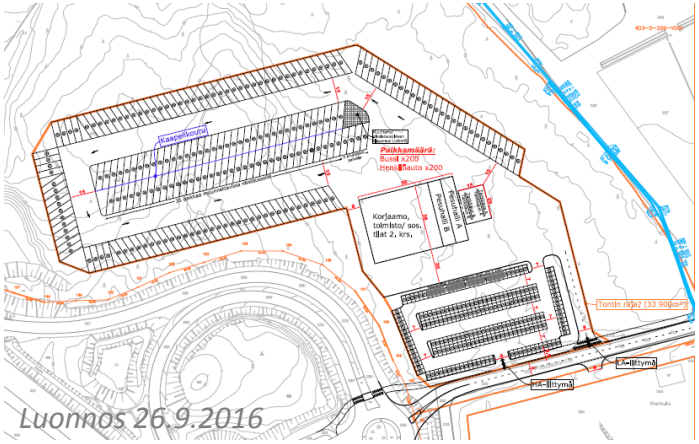
- 200 bussipaikkaa (paikkoja tulee olla telibusseille, 2-akselisille sekä nivelbusseille)
- 200 henkilöautopaikkaa, mieluiten noin 250
- 50 pyöräpaikkaa
- Kahdeksan korjaamopaikkaa busseille
- Kolme pesuhallia
- Riittävästi toimisto- ja sosiaalitilaa
- Neljä tankkauspistettä ja neljä polttoainesäiliötä
- Muuntamovaraus sähköbusseille
- Kaksi sähköbussien pikalatauspaikkaa
- Kaapelikourut pysäköintikentillä lämmitys- ja latauskaapeleiden vetämiseksi
- Alueen tulee olla aidattu ja ajoyhteyksien varustettu porteilla, koirakoulun puolella tulee olla lisäksi suoja-aita
- Hulevesiallas tontilta kerättävän veden viivästyttämiseksi (erillinen suunnitelma).

Tutkitut vaihtoehdot

Työn aikana on tutkittu runsaasti erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja bussivarikon toteuttamiseksi:

- Synergiaetuja haettiin tutkimalla bussivarikon ja rekkaparkin sijoittamista yhteiselle tontille Vaaralaan. Hyvin pian huomattiin, että käytettävissä oleva tila Vaaralan alueella ei yksinkertaisesti riitä kummallekin toiminnolle.
- Ojangon alueella tutkittiin useita erilaisia asemointivaihtoehtoja pysäköintikampojen ja rakennusten sijoittamisen suhteen. Vaihtoehdoissa yhteinen tekijä oli bussi- ja henkilöautopaikkojen määrä sekä tontille sijoitettavan rakennuksen koko.
- Suunnittelualueella sijaitseva mäki ja metsä on todettu luontoarvoiltaan tärkeäksi, joten niitä haluttiin säästää mahdollisimman paljon. Näin ollen suunnittelussa päädyttiin pian melko suorakulmaiseen varikkoon.



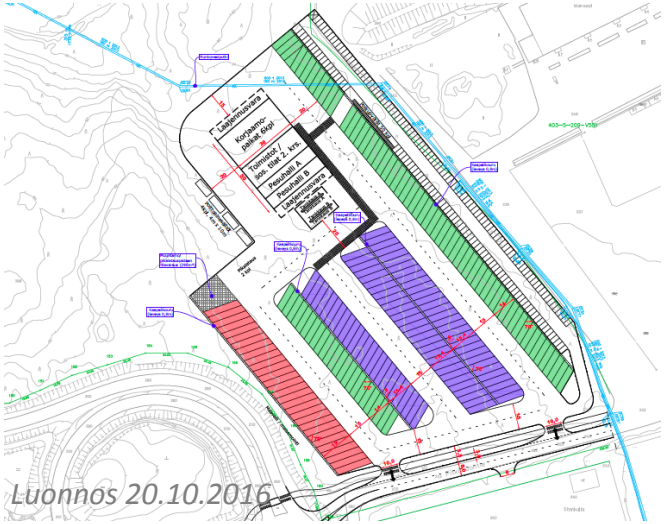


Tutkitut vaihtoehdot

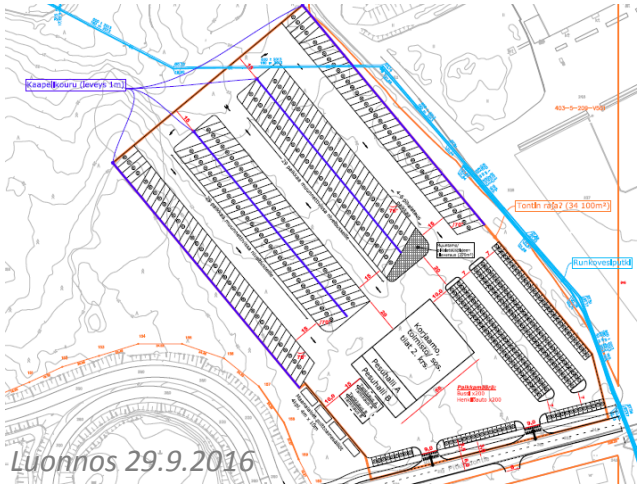
Suorakulmaisen tontin osalta tutkittiin useita erilaisia vaihtoehtoja pysäköinnin ja rakennuksen sijoittamisen osalta. Merkittävän eron tilantarpeeseen aiheutti ajokujilta vaadittu kaksisuuntaisuus sekä nivelbussien sijoittaminen varikolle.

Melko pian päädyttiin kuitenkin ratkaisuun (luonnos 20.10.2016), jonka pohjalta lopullinen suunnitelma laadittiin.

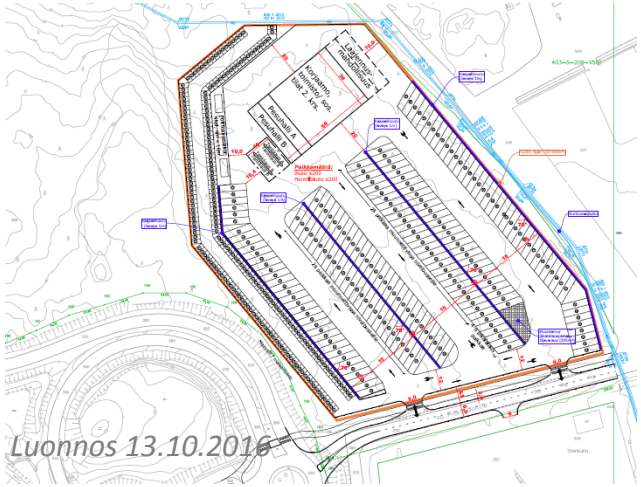
Helsingin seudun liikenne (HSL) osallistui tiiviisti varikon suunnitteluun ja varikon mitoitukseen, tekniikkaan yms. asioihin liittyvät vaatimukset tarkentuivat työn aikana useasti.



Luonnos 20.10.2016



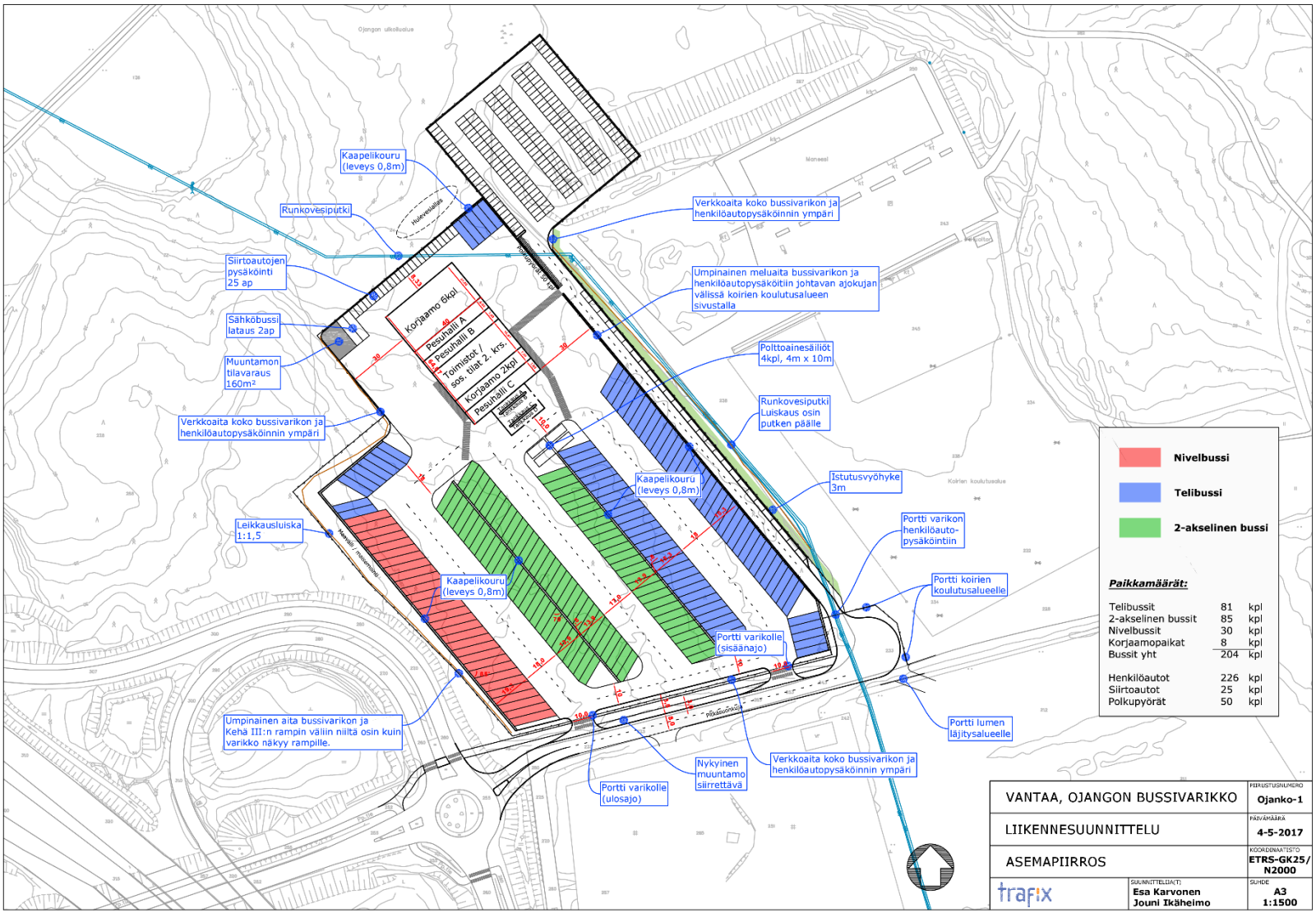
Luonnos 29.9.2016



Luonnos 13.10.2016

Ojangon bussivarikko - asemapiirros

www.trafix.fi



Suunnitelma-aineisto on A3-kokoisena mittakaavassa tämän raportin liitteenä

Suunnitelmaselostus

Ojangon bussivarikon suunnitelmassa on esitetty seuraavat asiat:

- Varikolla on 204 bussipaikkaa (196 paikkaa kentällä + 8 korjaamopaikkaa), 226 henkilöauton pysäköintipaikkaa ja 50 pyöräpaikkaa. Sekä bussien että henkilöautojen pysäköinti tapahtuu asfalttikentällä.
- Varikkorakennuksessa on kolmikerroksinen (n. 2000 $m^{2)}$ toimisto-osa bussiliikenteen operointiin tarvittavaa toimintaa (työnjohto, sosiaalitilat, taukotilat yms.) varten ja lisäksi yhteensä 1920 m^2 korjaamo- ja pesutilaa busseille. Korjaamopaikkoja on yhteensä kahdeksan ja pesuhalleja kolme. Korjaamo- ja pesutilat on jaettu siten, että ne voidaan helposti osoittaa eri operaattoreiden käyttöön. Varikolle tarvitaan rakennusoikeutta vähintään 4000 m^2.
- Työn aikana laaditussa suunnitelmassa on esitetty tilaohjelma joka tarkentuu myöhemmin rakennussuunnitelman laatimisen yhteydessä. Tämän vuoksi varikon rakennusoikeuteen on hyvä varata hieman ylimääräistä suunnitelman mukaiseen määrään verrattuna.
- Koko varikko on aidattu ja ajoyhteydet suljettu porteilla. Koirien koulutusalueen puolella on lisäksi umpinainen suoja-aita.
- Varikolle on sijoitettu neljä bussien tankkauspistettä ja tätä varten neljä erillistä polttoainesäiliötä. Tankkauspisteeseen toteutetaan pohjaveden suojaus.
- Rakentamisvaiheessa tulee ottaa huomioon kohtalaisen haastavat pohjaolot, jotka voivat vaatia massanvaihtoa tai stabilointia.
- Varikolla on varauduttu sähköbusseihin varaamalla bussien pysäköintikampoihin tilaa kaapelikouruille, joita pitkin lataukseen tarvittavat kaapelit voidaan vetää. Lisäksi varikolle on varattu kaksi pikalatauspaikkaa ja tilaa muuntajalle.
- Varikon ratkaisujen toimivuus on varmistettu ajouratarkasteluilla (telibussi ja moduulirekka).
- Bussit voivat ajaa sisään ja ulos varikolta kahden erillisen liittymän kautta ja henkilöautot omasta erillisestä liittymästään.
- Alueen pohjoispäähän on esitetty sijoitettavaksi hulevesiallas. Hulevesistä on laadittu erillinen suunnitelma.
- **Alustava arvio varikon rakentamiskustannuksista on n. 9,5 milj. €**

Kustannusarvio

www.trafix.fi

Kustannuslaji	Yksikkö-kustannus	Laajuus	Kustannus
Toimistorakennus	2100 € / m^2	2000 m^2	4 200 000 €
Korjaamo- ja pesurakennukset	2000 € / m^2	1920 m^2	3 880 000 €
Maanrakennustyö, sis. 5 cm asfaltoitava kenttä	30 € / m^2	33 000 m^2	990 000 €
Tontin sisäinen katu (1+1 ha-pysäköintiin)		200 m	120 000 €
Runkovesiputken suojaaminen, siltarakenne	n. 4300 €/m	70 m	300 000 €
		VARIKKO	***9 490 000 €***
Pitkäsuonkuja (1+1 + jkpp)		150 m	190 000 €

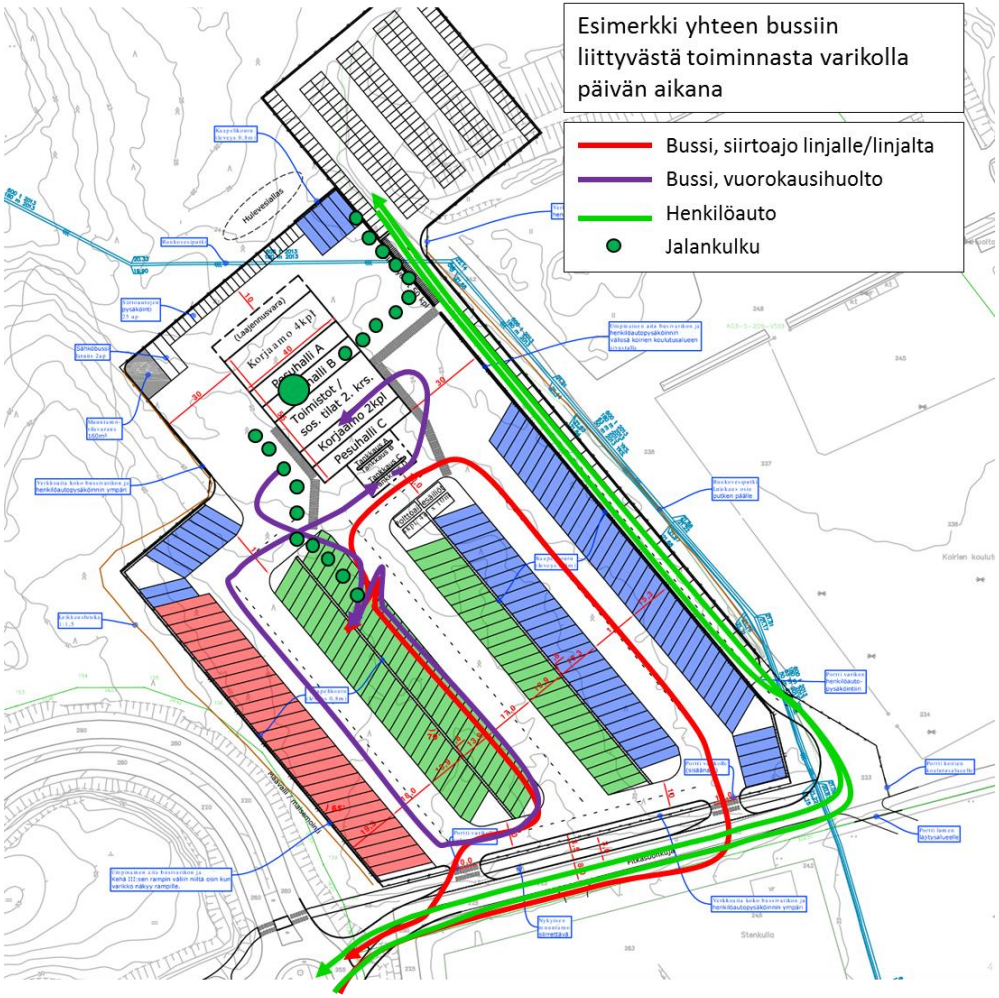
Hinnat sisältävät suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset

Varikon toimintakaaviot

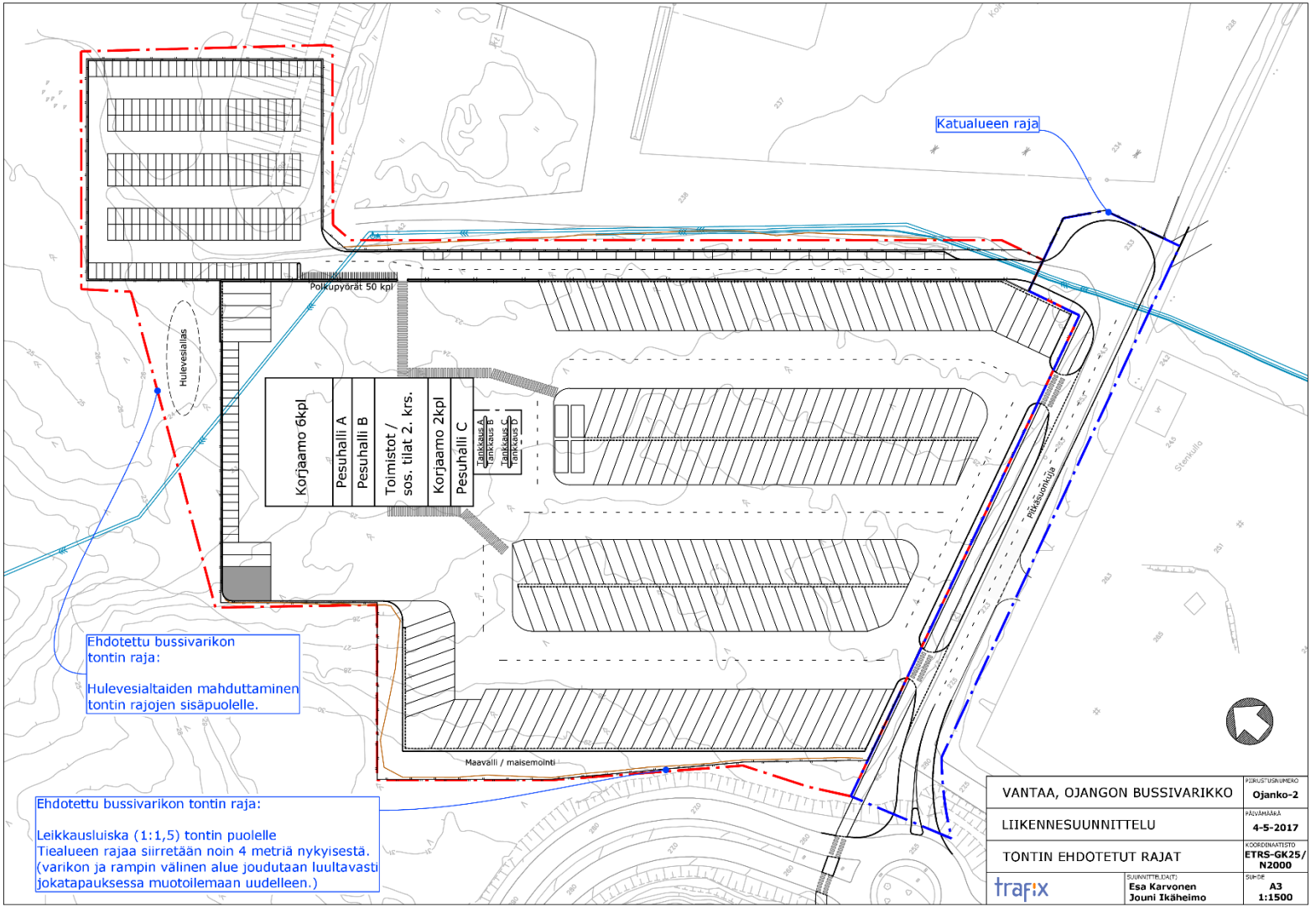
Oheisessa kaaviokuvassa on kuvattu varikon päivittäistä toimintaa eri värisillä viivoilla. Vihreä viiva kuvaa varikolle tulevaa henkilöautoliikennettä (kuljettajat ja muu henkilökunta), punainen kuvaa liikennöintiin liittyviä siirtoajoja, violetti vuorokausihuoltoon liittyviä siirtoajoja ja vihreät pallot kuvaavat jalankulkuliikennettä.

Kuvassa on esitetty tyyppiesimerkki yhden bussin osalta, mutta muiden bussien osalta toiminta on hyvin samankaltaista. Huomionarvoista on se, että osa busseista käy päivän aikana varikolla esimerkiksi kuljettajien taukojen vuoksi, kun taas osa busseista lähtee aamulla liikenteeseen ja palaa vasta illalla varikolle.

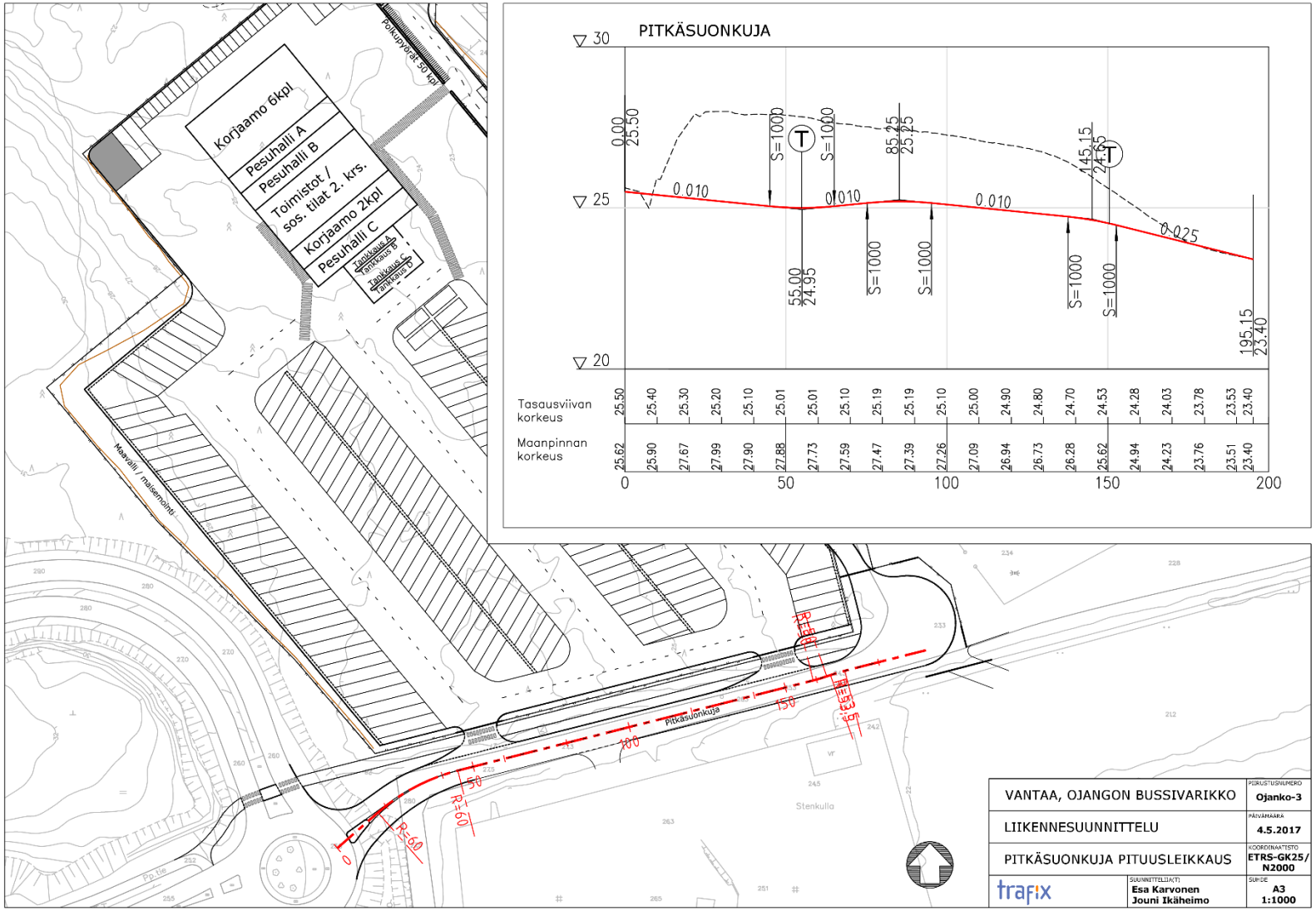
Toimintakaavion eri vaiheita on avattu tarkemmin liitteessä 2.



Kaavarajat


Katualueen raja
Polkupyörät 50 kpl
Hulevesiallas
Korjaamo 6kpl
Pesuhalli A
Pesuhalli B
Toimistot / sos. tilat 2. krs.
Korjaamo 2kpl
Pesuhalli C
Tankkaus A
Tankkaus B
Tankkaus C
Tankkaus D
Pitkäsuonkuja
Maavälli / maisemointi
Ehdotettu bussivarikon tontin raja:
Hulevesialtaiden mahduttaminen tontin rajojen sisäpuolelle.
Ehdotettu bussivarikon tontin raja:
Leikkausluiska (1:1,5) tontin puolelle
Tiealueen rajaa siirretään noin 4 metriä nykyisestä.
(varikon ja rampin välinen alue joudutaan luultavasti jokatapauksessa muotoilemaan uudelleen.)
VANTAA, OJANGON BUSSIVARIKKO
Ojanko-2
LIIKENNESUUNNITTELU
4-5-2017
TONTIN EHDOTETUT RAJAT
ETRS-GK25/ N2000
trafix
Esa Karvonen
Jouni Ikäheimo
A3
1:1500

Pitkäsuonkuja pituusleikkaus



Vaikutusten arviointi - liikenteelliset vaikutukset

Kävely ja pyöräily

- Nykytilanteessa Länsimäen itäpuolella on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka jatkuu Kehä III:n itäpuolelle Pitkäsuontien varteen. Länsimäentien varren yhteys on osa Vantaan kaupungin pyöräilyn laaturaittia. Varikon toteuttamisen yhteydessä Pitkäsuonkuja rakentuu ja sen varteen toteutetaan yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka palvelee myös läheistä koirien koulutusaluetta.

Joukkoliikenne

- Nykytilanteessa joukkoliikenteen palvelutaso alueella on heikko. Länsimäentietä liikennöivät arkisin linjat 588 ja 588B Länsisalmen ja Sotungin koulun välillä. Linjoilla on yhteensä kahdeksan lähtöä päivässä per suunta. Kaava-alueen ainoat bussipysäkit (Pitkäsuo) sijaitsevat nykyisellään aivan Kehä III:n läheisyydessä.

- Joukkoliikenteen olosuhteet alueella pysyvät nykyisenkaltaisena, sillä alueelle suunniteltu maankäyttö ei ole sellaista, joka merkittävästi houkuttaisi joukkoliikenteen käyttäjiä. Bussivarikolle kulkevat kuljettajat liikkuvat suurelta osin sellaisina aikoina, että joukkoliikennepalveluja ei ole tarjolla.

- **Joukkoliikenteen tilaajan (ja maksajan) sekä liikennöitsijöiden näkökulmasta Ojangon bussivarikko varmistaa sen, että alueen bussiliikennettä voidaan operoida mahdollisimman kustannustehokkaasti ilman pitkiä ja kalliita siirtoajoja.**

Liikenteelliset vaikutukset

Autoliikenne

- Länsimäentiellä kulkee nykytilanteessa keskiarkivuorokaudessa noin 10 300 ajoneuvoa, joista raskasta liikennettä on 10 %.

- Pitkäsuontiellä nykytilanteen liikennemäärät ovat hyvin vähäiset ja kadulla kulkee lähinnä vähäistä liikennettä Vantaan Energian jätevoimalalle, Rudus Oy:n betonin kierrätysasemalle, Hyvinkään Tieluiska Oy:n multa-asemalle sekä läheiselle koirien koulutusalueelle.

- Kehä III:n itäpuolella liikennemäärät kasvavat jonkin verran rakennettavan bussivarikon myötä. Bussivarikolle sijoitetaan noin 200 bussia ja lisäksi alueelle rakennetaan 230 henkilöautopaikkaa.

- Varikon bussit lähtevät ja palaavat linjaliikenteestä keskimäärin kolme kertaa päivässä, jolloin niistä aiheutuu noin 600 ajoneuvon liikennetuotos arkivuorokaudessa. Varikkoalue aikaansaa lisäksi arviolta noin 500 henkilöauton liikennetuotoksen arkivuorokautena. Yhteensä bussivarikko tuottaa liikennettä 1100 ajoneuvoa/ vuorokausi (molemmat suunnat yhteensä).

- Bussien ja henkilöautojen liikkuminen alueella ajoittuu pääasiassa ruuhkahuippujen ulkopuolelle, sillä bussien täytyy olla linjaliikenteessä suurimman kysynnän aikaan. Bussivarikon aikaansaamasta liikenteestä ei aiheudu toimivuusongelmia sen ajoittumisen vuoksi. Työn aikana on arvioitu, että varikon liikennetuotoksesta noin 90 % suuntautuu suorinta reittiä Kehä III:lle. Bussivarikon liikenteen sujuvuus on varmistettu kattavilla toimivuustarkasteluilla, jotka osoittavat, että varikon liikenne toimii hyvin sekä nykytilanteessa että vuoden 2040 liikennemäärillä. Toimivuustarkastelut on laadittu Paramics-ohjelmalla.

Muut vaikutukset

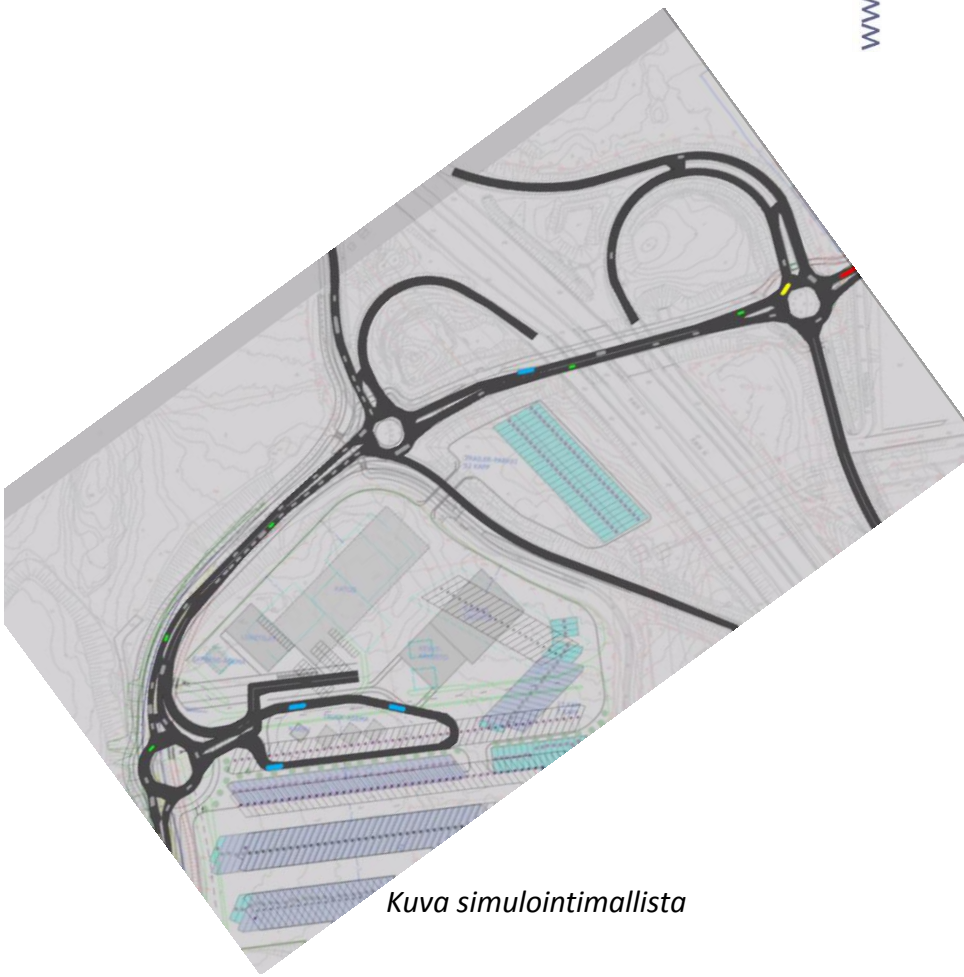
- Suunnittelualueelle toteutettava varikko tarjoaa työpaikan noin 500 hengelle.
- Lisääntyvä liikenne lisää liikenteen päästöjä alueella, mutta nykyiset HSL-alueella liikennöivät bussit ovat pääasiassa vähäpäästöisiä.
- Varikon toteuttaminen vaikuttaa alueen hulevesiin ja vesienkäsittelyyn. Sito Oy on laatinut aiheesta erillisen selvityksen Vantaan kaupungin toimeksiantona.
- Varikolla on todettu olevan joitakin meluvaikutuksia. Promethor Oy on laatinut aiheesta erillisen selvityksen Vantaan kaupungin toimeksiantona.
- Varikko voi vaikuttaa alueen luontoarvoihin, mutta varikon sijoittamisessa on pyritty säästämään alueella tärkeänä pidettyä mäkeä ja metsää.

Ojangon bussivarikon ja Vaaralan rekkaparkin yhteisvaikutukset

Työn aikana laadittiin Paramics-ohjelmalla kattavat liikenteen toimivuustarkastelut, joilla tutkittiin Ojangon bussivarikon ja Vaaralan rekkaparkin yhteisiä vaikutuksia lähialueen liikenteeseen.

Nykytilanteen liikennemäärillä (liikennelaskentojen mukainen liikenne + uusien toimintojen liikennetuotos) liikenne alueella sujuu kohtalaisesti valituista liittymä- ja kaistajärjestelyistä riippumatta. Uusien toimintojen yhteenlaskettu liikennetuotos on noin 4100 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista noin 1100 aiheutuu Ojangon bussivarikosta ja loput Vaaralan rekkaparkista. Työn aikana on arvioitu, että valtaosa uudesta liikennetuotoksesta suuntautuu Kehä III:lle. Toimivuustarkasteluissa havaittiin, että rekkaparkin liittymäratkaisulla ja Länsimäentien kaistajärjestelyillä Kehä III:n ja rekkaparkin välillä on merkittävät vaikutukset liikenteen sujuvuuteen lähialueilla. Muun liikenteen määrien kasvaessa tulevaisuudessa alkaa liikenne Länsimäentiellä pohjoisen suuntaan ja Kehä III lännestä nousevalla rampilla jonoutua nykyisillä kaistamäärillä.

Tulevaisuuden ongelmien ratkaisemiseksi tarvitaan Länsimäentielle myöhemmässä vaiheessa lisää kaistoja. Rekkaparkin liittymä on suositeltavaa toteuttaa kiertoliittymänä toimivuuden varmistamiseksi.



Kuva simulointimallista

Jatkotoimenpiteet

Jatkotoimenpiteinä tämän työn jälkeen on tehtävä seuraavaa:

- Vantaan kaupunki päättää varikon omistustavan ja rakentamisen rahoitustavan
- HSL pyytää kunnilta lausunnon linja-autovarikoiden välivuokrauksesta v. 2018 TTS-lausunnon yhteydessä
- Vantaan kaupunki ja HSL tekevät Ojangon linja-autovarikosta välivuokraussopimuksen
- Kaupunki/yhtiö aloittaa rakennussuunnittelun kesällä 2017
- Kaupunki laatii katusuunnitelman Pitkäsuonkujasta
- Kaupunki/yhtiö aloittaa katuyhteyden rakentamisen varikkotontille kaavan vahvistamisen ja katusuunnitelman valmistumisen jälkeen
- HSL järjestää rakennussuunnittelun aikana työpajan liikenteenharjoittajille tukemaan suunnittelua
- HSL aloittaa varikon liikenteen tarjousasiakirjojen valmistelun liittyen välivuokraukseen

Liitteet

Liite 1 - Ojangon bussivarikko, suunnitelmakuvat

Asemapiirros, A3 1:1500

Kaavarajat, A3 1:1500

Pitkäsuonkuja, pituusleikkaus A3 1:1000

Liite 2 - Bussivarikon toimintakaaviot

Kaapelikouru (leveys 0,8m)

Runkovesiputki

Hulevesiallas

Siirtoautojen pysäköinti 25 ap

Sähköbussi lataus 2ap

Muuntamon tilavaraus 160m²

Verkkoaita koko bussivarikon ja henkilöautopysäköinnin ympäri

Leikkausluiska 1:1,5

Maavalli / maisemointi

Umpinainen aita bussivarikon ja Kehä III:n rampin väliin niiltä osin kuin varikko näkyy rampille.

Verkkoaita koko bussivarikon ja henkilöautopysäköinnin ympäri

Umpinainen meluaita bussivarikon ja henkilöautopysäköitiin johtavan ajokujan välissä koirien koulutusalueen sivustalla

Polttoainesäiliöt 4kpl, 4m x 10m

Runkovesiputki Luiskaus osin putken päälle

Istutusvyöhyke 3m

Portti varikon henkilöauto-pysäköintiin

Portti koirien koulutusalueelle

Portti lumen läjitysalueelle

Portti varikolle (sisäänajo)

Portti varikolle (ulosajo)

Nykyinen muuntamo siirrettävä

Verkkoaita koko bussivarikon ja henkilöautopysäköinnin ympäri

Polkupyöräteline 50 kpl

Korjaamo 6kpl

Pesuhalli A

Pesuhalli B

Toimistot / sos. tilat 2. krs.

Korjaamo 2kpl

Pesuhalli C

Tankkaus A

Tankkaus B

Tankkaus C

Tankkaus D

Pitkäsuonkuja

Ojangon ulkoilualue

Maneesi

Koirien koulutusalue

Nivelbussi

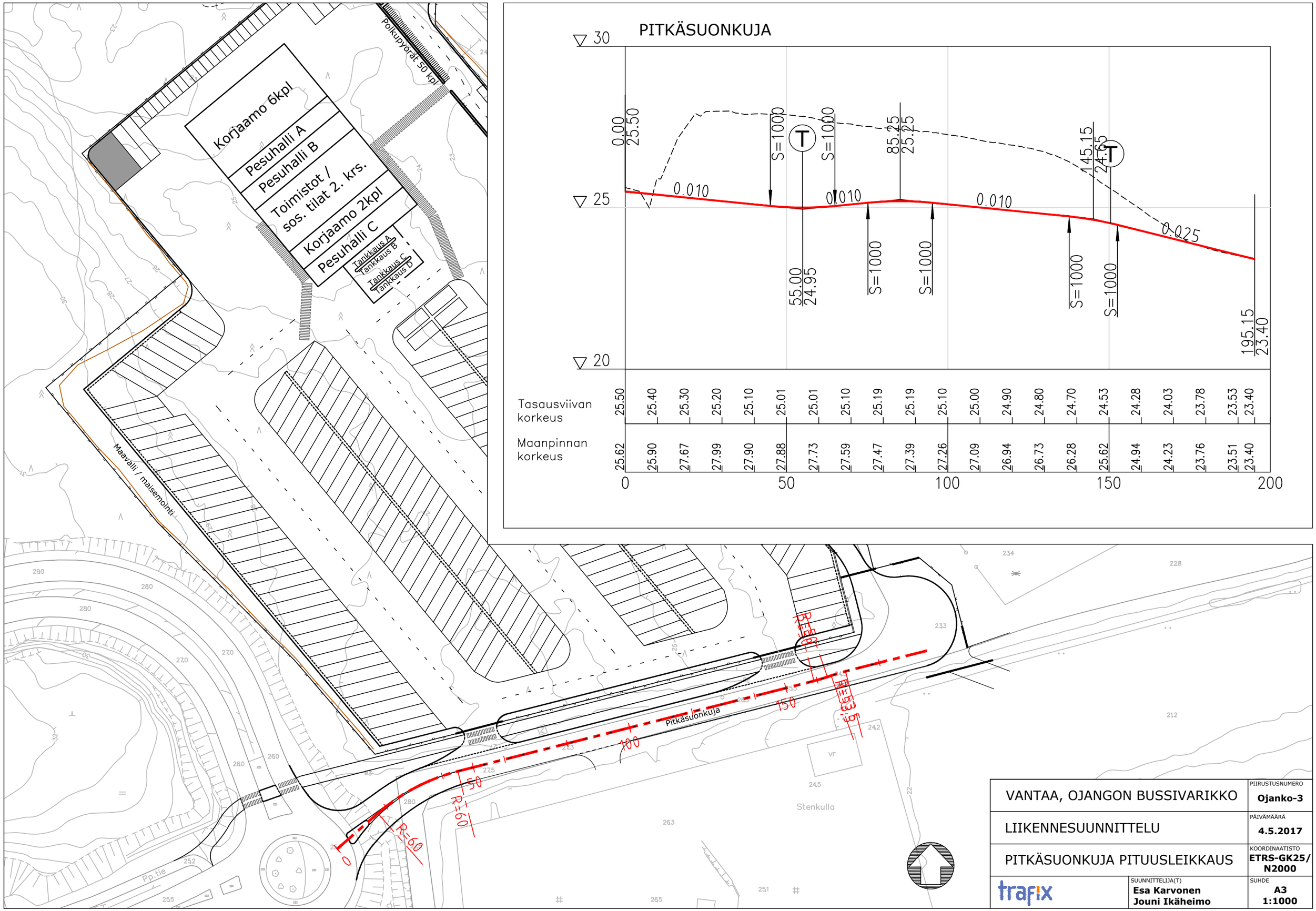
Telibussi

2-akselinen bussi

Paikkamäärät:

Telibussit	81	kpl
2-akselinen bussit	85	kpl
Nivelbussit	30	kpl
Korjaamopaikat	8	kpl
Bussit yht	204	kpl
Henkilöautot	226	kpl
Siirtoautot	25	kpl
Polkupyörät	50	kpl

VANTAA, OJANGON BUSSIVARIKKO	PIIRUSTUSNUMERO	**Ojanko-1**
LIIKENNESUUNNITTELU	PÄIVÄMÄÄRÄ	**4-5-2017**
ASEMAPIIRROS	KOORDINAATISTO	**ETRS-GK25/ N2000**
trafix — SUUNNITTELIJA(T): **Esa Karvonen, Jouni Ikäheimo**	SUHDE	**A3 1:1500**



VANTAA, OJANGON BUSSIVARIKKO		PIIRUSTUSNUMERO **Ojanko-3**
LIIKENNESUUNNITTELU		PÄIVÄMÄÄRÄ **4.5.2017**
PITKÄSUONKUJA PITUUSLEIKKAUS		KOORDINAATISTO **ETRS-GK25/ N2000**
trafix	SUUNNITTELIJA(T) **Esa Karvonen Jouni Ikäheimo**	SUHDE **A3 1:1000**

Katualueen raja

Polkupyörät 50 kpl

Hulevesiallas

Korjaamo 6kpl

Pesuhalli A

Pesuhalli B

Toimistot / sos. tilat 2. krs.

Korjaamo 2kpl

Pesuhalli C

Tankkaus A

Tankkaus B

Tankkaus C

Tankkaus D

Pitkäsuonkuja

Stenkulla

Maavalli / maisemointi

Ehdotettu bussivarikon tontin raja:

Hulevesialtaiden mahduttaminen tontin rajojen sisäpuolelle.

Ehdotettu bussivarikon tontin raja:

Leikkausluiska (1:1,5) tontin puolelle
Tiealueen rajaa siirretään noin 4 metriä nykyisestä.
(varikon ja rampin välinen alue joudutaan luultavasti jokatapauksessa muotoilemaan uudelleen.)

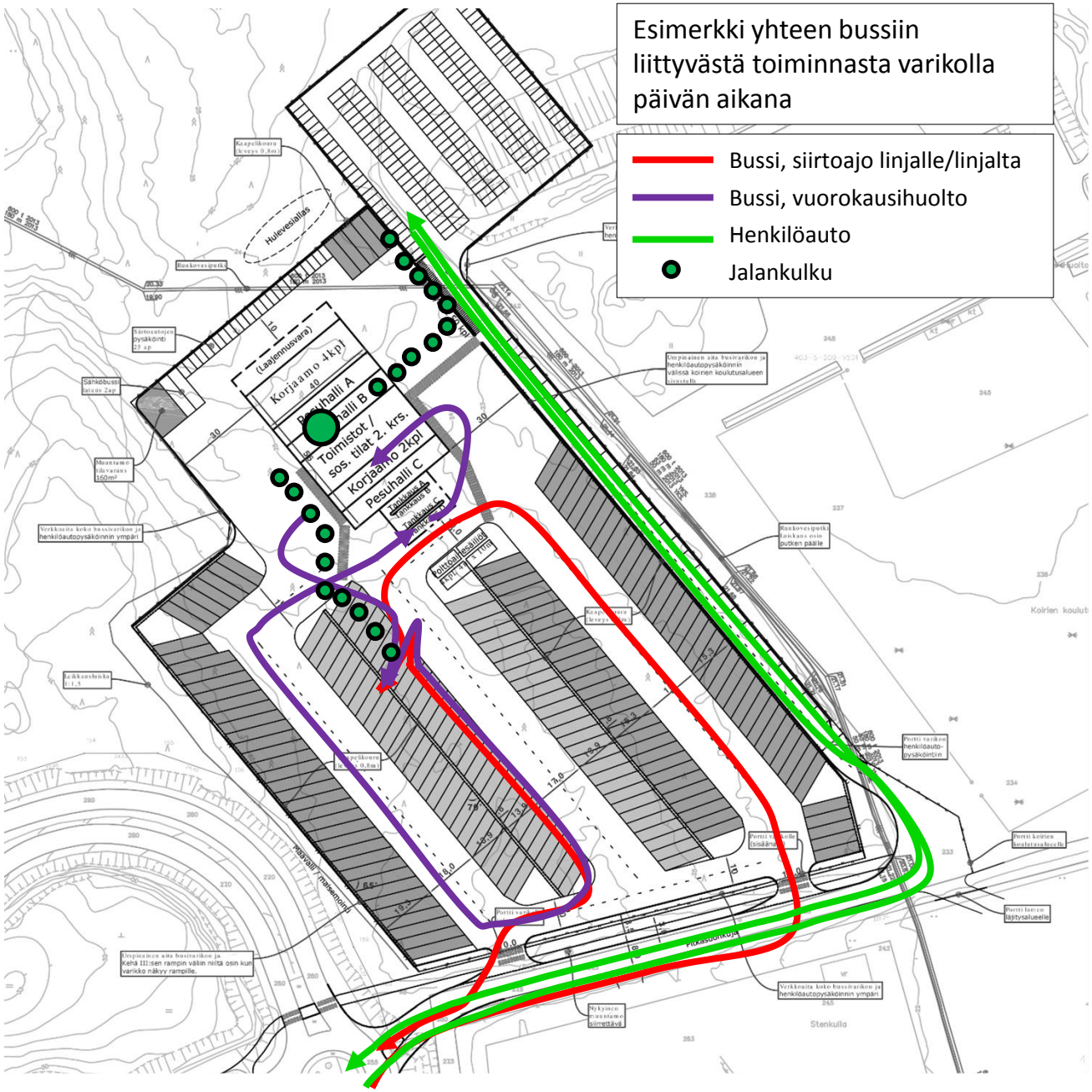
VANTAA, OJANGON BUSSIVARIKKO		PIIRUSTUSNUMERO **Ojanko-2**
LIIKENNESUUNNITTELU		PÄIVÄMÄÄRÄ **4-5-2017**
TONTIN EHDOTETUT RAJAT		KOORDINAATISTO **ETRS-GK25/ N2000**
trafix	SUUNNITTELIJA(T) **Esa Karvonen Jouni Ikäheimo**	SUHDE **A3 1:1500**

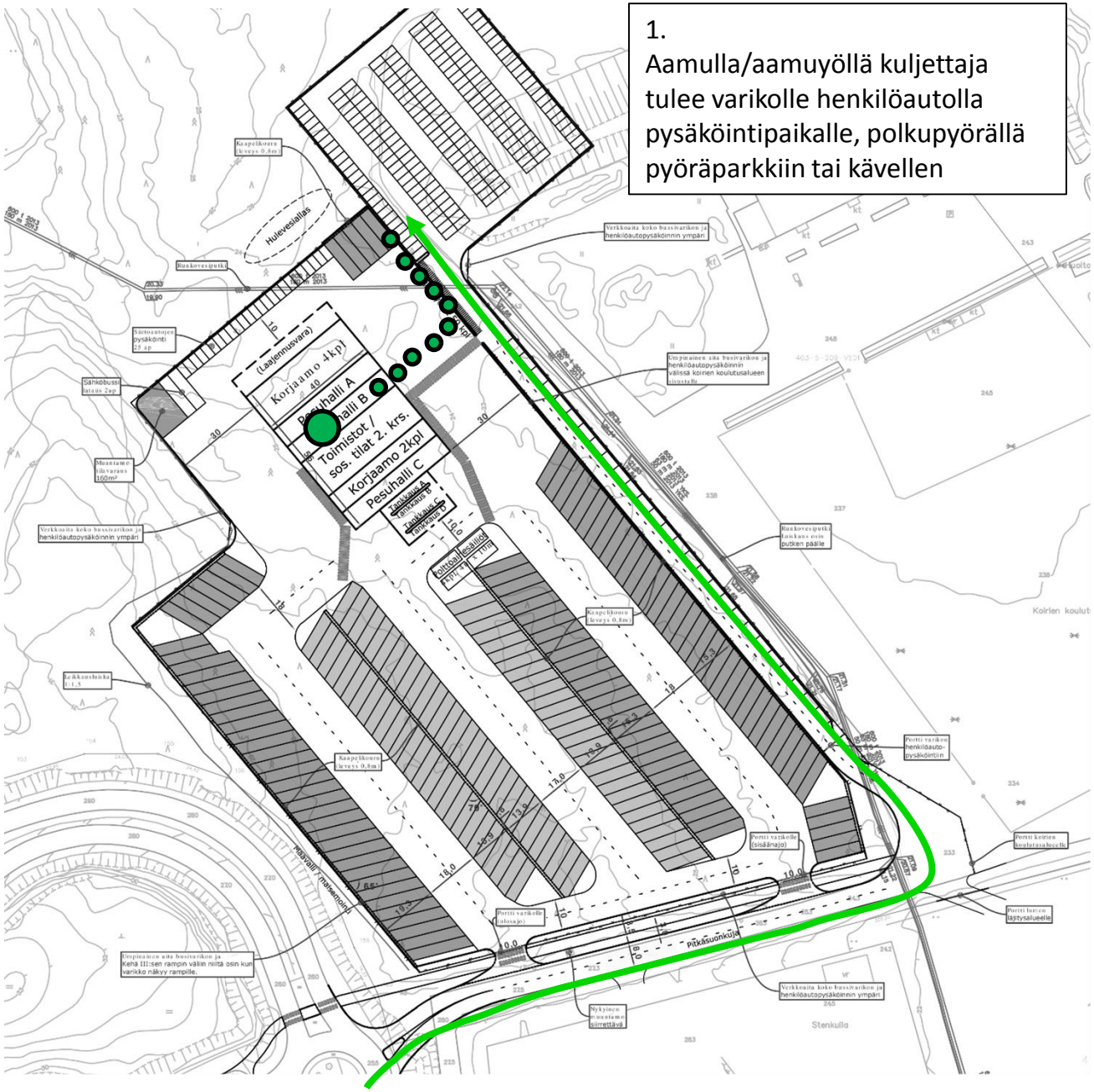
www.trafix.fi

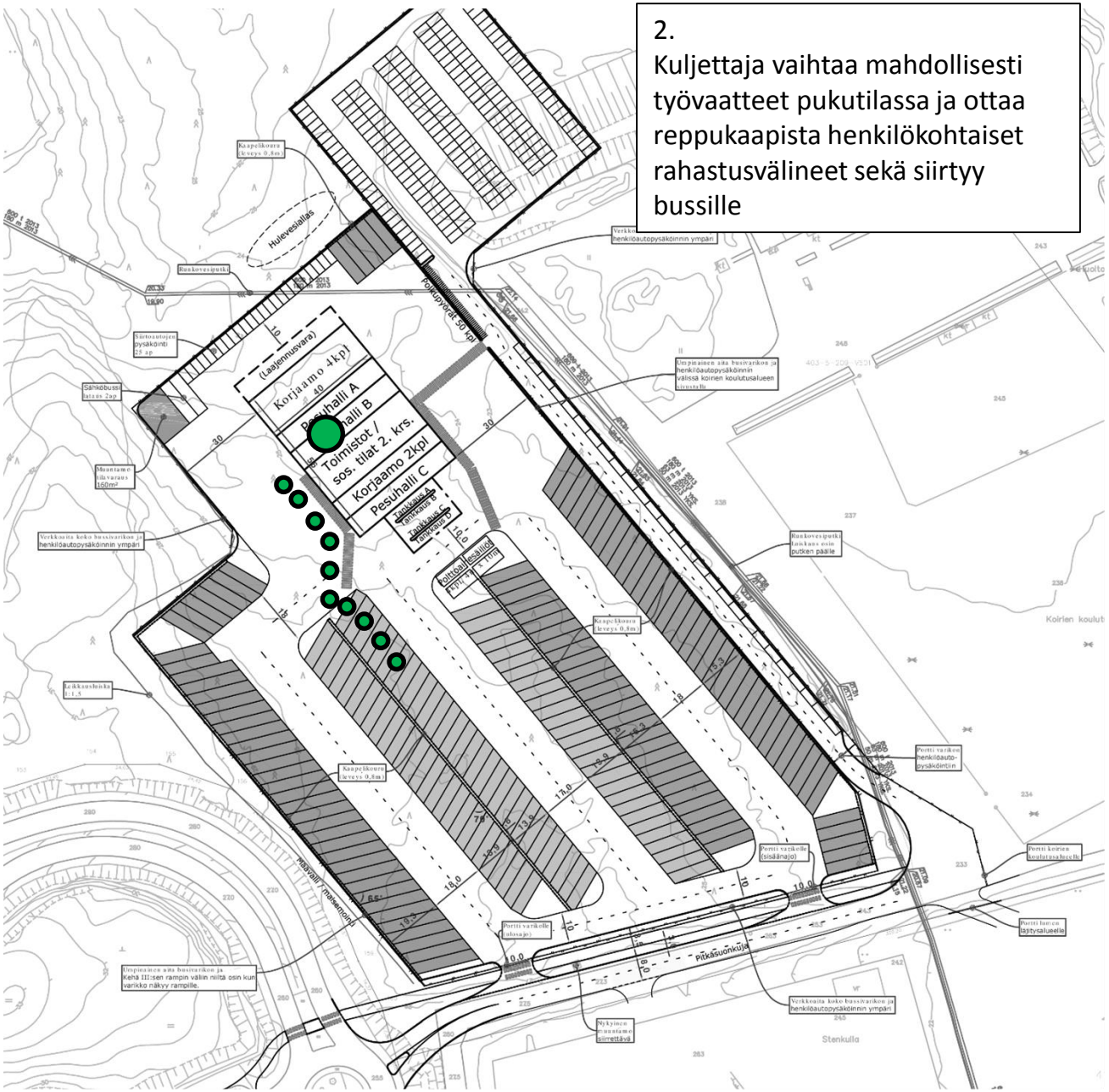
Ojangon bussivarikko

Liite 2

Bussivarikon toimintakaaviot

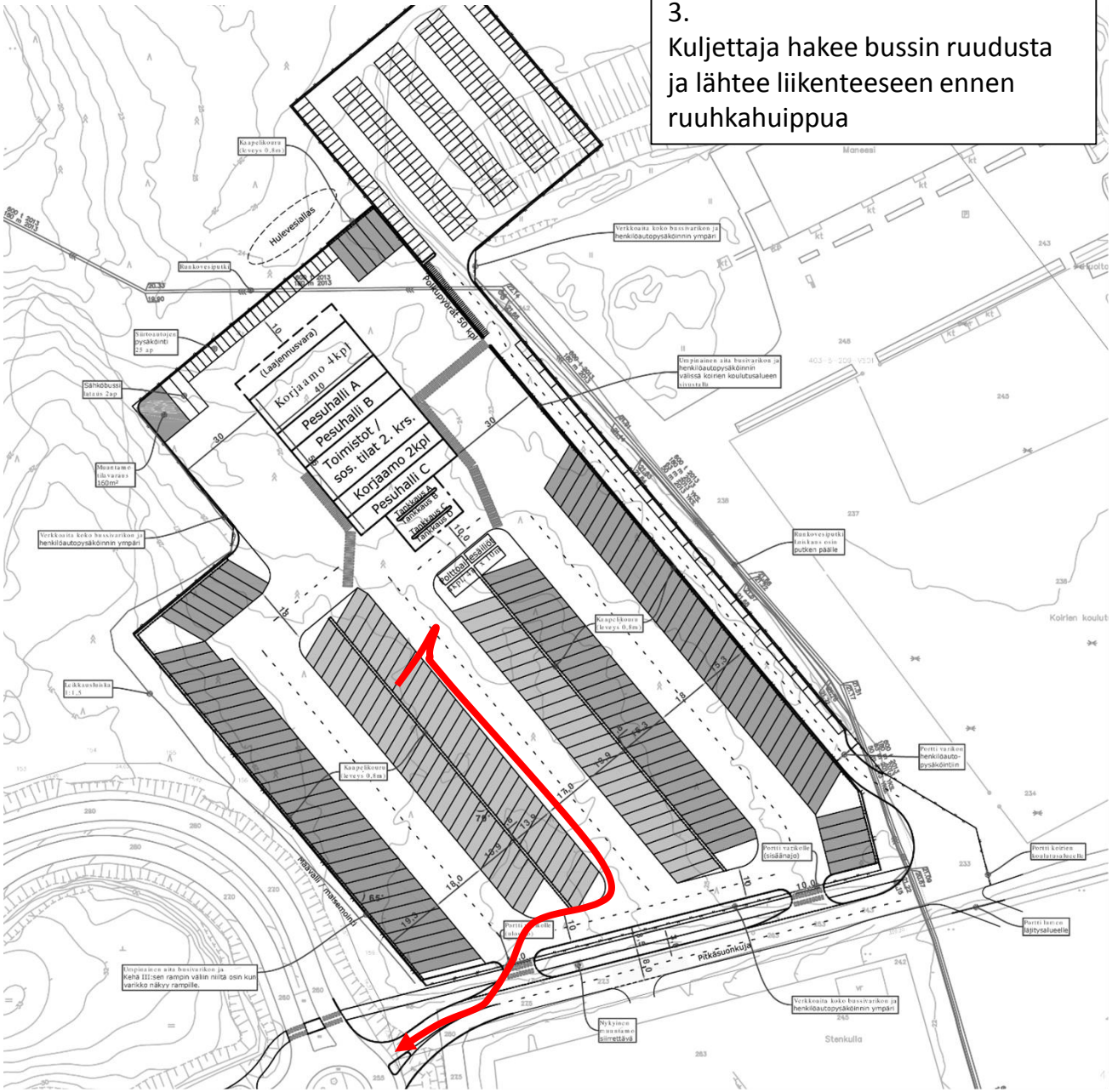

Esimerkki yhteen bussiin liittyvästä toiminnasta varikolla päivän aikana
Bussi, siirtoajo linjalle/linjalta
Bussi, vuorokausihuolto
Henkilöauto
Jalankulku
Korjaamo 4kpl
(Laajennusvara)
Pesuhalli A
Pesuhalli B
Toimistot / sos. tilat 2. krs.
Korjaamo 2kpl
Pesuhalli C
Polttoaineasema
Hulevesiallas
Sähköbussi lataus 2ap
Siirtoautojen pysäköinti 25 ap
Muuntamo tilavaraus 160m²
Liikennöitsijän oma bussivarikon ja henkilöautopysäköinnin ympäri
Liikennöitsijän oma bussivarikon ja henkilöautopysäköinnin välissä koirien koulutusalueen osuutta
Rankovesiputki
Kaapelikouru
Pitkäsuontie
Stenkulla
Koirien koulut


1.
Aamulla/aamuyöllä kuljettaja tulee varikolle henkilöautolla pysäköintipaikalle, polkupyörällä pyöräparkkiin tai kävellen
Korjaamo 4kpl
Pesuhalli A
Pesuhalli B
Toimistot / sos. tilat 2. krs.
Korjaamo 2kpl
Pesuhalli C
Pitkäsuonkuja



2.
Kuljettaja vaihtaa mahdollisesti työvaatteet pukutilassa ja ottaa reppukaapista henkilökohtaiset rahastusvälineet sekä siirtyy bussille

3.
Kuljettaja hakee bussin ruudusta ja lähtee liikenteeseen ennen ruuhkahuippua



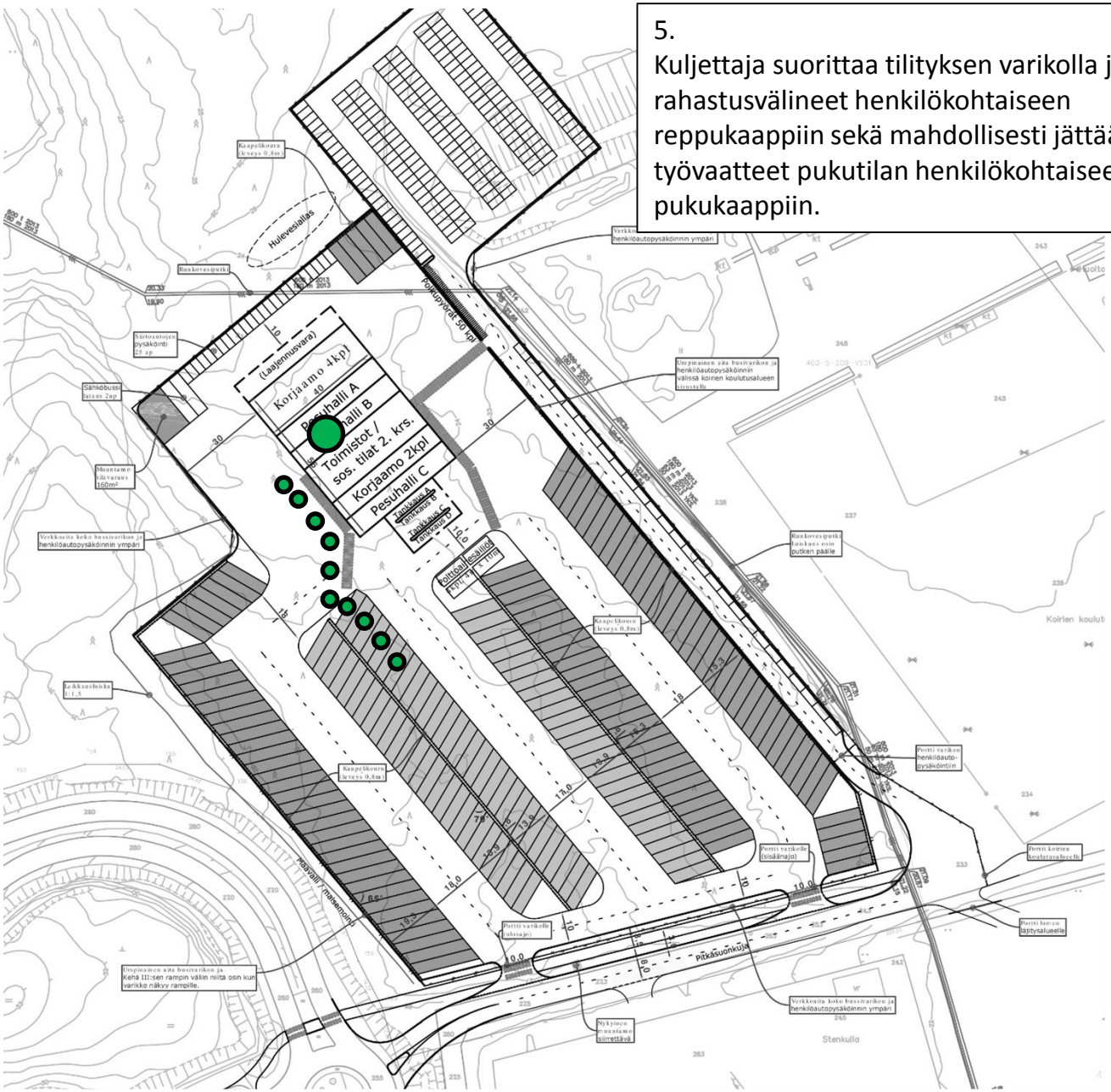


4.
Osa busseista tulee päivän aikana takaisin varikolle ruuhka-ajan ulkopuolella ja lähtee iltahuippuun takaisin liikenteeseen, minkä väliajan kuljettaja viettää taukoa varikolla tai muualla. Osa busseista on koko päivän liikenteessä, kuljettajan vaihdot hoidetaan linjalla pikkuauton (pääasiassa sähköauto) avulla.

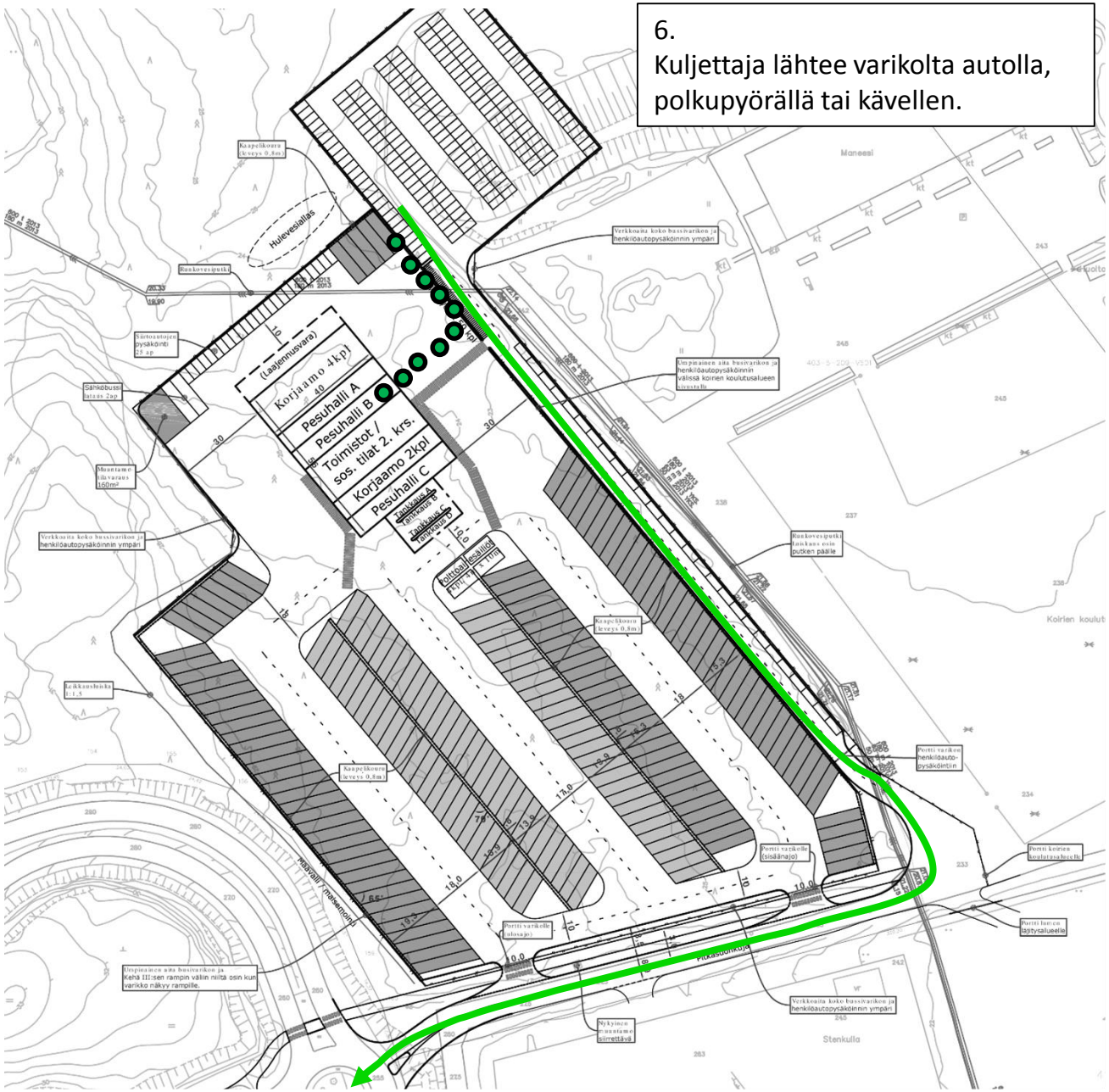
Illalla kuljettaja ajaa bussin takaisin samaan ruutuun kuin mistä otti bussin aamulla.

trafix
www.trafix.fi

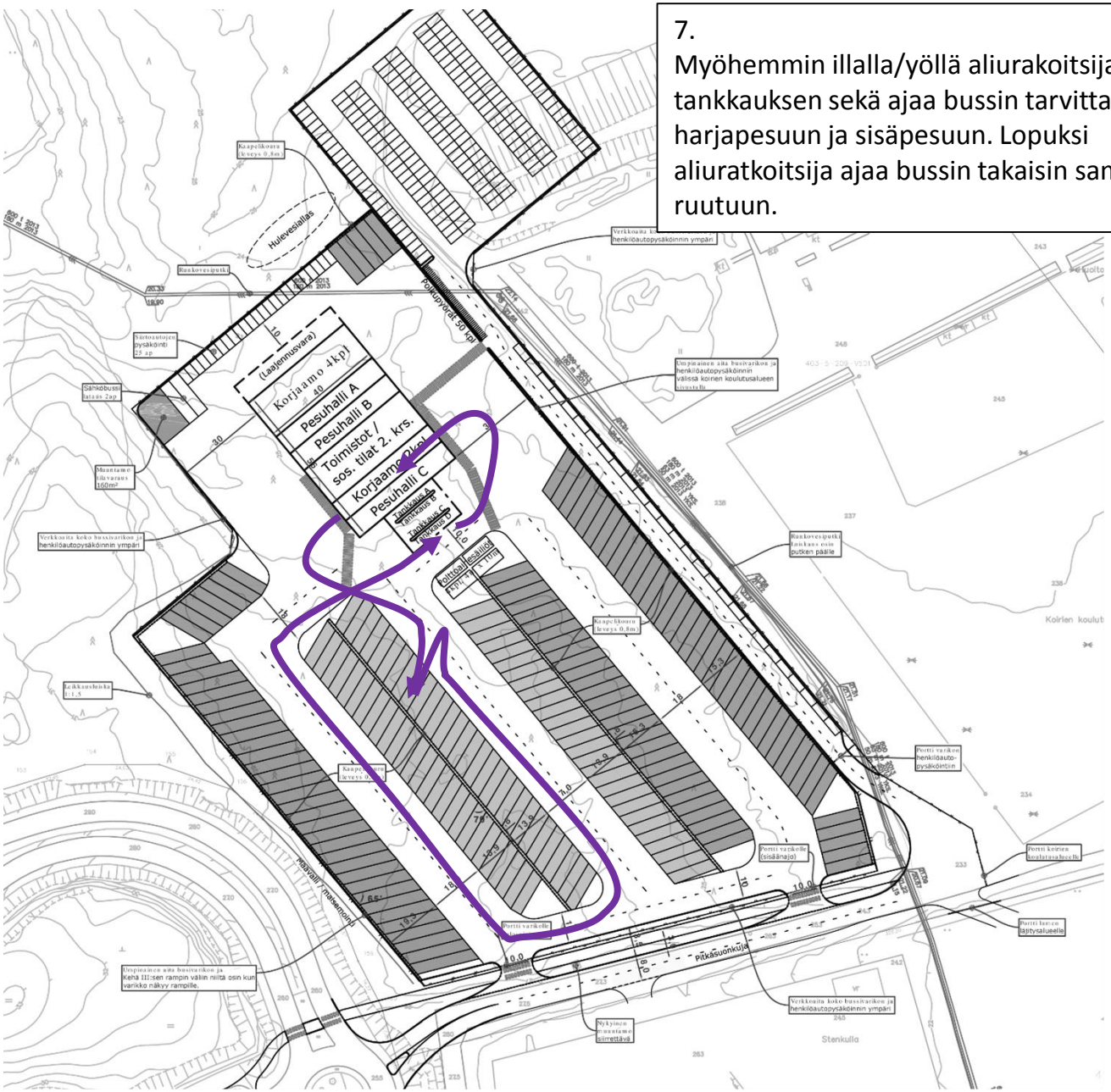
5.
Kuljettaja suorittaa tilityksen varikolla ja jättää rahastusvälineet henkilökohtaiseen reppukaappiin sekä mahdollisesti jättää työvaatteet pukutilan henkilökohtaiseen pukukaappiin.



6.
Kuljettaja lähtee varikolta autolla, polkupyörällä tai kävellen.

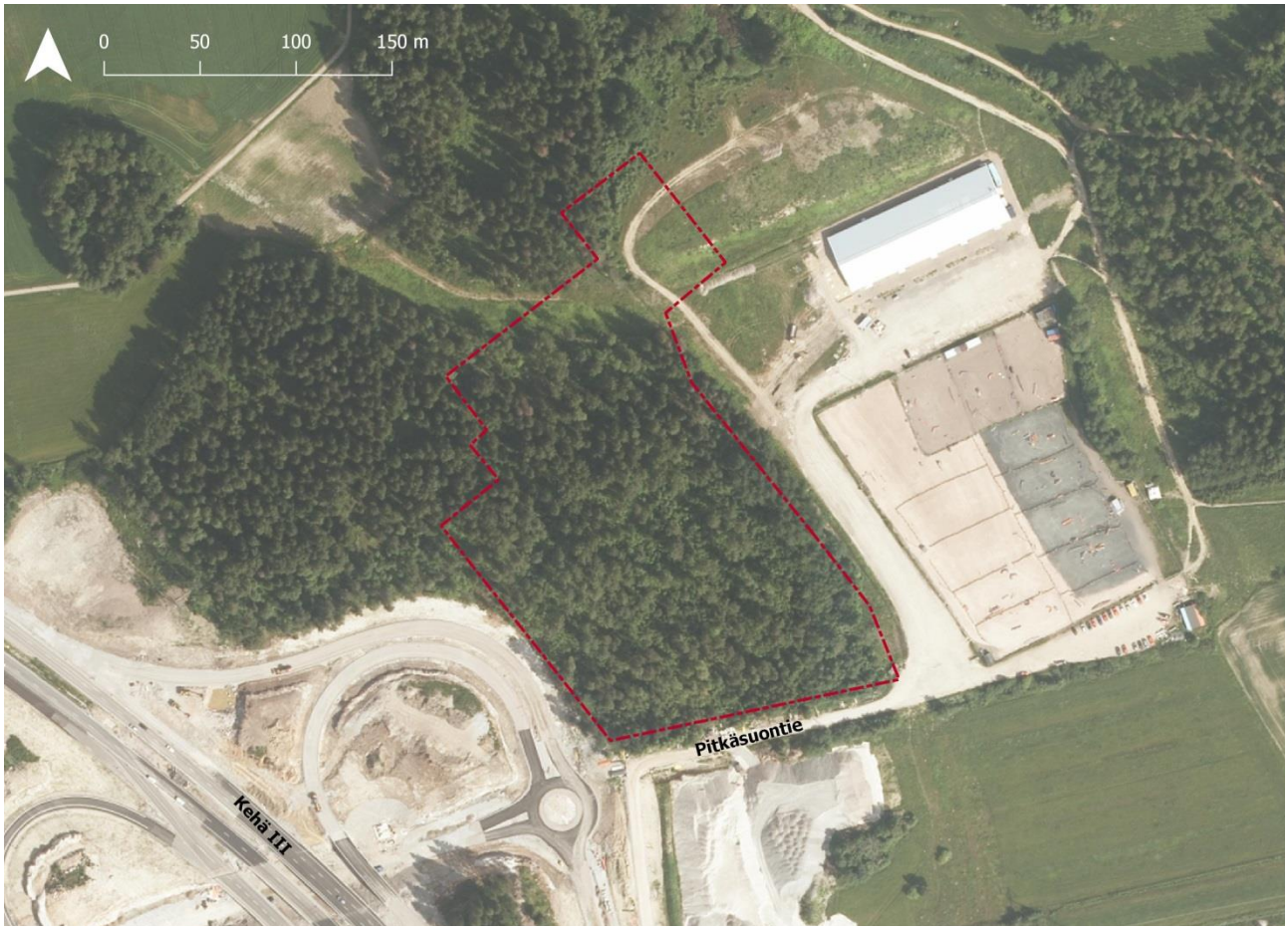


7.
Myöhemmin illalla/yöllä aliurakoitsija hoitaa tankkauksen sekä ajaa bussin tarvittaessa harjapesuun ja sisäpesuun. Lopuksi aliuratkoitsija ajaa bussin takaisin samaan ruutuun.



Hulevesien hallintasuunnitelma

Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelma



20.1.2017

SITO

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO 3
2 HULEVESIEN HALLINNAN YLEISET PERIAATTEET 3
3 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANTEEN KUVAUS 4
3.1 Suunnittelualueen paikalliset olosuhteet 4
3.2 Alueellinen valuma-alue ja purkureitit 7
4 MAANKÄYTÖN MUUTOKSET JA VAIKUTUKSET VALUNTAAN 8
4.1 Suunniteltu maankäyttö 8
4.2 Valuntaolosuhteiden muutokset 9
5 HULEVESIEN HALLINTA 9
5.1 Hallintatarpeen arviointi 9
5.2 Hulevesien hallinnan periaatteet suunnittelualueella 9
5.3 Hulevesien johtamisvaihtoehdot ja niiden vertailu 12
5.4 Hulevesien hallintaratkaisun kuvaus 14
5.5 Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta 15
6 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN 16

LIITTEET

Liite 1. Valuma-aluekartta 1:10 000
Liite 2. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma 1:1500

1 Johdanto

Tässä työssä on laadittu asemakaavoitettavan Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesisuunnitelma. Työ sisältää valuma-alueselvityksen, hulevesien hallintatarpeen arvioinnin ja toimenpide-ehdotukset sekä hulevesien hallintaan tarvittavien toimintojen aluevaraukset ja suositukset jatkosuunnitteluun. Työ toteutettiin samaan aikaan Vaaralan rekkaparkin hulevesien hallintasuunnitelman ja pohjavesien vaikutusten arvioinnin kanssa (Sito Oy).

Työ perustuu Vantaan kaupungin ja Trafix Oy:n laatimaan liikennesuunnitelmaluonnokseen (9.1.2017), jossa on esitetty alueen tuleva maankäyttö. Liikennesuunnitelma päivittyy alkuvuonna 2017. Liikennesuunnitelman vähäiset muutokset eivät vaikuta merkittävästi alueella muodostuvan huleveden määrään tai laatuun.

Työn projektipäällikkönä toimi DI Timo Nikulainen. Työn laatimiseen osallistuivat DI Lauri Harilainen ja DI Laura Viitanen. Vantaan kaupungin ohjausryhmän yhteyshenkilönä toimi suunnitteluinsinööri Antti Auvinen.

Työssä käytetty koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä on ETRS-GK25 N2000.

2 Hulevesien hallinnan yleiset periaatteet

Rakennetuilla alueilla hulevedet muodostuvat sateen ja lumen sulamisen vaikutuksesta. Hulevettä muodostuu, kun vesi ei pääse imeytymään maahan tai haihtumaan esimerkiksi kasvillisuuden avulla. Rakentamisen yhteydessä alueen vesitase muuttuu, kun luontaisen kasvillisuuden määrä vähenee ja vettä läpäisemättömien pintojen määrä lisääntyy. Hulevesien hallinnalla pyritään mm. siihen, että rakentaminen ei lisäisi alueen ylivirtaamia ja tulvia eikä toisaalta pienentäisi alivirtaamia. Hulevesien hallinnalla pyritään siis säilyttämään alueen vesitase mahdollisimman lähellä alueen luonnontilaista vesitasetta. Hulevesien hallinnan paikallisten menetelmien tarkoituksena on

- huleveden määrän vähentäminen
- hulevesivirtaaman tasaaminen
- huleveden mukana kulkeutuvien epäpuhtauksien vähentäminen

Hulevesien alueellisten hallintamenetelmien tarkoituksena on vähentää ja tasata huleveden aiheuttamaa tulvariskiä. Usein hulevesien hallintamenetelmät kuitenkin edistävät useampaa tavoitetta samanaikaisesti. Esimerkiksi painanteilla voidaan niin imeyttää, viivyttää kuin johtaa hulevesiä. Lisäksi samoja menetelmiä voidaan käyttää sekä kiinteistökohtaiseen että laajempaan alueelliseen hulevesien hallintaan.

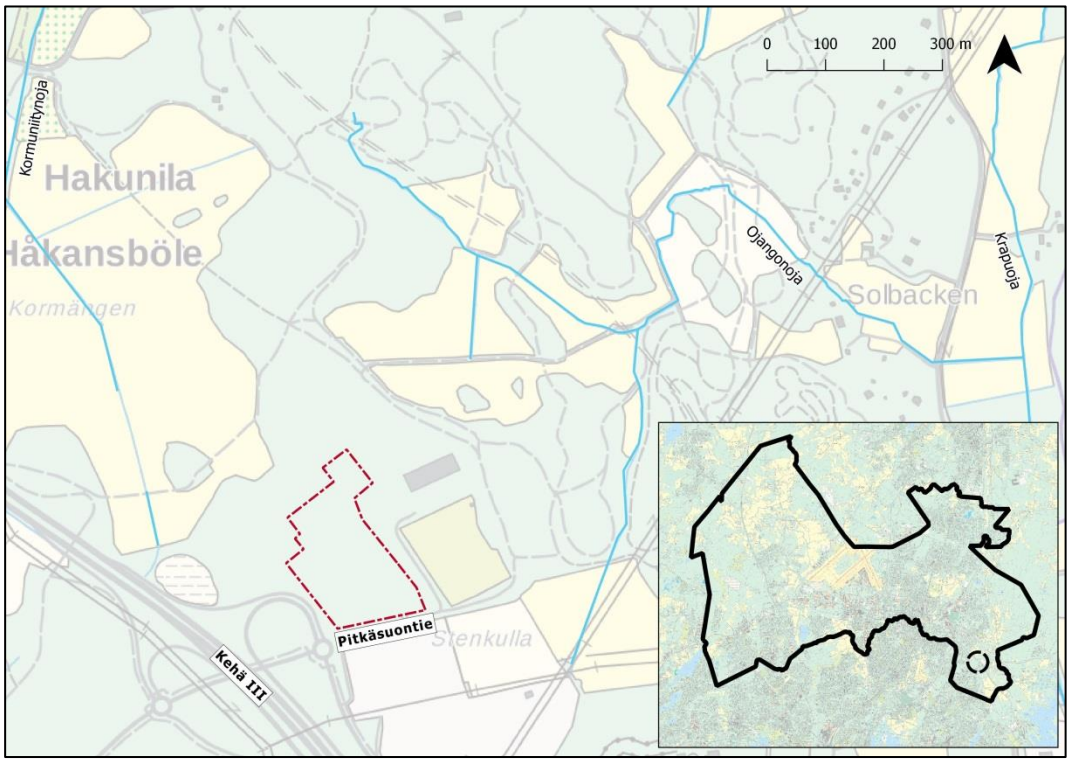
Luonnonmukainen hulevesien hallinta lähtee kokonaisvaltaisesta valuma-alue tarkastelusta, jossa selvitetään maankäytön muutoksen vaikutukset alueen vesitaseeseen. Luonnonmukaisessa hulevesien hallinnassa ensisijaisen tärkeitä ovat syntypaikalla tehtävät toimenpiteet, joilla ehkäistään hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa. Hulevesien johtamista sadevesiviemäreihin tulisi välttää, vaikka usein etenkin jo rakennetuilla alueilla luonnonmukaisella hulevesien hallinnalla ei voida täysin korvata perinteisiä sadevesiviemäreihin perustuvia järjestelmiä.

Vantaan kaupunki on laatinut ohjeistuksen hulevesien hallinnasta kaupungin alueella. Vantaan kaupungin julkaisun ”Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli –Perustietoa

suunnittelijoille ja rakentajille” (2014) periaatteet ovat yhtenevät edellä mainittujen hulevesien hallinnan yleisten periaatteiden kanssa.

3 Suunnittelualueen nykytilanteen kuvaus

Suunnittelualue (kuva 1) sijaitsee Vantaalla Ojangon kaupunginosassa Kehä III:n koillispuolella. Suunnittelualueen itäpuolella on koirien koulutusalue ja eteläpuolella Ojangon lumenvastaanottopaikka. Suunnittelualue on asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Pohjoisessa alue rajoittuu Vanhan Kormuniityn peltoaukioon. Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 4 ha.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti taustakartalla (Taustakartta MML)

3.1 Suunnittelualueen paikalliset olosuhteet

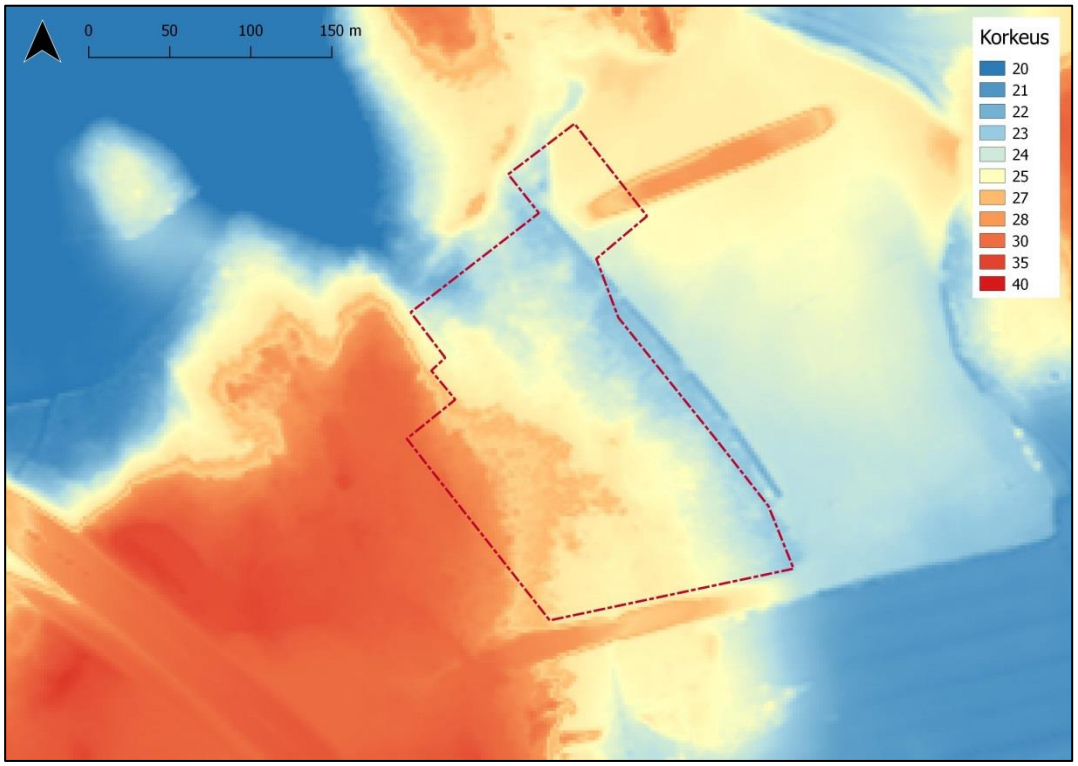
Suunnittelualue on nykyisin rakentamatonta metsäistä aluetta, joka on osa Ojangon ulkoilumetsän arvokasta kasvikohdetta. Alueella sijaitsee myös Stenkullan varpushaukkametsä.[1] Suunnittelualueen kasvistollisesti arvokkaimmat kohteet sijaitsevat linja-autovarikoksi esitettävän alueen länsipuolella säilyvällä mäellä.

[1] Vantaan karttapalvelu. [Luettu 19.10.2016]. Saatavissa: kartta.vantaa.fi



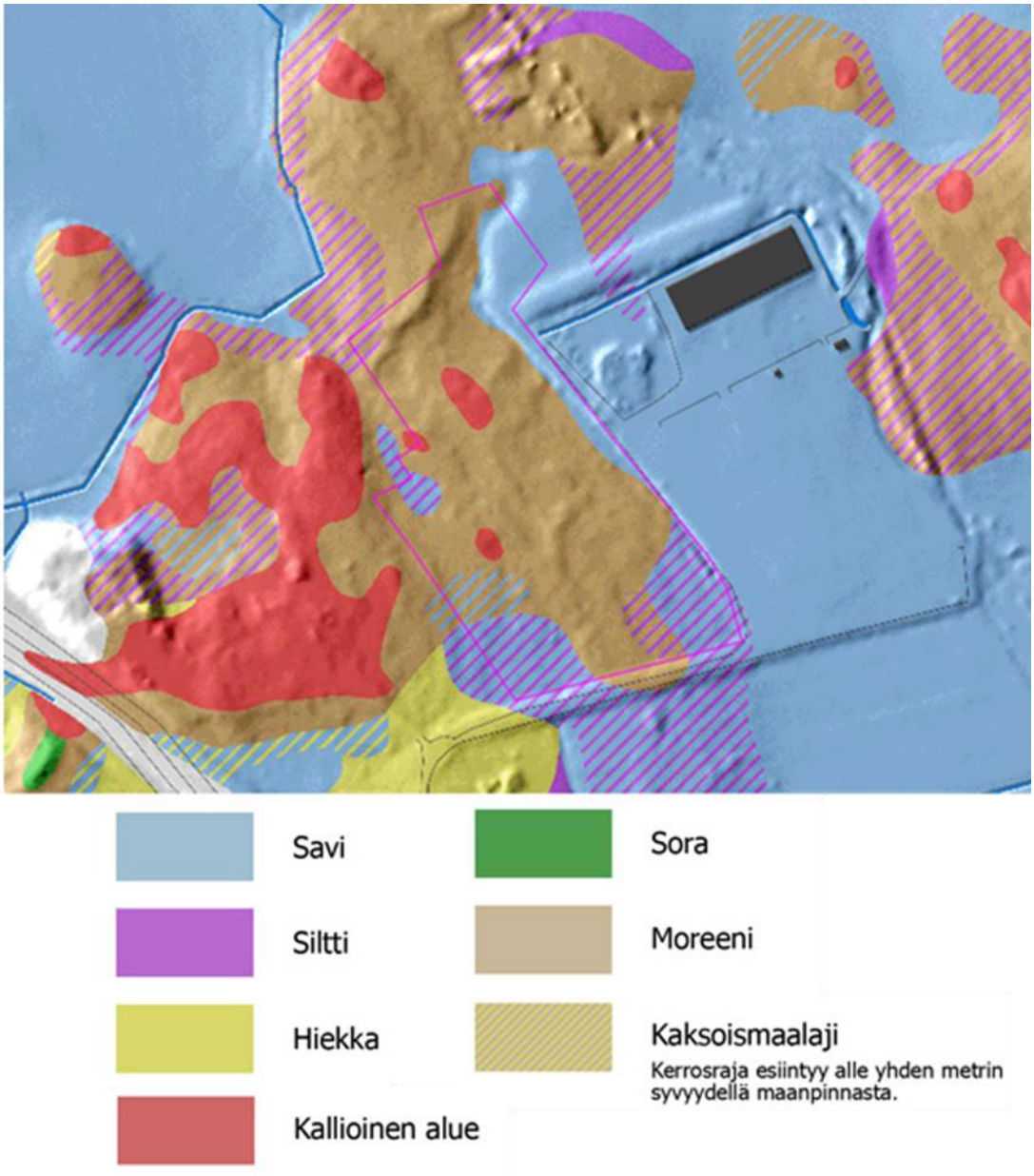
Kuva 2 Suunnittelualue on nykyisin metsäistä rakentamatonta aluetta (Ilmakuva MML)

Suunnittelualueella on korkeusvaihtelua +22..30 metriä (kuva 3). Suunnittelualueen korkein kohta on alueen länsikulmassa ja alavin paikka pohjoisreunassa.



Kuva 3 Suunnittelualueella maanpinnan korkeustasojen vaihteluväli on +22..30 metriä. (MML, 2mx2m)

Suunnittelualueen maaperä on valtaosin moreenia ja ympäristö savea. Suunnittelualueen länsipuolella on kalliopaljastumia. Maalajikartta on kuvassa 4.

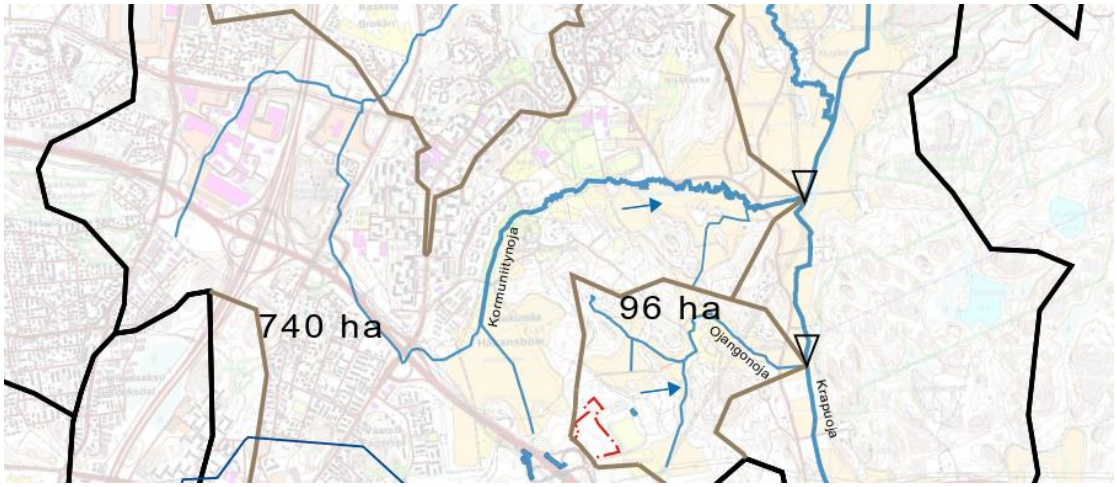


Kuva 4 Suunnittelualueen maalajikartta (kartta.vantaa.fi)

Suunnittelualueen itäpuolella kulkevat runkovesijohto ja paineviemäri, jotka kulkevat suunnittelualueen läpi sen pohjoisosassa. Suunnittelualueen länsipuolella, Kehä III:n välittömässä läheisyydessä sijaitsee hulevesipumppaamo, joka purkaa vetensä Kormuniitynojan suuntaan.

3.2 Alueellinen valuma-alue ja purkureitit

Suunnittelualue sijaitsee Ojangonojan osavaluma-alueella (96 ha). Ojangonoja laskee Krapuojaan, joka purkaa vetensä Itä-Helsingin Kappellvikenissä mereen. Krapuojan valuma-alueen (3. jakovaihe) pinta-ala on 33 km^2. Suunnittelualueelle ei virtaa hulevettä alueen ulkopuolelta. Alueelliset valuma-alueet ja purkureitit on esitetty kuvassa (Kuva 5).



Kuva 5 Alueelliset valuma-alueet ja purkureitit. Suunnittelualue punaisella. Ote liitteestä 1.

Ojangonoja on luokiteltu herkäksi pienvesistöksi sen valuma-alueen vettä läpäisemättömän pinnan pienen osuuden vuoksi. Kormuniitynoja suunnittelualueen pohjoispuolella on samassa luokituksessa[2] taantuva ja sen alajuoksu on virtavesien arvokas luontokohde[3]. Ojangonojan virtaamatietoja ei ollut saatavissa. Vantaan Kormuniitynojan virtaamamittauksissa 10-11/2016 havaittiin, ojan keskivirtaamaksi 128 l/s. Krapunojan keskivirtaama on 152 l/s [4].

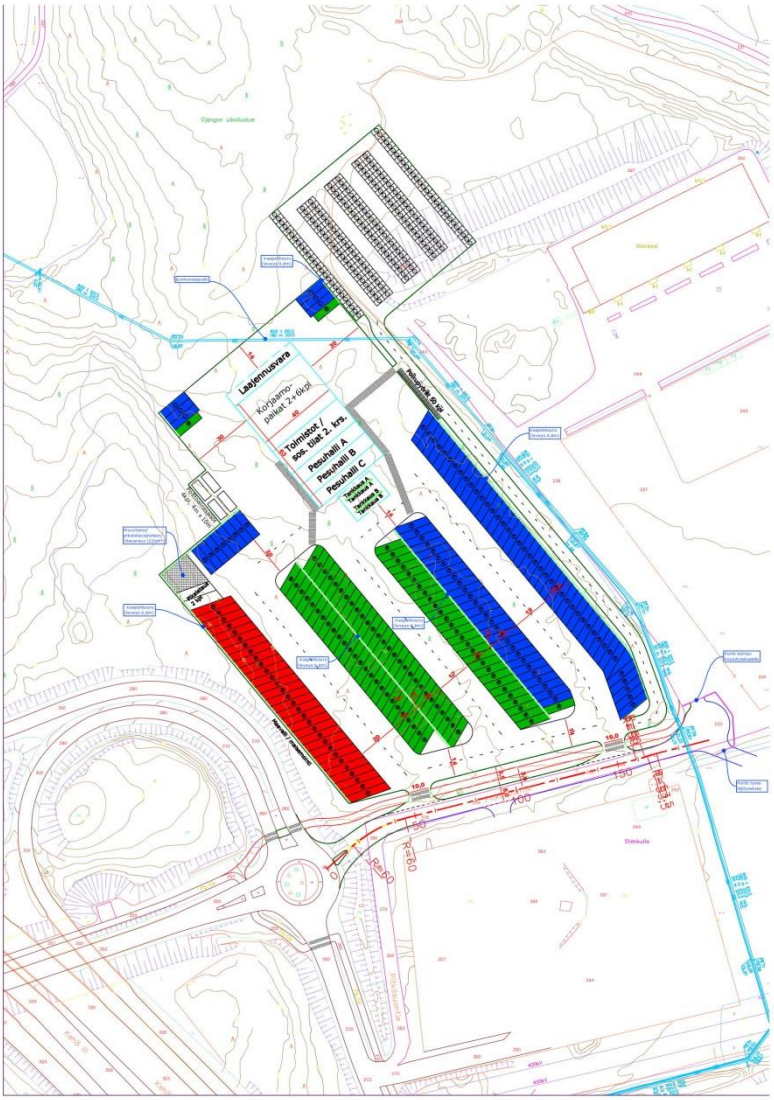
[2] Tuominen, Hanna. Vantaan kaupungin purojen luokittelu valuma-alueiden vettä läpäisemättömän pinnan perusteella. 2015. Diplomityö.
[3] Vantaan karttapalvelu. kartta.vantaa.fi. [luettu: 22.12.2016]
[4] Vantaan kaupunki, FCG Planeko Oy. Vantaan pienvesiselvitys. 2009.

4 Maankäytön muutokset ja vaikutukset valuntaan

4.1 Suunniteltu maankäyttö

Arvio suunnittelualueen maankäytön muutoksesta perustuu alueesta laadittuun liikennesuunnitelmaluonnokseen (Trafix, 9.1.2017), joka on kuvassa 6. Suunnitelmaluonnos sisältää linja-autovarikon, joka koostuu linja-autojen ja henkilöautojen pysäköintialueista, polttoaineen jakelupisteestä polttoainesäiliöineen sekä toimisto- ja huoltorakennuksista. Maankäytön muutosten myötä suunnittelualueen vettä läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa.

Suunnittelualueelle laaditut hulevesien mitoituslaskelmat ja hulevesien hallintaratkaisut perustuvat liikennesuunnitelmassa esitettyyn suunniteltuun maankäyttöön (kuva 6).



Kuva 6 Linja-autovarikon liikennesuunnitelmaluonnos (Trafix, 9.1.2017)

4.2 Valuntaolosuhteiden muutokset

Valuntaolosuhteiden muutoksia tarkastellaan tässä työssä ainoastaan suunnittelualueen osalta. Maastonmuotojen ja avo-ojien kautta suunnittelualueelle ei virtaa hulevesiä alueen ulkopuolelta.

Nykytilanteessa suunnittelualueen (3,6 ha) valumakerroin on hyvin pieni (0,05...0,10). Tulevan maankäyttösuunnitelman mukaisesti suunnittelualue jakautuu seuraavasti: 7 % kattopintaa ja 93 % pysäköinti- ja liikennealuetta (Liikennesuunnitelmaluonnos, Trafix 9.1.2017). Maankäyttösuunnitelman perusteella valumakertoimeksi muodostuu noin 0,81. Tässä laskelmassa on eri maankäyttötyyppien valumakertoimeksi oletettu 0,90 kattopinnalle ja 0,80 asfalttipinnoitteisille pysäköinti- ja liikennealueille.

Taulukkoon 1 on koottu mitoituslaskelmat suunnittelualueelta purkautuvista hulevesistä nykytilanteessa ja rakentamisen jälkeen. Vantaan kaupungin mitoitusohjeen mukaan mitoittavan sateen kestoksi valittiin 10 minuuttia ja intensiteetiksi 150 l/s/ha.

Taulukko 1 Mitoituslaskelmat tarkastelualueelta purkautuville vesimäärille nykytilanteessa ja rakentamisen jälkeen, k = valumakerroin.

	Sateen intensiteetti (l/s/ha)	Kesto (min)	Kertymä (mm)	Valunta (l/s)	Kokonaisvalunta (m^3)
Nykytilanteessa (k 0.06)	150	10	9	33	20
Rakentamisen jälkeen (k 0.81)	150	10	9	450	270

5 Hulevesien hallinta

5.1 Hallintatarpeen arviointi

Hulevesien hallinta suunnittelualueella voidaan jakaa kahteen osaan. Määrällisellä hallinnalla varmistetaan, etteivät kasvavat virtaamat aiheuta alajuoksulla tulvavaaraa tai eroosion kiihtymistä. Laadullisella hallinnalla pyritään minimoimaan huleveden luontoon ja ympäristön viihtyisyyteen aiheuttamat negatiiviset vaikutukset. Mikäli hulevesiä tullaan purkamaan Ojangonojaan, tulee laadulliseen ja määrälliseen hallintaan kiinnittää erityistä huomiota purkuvesistön herkkyyden vuoksi. Rakentamisen aikaisten hulevesien aiheuttamaan kuormituksen hallintaan ja puhdistamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

5.2 Hulevesien hallinnan periaatteet suunnittelualueella

Liikennöintialueilta muodostuvat hulevedet voivat sisältää hiekkaa, rengasrouhetta, raskasmetalleja, polttonestettä ja rasvoja. Mahdollisten epäpuhtauksien vuoksi liikennöintialueiden hulevedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuksen kautta viivytysrakenteeseen. Toimisto- ja huoltorakennusten kattovedet ovat verrattain puhtaita ja ne ohjataan suoraan viivytysrakentee-

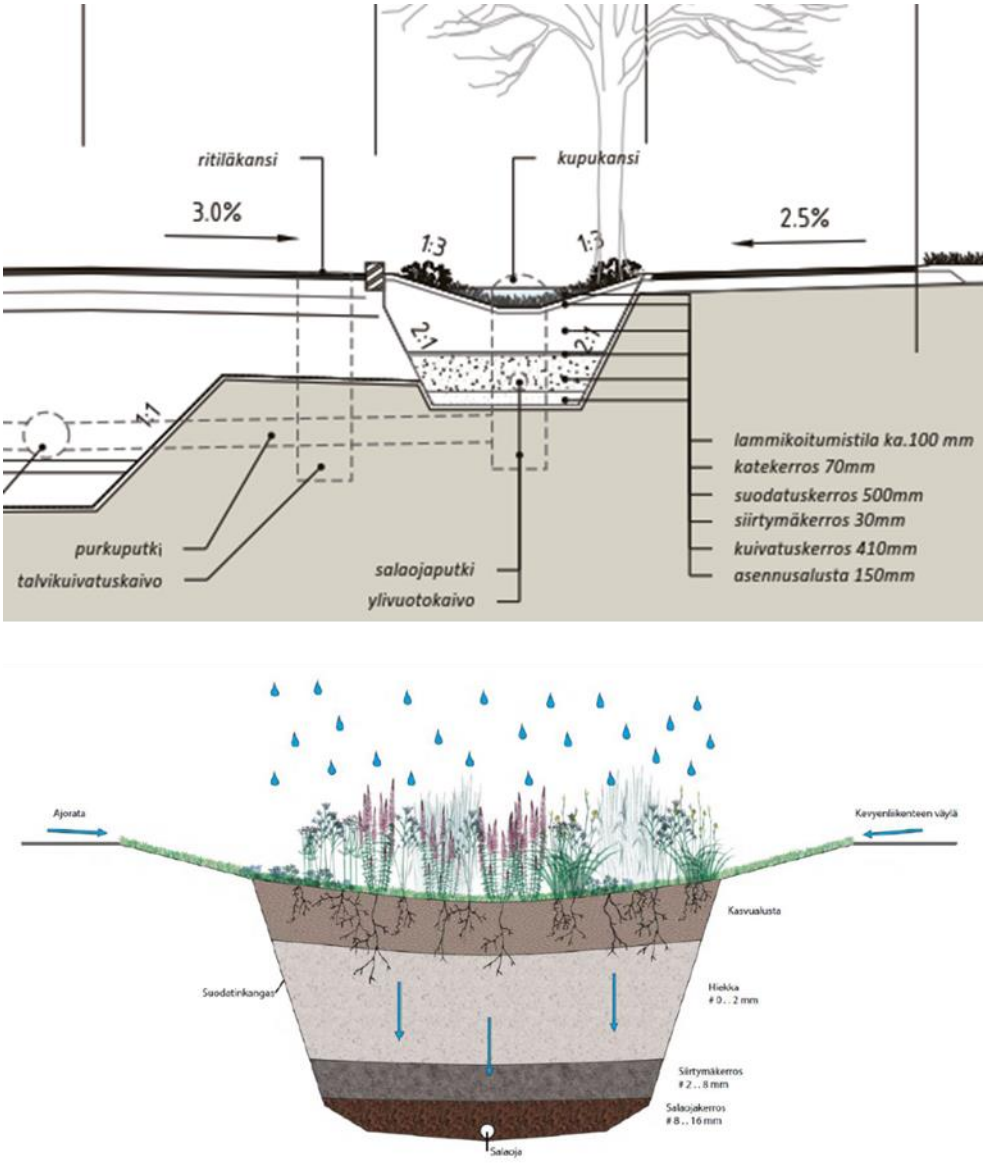
seen. Henkilökunnan pysäköintialueen hulevedet johdetaan biosuodatusrakenteen kautta viivytysrakenteeseen. Hulevesien hallintarakenteiden alustava sijainti ja tilavaraukset on esitetty liitteessä 2 Hulevesienhallinnan yleissuunnitelma.

Suunnittelualueen viivytysrakenne on tyypiltään kosteikkomainen hulevesipainanne, joka parantaa huleveden laatua. Hulevesipainanteen mitoitus on esitetty luvussa 5.4. Hulevesipainanne voidaan muotoilla kahdeksi altaaksi, joista ensimmäinen on tilavuudeltaan pienempi ja jälkimmäinen suurempi. Ensimmäinen pienempi allas toimii esilaskeutusaltaana. Altaiden välinen virtaus voi olla pintavaluntaa tai rakenne voi olla suodattava. Hulevesipainanteen ensimmäistä osaa voidaan hyödyntää jo rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa. Koko painanne kannattaa rakentaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta siihen ehtii muodostua kasvillisuutta ennen sen varsinaista käyttöönottoa. Suunnittelualueen hulevesien laadullinen hallinta saadaan hyvälle tasolle, kun alueella on hulevesipainanne ja biosuodatusrakenteita. Hulevesipainanne voi toimia myös viheralueella puistoaiheena, joten sen muotoilun ja kasvillisuuden suunnitteluun kannattaa panostaa. Hulevesipainanteen tulee olla koneellisesti huollettavissa.



Kuva 7 Esimerkki hulevesipainanteesta. (Mervi Vallinkoski)

Henkilökunnan pysäköintialueen yhteyteen suositellaan hulevesien biosuodatusrakenteen toteuttamista. Biosuodatusrakenteen mitoitus on kuvattu luvussa 5.4. Biosuodatusrakenteessa on 50 cm suodatuskerros, jonka alla on salaojaputkella varustettu kuivatuskerros. Suodatinkerros tehdään hiekkaisesta siltistä, siirtymäkerros ja kuivatuskerros karkeasta hiekasta. Salaojaputket puretaan biosuodatusrakenteesta hulevesiviemäriä pitkin keskitettyyn viivytysrakenteeseen. Biosuodatusalueet varustetaan kupukannellisilla ylivuotokaivoilla. Biosuodatusrakenteen periaatekuva on kuvassa 8 ja esimerkkejä kuvassa 9.



Kuva 8 Periaatekuva pysäköintialueen biosuodatusrakenteesta.(Ylempi kuva Sito Oy, alempi kuva Sirpa Törrönen, Vantaan kaupunki)



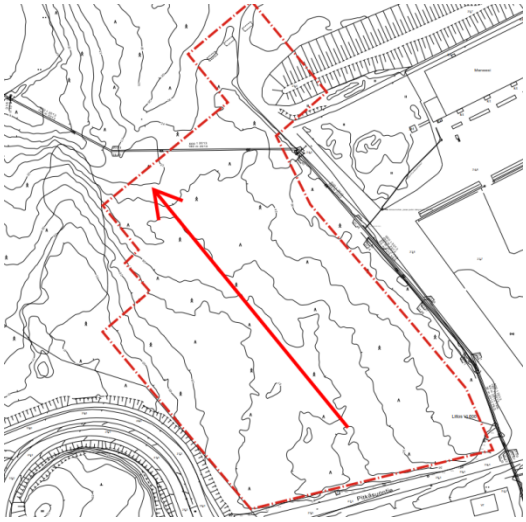
Kuva 9 Esimerkkejä biosuodatusrakenteista. (Jukka Jormola)

Biosuodatusalueita voidaan hyödyntää mahdollisesti lumitilana. Lumen mukana tulleet roskat ja kiintoaines pitää vuosittain siivota pois, jotta se ei tuki suodatusrakennetta.

5.3 Hulevesien johtamisvaihtoehdot ja niiden vertailu

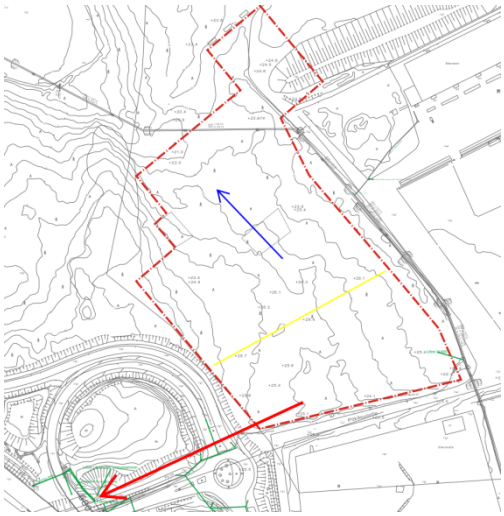
Suunnittelualueen hulevesien johtamiseen on karkeasti kolme päävaihtoehtoa:

- Vaihtoehto 1. Kaikkien hulevesien johtaminen painovoimaisesti Kormuniitynojan suuntaan



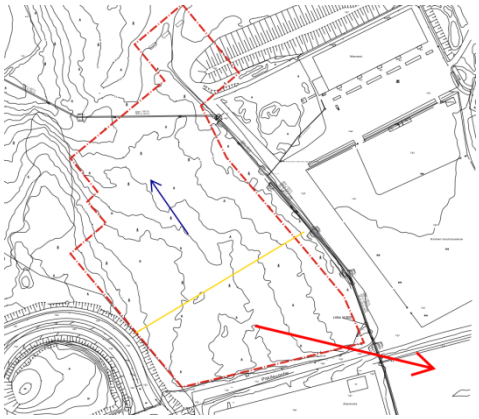
Suunnittelualueen eteläpuolisen Pitkäsuontien tasaus asettaa reunaehdon suunnittelualueen eteläreunan tasaukselle. Hulevesien johtaminen pohjoiseen nuolen suuntaisesti edellyttää suunnittelualueen tasausta prosentin kaltevuuteen. Suunnittelualueen pituus eteläreunasta pohjoisreunaan on noin 240 metriä, joten pohjoisreunan tulee olla noin 2,4 metriä eteläreunaa alempana.

- Vaihtoehto 2. Kaikkien hulevesien johtaminen Kormuniitynojan suuntaan, osittainen pumppaus



Keltainen viiva osoittaa suunnittelualueen vedenjakajan sijainnin, minkä eteläpuolelta hulevedet johdetaan punaisen nuolen osoittamaan käytössä olevaan hulevesipumppaamoon vietolla. Hulevesipumppaamon kapasiteetti on 300 l/s. Hulevesipumppaamon paineputki purkaa vetensä Kormuniitynojaan johtavaan avouomaan. Vedenjakajan pohjoispuolelta hulevedet johdetaan pohjoiseen. Vaihtoehdossa vältytään herkän Ojangonojan kuormituksen lisäämiseltä.

- Vaihtoehto 3. Hulevesien johtaminen painovoimaisesti Kormuniitynojaan ja Ojangonojaan



Keltainen viiva osoittaa suunnittelualueen vedenjakajan, jonka eteläpuolelta hulevedet johdetaan punaisen nuolen osoittamaan lumenvastaanottopaikan laskeutusaltaaseen. Lumenvastaanottopaikalta hulevedet puretaan Ojangonojaan. Vedenjakajan pohjoispuolen hulevedet johdetaan pohjoiseen.

Ojangonojan pienvesistön lasketusallas ja biosuodatusrakenne on suunniteltu sijoitettavan uuden Ojangon lumenvastaanottopaikan yhteyteen. Toistaiseksi hulevesien käsittelyyn ei ole rakennettu tarvittavia hallintarakenteita. Vaihtoehdon VE3:n toteuttaminen edellyttää hulevesirakenteiden toteuttamisen ennen Itä-Vantaan linja-autovarikon käyttöönottoa ja Ojangonojan kunnostustoimenpiteitä.

Vaihtoehtojen vertailu

Edellä esiteltyjen hulevesien johtamisvaihtoehtojen vertailu on koottu taulukkoon 2.

Taulukko 2 Huleveden johtamisvaihtoehtojen vertailu

Vaihtoehto 1 Kaikkien hulevesien johtaminen painovoimaisesti Kormuniitynojan suuntaan	Vaihtoehto 2 Kaikkien hulevesien johtaminen Kormuniitynojan suuntaan, osittainen pumppaus	Vaihtoehto 3 Hulevesien johtaminen painovoimaisesti Kormuniitynojaan ja Ojangonojaan
+ Ei hulevesivirtaaman ja –kuormituksen lisäystä herkkään Ojangonojaan	+ Ei hulevesivirtaaman ja –kuormituksen lisäystä herkkään Ojangonojaan	+ Ei mittavaa korkeuseroa etelä- ja pohjoisosien välillä
- Alueen tasaus aiheuttaa 2,4 metrin korkeuseron etelä- ja pohjoisalueiden välille	+ Ei mittavaa korkeuseroa etelä- ja pohjoisosien välillä	+ Ei pumppaustarvetta
	- Länsimäentien hulevesipumppaamon lisäkuormitus (130 l/s)	- Hulevesivirtaama ja –kuormitus lisääntyvät herkässä Ojangonojassa

Ensimmäisestä vaihtoehdosta aiheutuu 2,4 metrin korkeusero suunnittelualueen etelä- ja pohjoisreunojen välille. Korkeuseroa voidaan vähentää tekemällä vedenjakaja suunnittelualueen puoleen väliin. Vedenjakajan pohjoispuolen hulevedet johdetaan keskitetyn viivytysrakenteen kautta hulevesiviemäriin, joka purkaa Kormuniitynojaan. Vedenjakajan eteläpuoliset

hulevedet voidaan johtaa vaihtoehtoisesti hulevesipumppaamoon (sijainti merkitty vaihtoehdon 2 karttakuvaan) tai Ojangon lumenvastaanottopaikan laskeutusaltaaseen. Hulevesipumppaamon kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa. Tulevaisuudessa Vaaralan rekkaparkin hulevedet (760 l/s) saatetaan johtaa samaan hulevesipumppaamoon.

Tämän selvityksen vertailun perusteella esitämme hulevesien hallinnan toteuttamista vaihtoehdon 3 mukaisesti, jolloin suunnittelualueen pohjoisosan hulevedet johdetaan painovoimaisesti Kormuniitynojan suuntaan ja eteläosan hulevedet suunnitellun Ojangon lumenvastaanottopaikan laskeutusaltaan kautta Ojangonojaan. Tämä johtamisvaihtoehto (VE 3) ja siihen liittyvien hallintarakenteiden tarkempi sijainti, mitoitus ja tilavaraukset on esitetty luvussa 5.4. Laskeutusaltaan purkuvesistö Ojangonojan purovesistö on luokiteltu herkäksi, joten hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

5.4 Hulevesien hallintaratkaisun kuvaus

Luvussa 5.3 esitellyistä ratkaisuvaihtoehdoista (VE 3) hulevesien johtaminen vedenjakajan eteläpuoliselta alueelta kohti Ojangon lumenvastaanottopaikkaa ja pohjoisosasta kohti Kormuniitynojaan on suositeltavin ratkaisu. Suunnittelualueen keskivaiheilla on vedenjakaja, jonka korkeusasema on määritetty prosentin kaltevuudella suunnittelualueen eteläpuolella kulkevan Pitkäsuontien suunniteltuun tasaukseen nähden. Vedenjakajan pohjoispuolelta hulevedet virtaavat pohjoiseen kohti keskitettyä viivytysrakennetta. Vedenjakajan eteläpuolelta hulevedet johdetaan Ojangon lumenvastaanottopaikan laskeutusaltaaseen, jonka toimintaa tulee kehittää lisääntyvän hulevesikuormituksen lähtökohdista. Liikennöintialueen hulevedet johdetaan öljyn- ja hiekanerotusten kautta viivytysrakenteeseen. Henkilökunnan paikoitusalueen reunoille sijoitetaan biosuodatusrakenteita, joista hulevesi johdetaan keskitettyyn viivytysrakenteeseen. Toimisto- ja huoltorakennusten verrattain puhtaat kattovedet ohjataan keskitettyyn viivytysrakenteeseen. Keskitetyn viivytysrakenteen ja biosuodatuspainanteiden rakenne on kuvattu tarkemmin luvussa 5.2.

Hallintarakenteiden mitoitus perustuu Vantaan kaupungin mitoitusohjeeseen, jonka mukaan maankäytön muutoksen myötä alueelta poistuva hulevesivirtaama ei saa kasvaa. Linja-autovarikon rakentamisen myötä hulevesimäärä kasvaa 250 m^3 (taulukko 1) mitoitussateella (150 l/s/ha, 10 min). Osa viivytystilavuudesta on suunniteltu uuden lumenvastaanottopaikan laskeutusaltaaseen. Hulevesien hallintarakenteiden mitoitustiedot on koottu taulukkoon 3.

Taulukko 3 Hulevesien hallintarakenteiden mitoitustiedot

	Virtaama (l/s)	Tilavuus (m3)	Syvyys (m)	Pinta-ala (m2)
Keskitetty viivytysrakenne	240	145	0,5	290
Biosuodatuspainanteet	56	34	0,6	56
Viivytys laskeutusaltaassa	130	80	0,5	160

Linja-autovarikolla on polttoaineen jakelupiste ja polttoainesäiliöitä. Nämä alueet tulee varustaa öljyn- ja hiekanerottimilla, joista hulevedet johdetaan jätevesiviemäriin.

Liikennöintialueen hulevedet käsitellään öljyn- ja hiekanerotuslaitteistoilla. Käsittelyn jälkeen hulevedet johdetaan viivytysrakenteen kautta purkuvesistöön. Erottimet on varustettava sulkuventtiileillä ja sijoitettava mahdollisuuksien mukaan niin, että niihin ei kohdistu voimakasta rakenteellista kuormitusta liikenteestä.

Hulevesien hallinnan yleissuunnitelmassa (Liite 2) on esitetty hallintarakenteiden sijainti, tilavaraukset ja reunaehtoina toimivat korkeusasemat. Öljynerotuksen piiriin kuuluvat alueet on merkitty yleissuunnitelmaan.

5.5 Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta

Oletettavasti suurin yksittäinen kuormituspiikki alajuoksulle aiheutuu työmailta rakentamisen alkuvaiheessa. Rakentamisen aikana eroosio on voimakkainta ja vesistöön purkautuvien hulevesien laatu on heikkoa, kun pintamaa ja kasvillisuus on usein poistettu. Veden laatu on heikkoa etenkin silloin, kun tilapäiseen eroosiosuojaukseen ei ole kiinnitetty riittävästi huomiota.

Työmaalta ei tule laskea suoraan vesistöön tai ojaan runsaasti kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työn aikainen hulevesien hallinta on suunniteltava huolellisesti, mikä saattaa vaikuttaa koko rakennuskohteen toteutusjärjestykseen. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee huomioida niin, että ensimmäinen rakennusvaihe on hulevesijärjestelmän toteuttaminen ojineen, painanteineen ja altaineen. Lisäksi työmailla eroosion suojaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota sekä säästää alkuperäistä kasvillisuutta ja pintamaata mikäli mahdollista. Edellytyksenä työmaille on mm. työmaiden rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta ja eroosiolle alttiiden pintojen suojaaminen on huomioitu. Edellä mainittu suunnitelma voi olla esimerkiksi rakennusluvan ehtona.

Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. Helsingin kaupungin ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa[5]. Ohjetta mukaillen työmaavesien käsittelysuunnitelman tulisi sisältää ainakin seuraavat kohdat:

- poistettavien vesien määrän ja laadun arviointi,
- poistettavien vesien johtamistavan ja kohteen valinta,
- tarvittavien vesien käsittelyjärjestelmien valinta ja mitoitus,
- poistettavien vesien laadun seurannan tarpeen arviointi ja seurannan/raportoinnin suunnittelu,
- käsittelyjärjestelmän käyttö- ja huoltotoimenpiteiden suunnittelu,
- vesien johtaminen ja käsittely poikkeus- ja onnettomuustilanteissa, sekä
- vastuuhenkilöiden nimeäminen edellä esitettyihin kohtiin.

5 Helsingin kaupunki & HSY: *Työmaavesiohje*

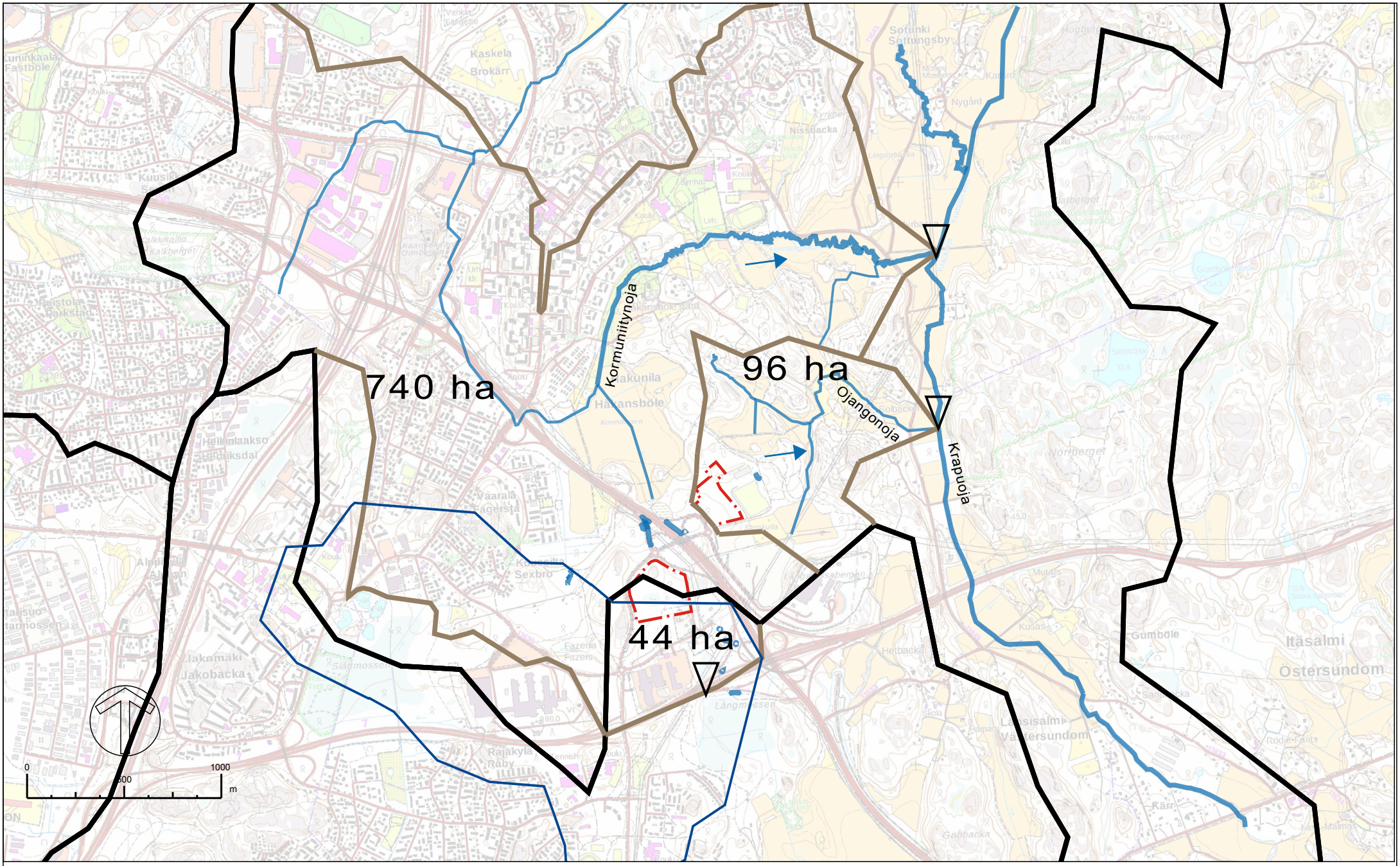
6 Yhteenveto ja suositukset jatkosuunnitteluun

Tässä työssä esitettiin asemakaavoitettavana olevan Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelman lähtökohdat ja ratkaisuvaihtoehdot. Suositeltu ratkaisuvaihtoehto on kuvattu liitteessä 2 ”Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma”. Suunnittelualueelle suositellaan muodostettavaksi vedenjakaja, jonka pohjoispuolelta hulevedet johdetaan Kormuniitynojaan ja eteläpuolelta Ojangon lumenvastaanottopaikan laskeutusaltaan (suunnittelilla) kautta Ojangonojaan.

Suositukset jatkosuunnitteluun:

- Liikennöintialueiden hulevedet johdetaan sulkuventtiilein varustettujen hiekan- ja öljynerotusten kautta hulevesien viivytysrakenteeseen.
- Polttoaineen jakeluaseman ja polttoainesäiliöiden täyttöalueen hulevedet johdetaan hiekan- ja öljynerottimien kautta jätevesiviemäriin.
- Henkilökunnan paikoitusalueen hulevedet johdetaan biosuodatusrakenteiden kautta hulevesien viivytysrakenteeseen.
- Reunaehtoja suunnittelualueen tasaukselle asettavat suunnittelualueen eteläpuolisen Pitkäsuontien tasaus, suunnittelualueen pohjoispuoliset maastonmuodot sekä alueen läpi kulkevat runkovesijohto ja paineviemäri.
- Ojangonojan on luokiteltu herkäksi vesistöksi. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota Ojangonojaan johdettavien hulevesien laadulliseen ja määrälliseen hallintaan.
- Ojangon lumenvastaanottopaikan laskeutusaltaan ja siihen liityvien johtamisreittien toimintaa tulee kehittää lisääntyvän hulevesikuormituksen lähtökohdista. Altaan tilavuusmitoitus, korkeusasema ja bussivarikolta altaaseen johtavien virtausreittien toimivuus tulee erityisesti huomioida suunnittelussa.
- Hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota jo rakentamisen aikana (kts. luku 5.5).

Sito Oy



ITÄ-VANTAAN LINJA-AUTOVARIKON JA REKKATERMINAALIN POHJAVESIEN VAIKUTUSTENARVIOINTI JA HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA

LIITE 1 VALUMA-ALUEKARTTA
1: 25 000 (A4)
24.1.2017

MERKINNÄT

- Valuma-alueet (3. jakovaihe, SYKE)
- Osavaluma-alue
- Osavaluma-alueen purkupiste
- Pintavalunnan virtaussuunta
- Avouoma
- Suunnittelualue
- Pohjavesialueen raja (SYKE)

SITO

Hulevesien hallintasuunnitelma on laadittu sateelle, jonka intensiteetti on 150 l/s ja kesto 10 minuuttia. Pintojen kaltevuus on 1 %, hulevesiviemäreiden 3 ‰. Kursiivilla kirjatut korot ovat vesijuoksujen korkoja. Huom. Kaikki korot ovat suunniteltuja korkoja, myös Pitkäsuontien korot.

Henkilökunnan paikoitusalueen (0,50 ha) hulevedet (virtaama 56 l/s, sade 150 l/s/ha) johdetaan biosuodatusrakenteisiin: syvyys 0,6 m, yhteispinta-ala 56 m2, yhteistilavuus 34 m3. Tilavaraukset kuvassa viitteellisiä.

Keskitetty viivytysrakenne vedenjakajan pohjoispuolisille hulevesille 240 l/s (sade 150 l/s/ha), keskisyvyys 0,5 m, pinta-ala 290 m2, tilavuus 142 m3.

Etäisyys runkovesijohtoon vähintään 10 metriä

Polttoainesäiliöiden alueen hulevedet johdetaan öljynerotuksen kautta jätevesiviemäriin.

Polttoaineen jakeluspisteen hulevedet johdetaan öljynerotuksen kautta jätevesiviemäriin.

Vedenjakajan eteläpuoli: 1,2 ha, virtaama 130 l/s (150 l/s/ha)

Ojangon suunniteltu lumenvastaanottopaikka: Viivytystilavuus linja-autovarikon eteläosan hulevesille 80 m3.

Liitos Länsimäen pumppaamoon

Pumppaamo

680m

0 50 100 m

LIITE 2 YLEISSUNNITELMA

ITÄ-VANTAAN LINJA-AUTOVARIKON HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA
1: 1500 (A3)
20.1.2017

SITO

MERKINNÄT

- Pintakouru
- Virtaussuunta
- Öljyn- ja hiekanerotus
- Öljynerotuksen piirissä, purku hulevesijärjestelmän kautta purkuvesistöön
- Öljynerotuksen piirissä, purku jätevesiviemäriin
- Viivytysrakenne
- Biosuodatusrakenne
- Suunnittelualue
- Uusi hulevesiviemäri
- Rakennettu hulevesiviemäri
- Uusi vedenjakaja

Muistio Vantaan Ojangon ulkoilualueen lounaisosan metsäalueen kääpä- ja metsäarvoista (Keijo Savola 13.10.2016)

Tein Vantaan ympäristökeskuksen toimeksiannosta 19.9.2016 maastokäynnin Ojangon ulkoilualueen lounaisosaan.

5,5 tuntia kestäneen maastokäynnin aikana selvitin kääpälajiston niiltä kuvioilla, joilla lahopuun esiintyminen teki metsistä potentiaalisia paikkoja vaateliaan kääpälajiston esiintymiselle. Käytössä ollut aika ja lahopuun keskittyminen muutamille kuvioille mahdollisti tältä osin melko kattavan selvityksen.

Käynnin yhteydessä havainnoin lisäksi alueen metsäisiä luontoarvoja eli mahdollista lakikohteiden (luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilaki) esiintymistä, metsäkuvioiden arvoa METSO-ohjelman luonnontieteellisten valintaperusteiden (Syrjänen ym 2016) kannalta sekä alueella esiintyviä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä (Raunio ym 2008).

Muistion sekä etenkin metsätalouskuviokohtaiset huomiot sisältävän liitteen tietolähteenä on hyödynnetty myös Hakunilan alueelle laadittua, edelleen voimassa olevaa metsäsuunnitelmaa (Vantaan kaupunki 2008). Kuvion

Alueen metsien yleinen luonne

Selvitysalue on kooltaan noin 6,3 ha (Kartta 1) . Se rajautuu lounaassa Kehä III:een ja avoimeen alueeseen, luoteessa peltoon, pohjoisessa metsän poikki hakattuun itälänsisuuntaiseen avoimeen linjaan, idässä koirien harjoittelualueeseen ja etelässä Pitkäsuontiehen.

Alueen metsät ovat pääosin melko reheviä eli vallitsevat metsätyypit ovat lehtomainen kangas ja tuore keskiravinteinen lehto. Selvitysalueen lounaiseteläosassa on myös pieni kaistale karumpaa kangasmetsää (kuvion 9156.1 säästynyt osa).

Alueen luontotyyppivalikoimaa monipuolistaa alueen länsiosassa, kapean keskiravinteisen kostean lehdon ympäröimänä virtaava luonnontilainen noro.

Selvitysalueen metsät ovat pääosin vanhapuustoisia (kuviot 9156.1, 9156.4, 9157.1 ja 9157.2), luoteisreunan lehto (kuvio 9156.3) on puustoltaan varttunutta. Kaakkoispäässä on melko iso kuvio (k. 9156.0), jolla kasvaa vanhempien suojuspuiden alle kehittynyttä nuorempaa puustoa.

Luoteisreunan lehto on ainoa selvitysalueen puustorakenteeltaan luonnontilaisen kaltainen metsä. Alueen vanhemmat metsät on muutamia vuosikymmeniä sitten käsitelty harvennushakkuilla, minkä takia niiden valtapuusto on melko tasarakenteista. Kuusivaltaisia metsiä monipuolistaa kuitenkin merkittävä koivun ja männyn esiintyminen, lisäksi metsissä kasvaa eri-ikäistä pihlajaa.

Alueen vanhemmat metsät jakaantuvat lahopuustoisuuden suhteen melko runsaslahopuustoisiin ja melko niukkalahopuustoisiin. Alueelle on muodostunut

merkittävästi lisää kuusi- ja koivulahopuuta 2010-luvun tuulenkaatoina (etenkin alueen pohjoisosa), lisäksi osalla kuvioista lahoaa vanhempia kuusimaapuita sekä eri-ikäistä koivu-, pihlaja- ja harmaaleppälahopuuta.

Selvitysalueen metsäkuvioiden luonne on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Havaitusta kääpälajistosta

Selvitysalueelta havaittiin käynnillä 27 kääpälajia sekä yhtä ekologialtaan kääpien kaltaista orvakkasientä. Lisäksi alueelta kerättiin 11 mikroskooppisen määrityksen tai vähintäänkin varmistuksen vaativaa näytettä. Näistä saadaan joitakin uusia lajeja alueelle eli havaittu kokonaislajimäärä tulee olemaan noin 30-32 lajia. Määrä on alueen kokoon ja selvitystunteihin nähden kohtalainen, joskaan ei erityisen runsas.

Havaituissa lajeissa painottuvat ekologialtaan vähemmän vaateliaat kuusi- ja koivulahopuuta suosivat metsien peruslajit. Havaituissa lajeissa on myös joukko luonnonsuojelullisesti arvokkaiden vanhojen metsien indikaattorilajeja sekä lajeja, joiden voi tehtyjen Vantaan ja Helsingin kääpäselvitysten perusteella (mm. Savola 2012) pitää pääkaupunkiseudulla arvokkaita havu- tai lehtimetsiä metsiä.

Merkittävimmät lajihavainnot

Merkittävin havaittu laji oli selvitysalueen luoteisosan (kuvio 9156.3) lehtoreunuksella kasvanut karitsankääpä (*Albatrellus citrinus).* Kyseinen maalla kasvava laji on koko Suomessa hyvin harvinainen ja sen on arvioitu suosivan kasvupaikkoinaan kalkkivaikutteisia runsasravinteisia lehtoja. Kyseessä oli ilmeisesti lajin ensimmäinen havainto Vantaalta, Suomesta laji on tavattu tätä ennen ilmeisesti vain viidesti. Laji on luokiteltu uhanalaisten lajien tarkastelussa kuuluvaksi luokkaan DD (puutteellisesti tunnetut). Tähän luokkaan kuuluvat lajit tulisi IUCN:n suositusten mukaan rinnastaa vaarantuneisiin lajeihin.

Lahopuustoltaan monipuoliselta kuviolta 9156.4 tavattiin lisäksi koivumaapuulta rustikka (*Protomerulius caryae*) ja kuusimaapuulta ruostekääpä (*Phellinus ferrugineofuscus*). Rustikka on koko maassa silmälläpidettävä laji, joka on luokiteltu Etelä-Suomessa alueellisesti uhanalaiseksi. Ruostekääpä on puolestaan luonnonsuojelullisesti arvokkaiden vanhojen metsien indikaattorilaji, joka on luokiteltu hemiboreaalisella vyöhykkeellä alueellisesti uhanalaiseksi.

Muista luonnonsuojelullisesti arvokkaiden vanhojen metsien indikaattorilajeista alueelta (kuvio 9156.1) havaittiin rusokääpää (*Pycnoporellus fulgens*).

Muista pääkaupunkiseudulla arvokkaita metsiä indikoivista lajeista tehtiin havaintoja lapakäävästä (*Oligoporus floriformis,* kuvio 9156.0), levykäävästä (*Phellinus laevigatus,* kuvio 9156.4), pörrökäävästä (*Cerrena unicolor,* kuviot 9156.4 ja 9157.2) sekä ekologialtaan kääpien kaltaisesta karhirypykästä (*Phlebia fuscoatra,* kuvio 9157.1). Lisäksi alueelta kerätyistä näytteistä määrittynee mikroskopinnin kautta muutama uusi indikaattorilaji.

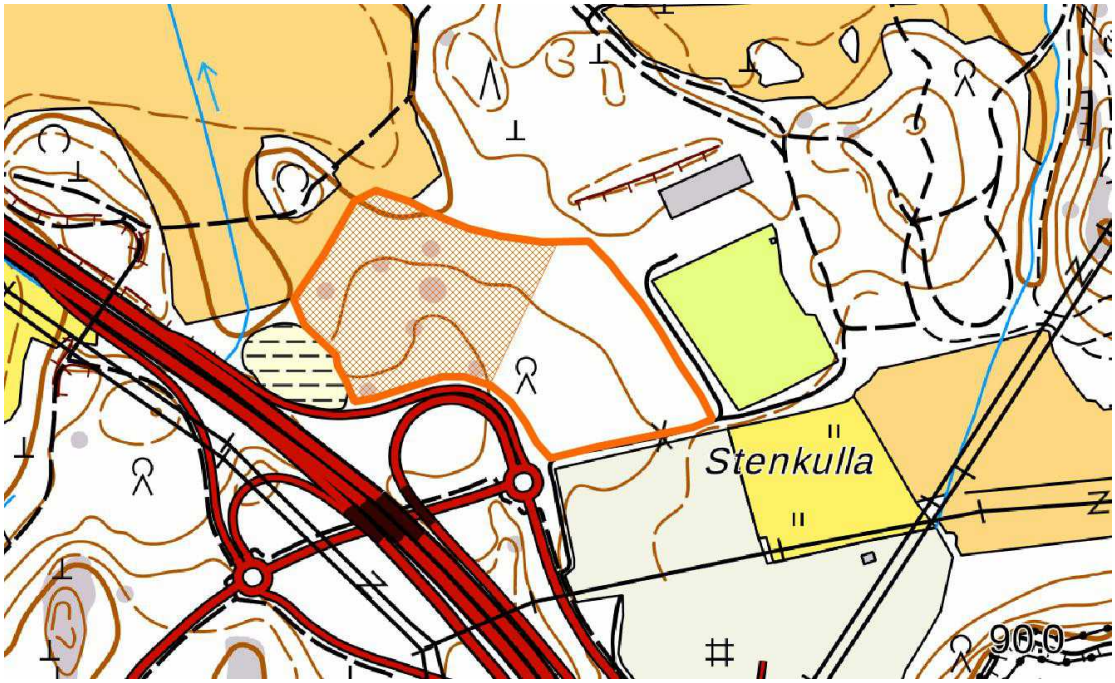
Alueen luonto- ja lajistoarvoista maankäytön suunnittelun kannalta

Selvitysalue on luonteeltaan selvä osa Ojangon virkistys- ja luontoaluetta niin käytön, luonteen kuin maisemankin kannalta. Se on metsien osalta pohjoisosastaan hyvin kytkeytynyt Ojangon metsäalueen ydinosaan.

Kääpälajistoltaan selvitysalue ei vielä ole erityisen edustava ja monipuolinen. Tämä johtuu lähinnä lahopuun niukkuudesta sekä siitä, että runsaslahopuustoisemmillakin alueilla lahopuusto on melko tuoretta. Merkittävää suojeluarvoa alueelle antaa kuitenkin selvitysalueen luoteispään lehdosta havaittu, Vantaan ainoa tunnettu karitsankääpäesiintymä. Havaitut alueellisesti uhanalaiset ruostekääpä ja rustikka sekä viisi muuta indikaattoriarvoa omaavaa kääväkäslajia kertovat alueen lajiston kehittyvästä monipuolisuudesta.

Alueen vanhemmilla ja lahopuustoisemmilla metsillä on jonkin verran arvoa METSO-ohjelman luonnontieteellisten valintaperusteiden mukaisten kangas- ja lehtometsien suojelun kannalta. Runsaslahopuustoisimmat kuviot ja kuvion osat (noin kolmannes selvitysalueesta) täyttävät edustavuusluokka I:n kriteerit, loput alueesta sisältää luokkien II ja III metsiä. Luoteisosan reunalehto on METSO-lehtona osin luokkaa I, osin luokkaa II.

Lisäksi alueen metsien hoidossa ja maankäytön suunnittelussa on hyvä tiedostaa selvitysalueen länsiosassa, metsätalouskuvioiden 9156.3 ja 9156.4 rajalla, kosteassa lehdossa virtaava noro, joka kuuluu vesilain suojaamiin luontotyyppeihin. Sitä ja sen lähialueen kosteaa lehtoa voi pitää myös metsälain erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit täyttävänä.



Kartta 1. Selvitysalue (oranssi rajaus) sekä metsäisten luontoarvojen ja kääpäarvojen kannalta arvokkain osa (rasteri) alueesta. Jonkin verran tuoreiden tuulenkaatojen takia lahopuustoista metsää jää myös rasteroidun alueen koillispuolelle.

Lähteet

Raunio, A., Schulman, A. & Kontula, T. (toim.) 2008: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus – Osa 2. Luontotyyppien kuvaukset. – Suomen ympäristö 8: 1–572. ISBN 978-952-11-3029-8 (osa 2, nid.), ISBN 978-952-11-3030-4 (osa 2, PDF).

Savola, K. 2012. Helsingin metsien kääpäselvitys 2011. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 5/2012. 29 s. + 11 liitesivua.

Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M. & Valkeapää, A 2016: Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäelinympäristöjen tunnistaminen - Metso-ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016-2015. Ympäristöministeriön raportteja 17/2016.

Vantaan kaupunki 2008: Vantaan metsäsuunnitelma 2008-2017. Hakunilan aluesuunnitelma.

LIITE. KUVIOKOHTAISET HUOMIOT

Kuvio 9156.0

Metsäsuunnitelman 2008 keskeiset tiedot: Lehtomainen kangas, 2,5 ha, ylispuustoinen taimikko.

***Maastohavainnot*:** Pääosin lehtomaista kangasta, jota monipuolistavat muutamat keskiravinteisen tuoreen lehdon (OMaT) laikut, kaakkoisosassa tuoretta lehtoa on hieman laajemmin. Lisäksi kuvion eteläosassa on erikoinen pajuja kasvava, noin 0,1 ha laajuinen luhtainen kosteikkopainanne, jossa on kasvillisuustyyppinä sekä pajuluhdan että ruoho- ja heinäkorven piirteitä. Luhtainen kosteikko on mahdollisesti kehittynyt eteläpuoliselta tieltä ohjautuvien valumavesien takia nykyiseen kosteustasoonsa.

Kuvion puusto on metsäsuunnitelman tietojen mukaista eli noin 70 -vuotiaiden suojuspuiden (rauduskoivu, mänty, haapa, kuusi) alle luontaisesti kehittynyttä 1-20-vuotiasta, kuuden puulajin sekapuustoa. Lahopuuta on hyvin niukasti eli lähinnä järeitä kantoja, muutama yksittäinen haapamaapuu sekä vanha hakkuutähteen pätkä.

***Lajisto**:* Ainoa kuviolta havaittu huomionarvoisa laji on lapakääpä, joka on koko Suomessa melko harvalukuinen laji.

METSO-arvot ja muut luontoarvot: Monipuolisen puuston ja suojuspuiden runsauden takia kuvion voi arvioida täyttävän METSO-kuviona luokan III kriteerit kangasmetsänä ja lehtona. Eteläosan pieni luhtapainanne on pienialaisuutensa takia lähinnä vähemmän tärkeä avainbiotooppi.

Kuvio 9156.1

Metsäsuunnitelman 2008 keskeiset tiedot: Kuivahko kangas, 0,9 ha (nykyisin noin 0,5 ha), kypsä metsä.

***Maastohavainnot*:** Kuvion alkuperäinen koko on pienentynyt noin puoleen eteläpuolisen maankäytön takia. Kuvio on epämääräistä mosaiikkia, joka on osin täyttömaalle syntynyttä lehtomaista kangasta, osin luontaista kuivahkoa ja tuoretta kangasta. Kuvion puusto on lähinnä vanhojen mäntyjen alla kasvavaa nuorta koivua ja pihlajaa. Kuviolla on melko paljon (noin 5-8 kuutiometriä/ha) raita- ja koivulahopuuta sekä joitakin vanhoja havupuun hakkuutähteitä. Kuviolle on kertynyt romua ja sen eteläosassa kasvaa myös vieraslaji jättipalsamia.

Lajisto: Vanhalta kuusimaapuun pätkältä tavattiin luonnonsuojelullisesti arvokkaiden kuusimetsien indikaattorilaji rusokääpä. Lisäksi kuviolta kerättiin yksi mikroskooppisen määrityksen vaativa näyte.

METSO-arvot ja muut luontoarvot: Kohde täyttänee lahopuustoisuutensa takia METSO II-luokan kangasmetsän kriteerit, mutta se on perusteltua luokitella kasvillisuuden osittaisen muuttuneisuuden takia lähinnä luokan III kohteeksi.

Kuvio 9156.3

Metsäsuunnitelman 2008 keskeiset tiedot: Lehto, 0,6 ha, varttunut metsä.

Maastohavainnot: Metsäsuunnitelman mukaisen alkuperäisen kuvion länsipuolisko on osin hakattu avoimeksi, jolloin alkuperäinen kuvio on jakautunut noin 0,3 ha laajuiseen itäpuoliskoon sekä pieneen (0.1 ha) metsikköön Kehä III:n varressa. Vain edellinen, yhtenäiseen metsäalueeseen sisältyvä osa alkuperäisestä kuviosta on sisällytetty selvitysalueeseen.

Kuvion itäosa on keski- ja runsasravinteista tuoretta lehtoa, jota monipuolistaa säilyneen metsän länsiosan poikki etelästä kuviolta 9156.4 laskeva pieni noro. Kuvion valtaosalla valtapuuna kasvaa noin 50-vuotiasta haapaa, jonka joukossa kasvaa vaihtelevasti tuomea, koivua ja harmaaleppää. Yhtenäisenä säilyneen kuvion länsiosa noron lähettyvillä muodostuu lahoavasta harmaalepästä, tuomesta sekä vähäisemmästä määrästä haapaa.

Kuvion itäosassa on näkyvästi (noin 5 kuutiometriä/ha) ohutta harmaaleppä- ja haapalahopuuta, noron ympäristössä lännempänä lahopuuta on selvästi enemmän (yli 10 kuutiometriä/ha). Yhtenäisen metsäalueen ja nykyisen avomaa-alueen rajalla on merkittävä keskittymä (noin 10 runkoa) haapalahopuuta maassa ja pystyssä.

Lajisto*:* Kuvion yhtenäiseen metsäalueeseen liittyvästä länsiosasta havaittiin koko Suomessa hyvin harvinainen karitsankääpä (DD). Lisäksi kuviolta kerättiin (kasvimuseoon näytteeksi tarkoitetun karitsankääpänäytteen lisäksi) kaksi mikroskooppisen määrityksen vaativaa näytettä.

METSO-arvot ja muut luontoarvot: Kuvion itäosa täyttää melko lahopuustoisena lehtona luokan II METSO-lehdon kriteerit, runsaslahopuustoisempi länsiosa on luokkaa I.

Kuvion yhtenäisenä säilyneen osan länsiosan poikki virtaava, kuviolta 9156.4 lounaasta tuleva noro täyttänee vesilain suojaaman noron kriteerit. Lisäksi noro ja sen lähivyöhykkeen kostea lehto täyttävät metsälain erityisen arvokkaan elinympäristön kriteerit.

Kuvio 9156.4

Metsäsuunnitelman 2008 keskeiset tiedot: Lehtomainen kangas, 0, 9 ha, kypsä metsä.

Maastohavainnot: Luonteeltaan hyvin vaihteleva kuvio. Pääosa kuviosta on lehtomaista kangasta, lounaisosasta löytyy tuoretta ja kosteaa lehtoa. Lehtomaisen kankaan alue on käsitelty harvennushakkuilla muutamia vuosikymmeniä sitten, mikä näkyy edelleenkin vanhoina kantoina sekä puuston tasarakenteisuutena. Valtapuuna kuviolla ovat yli 90-vuotiaat kuuset, mutta lähes puolet puustosta on varttunutta tai vanhaa koivua sekä vanhaa mäntyä.

Kuvion länsireunassa on runsaasti (15-20 kuutiometriä/ha) eri-ikäisiä kuusimaapuita sekä joitakin koivu- ja pihlajalahopuita, merkittävästi kuusi- ja koivulahopuuta löytyy myös kuvion pohjois- ja koillisosasta. Sen sijaan kuvion etelä- ja kaakkoisosa on selvästi niukkalahopuustoisempaa.

Kuvion lounaisosan halki virtaa luonnontilaisessa uomassa noro, jonka ympärillä on hiirenporrasvaltaista kosteaa lehtoa, joka vaihettuu reunoilla keskiravinteiseksi tuoreeksi lehdoksi. Noron ympäristön puustoa on aikanaan väljennysharvennettu, mutta se ei ole vaikuttanut erityisen heikentävästi noroon tai kosteaan lehtoon. Lehtoalueella lahoaa näkyvästi (5-10 kuutiometriä/ha) koivu-, kuusi- ja pihlajalahopuuta.

***Lajisto**:* Kuvion kääpälajisto osoittautui melko rikkaaksi ja monipuoliseksi. Kuviolta löydettiin muun muassa rustikkaa (NT valtakunnallisesti, RT lohkoilla 1b ja 2a), ruostekääpää (RT hemiboreaalisella vyöhykkeellä 1b) sekä koivulahopuustoon liittyviä suojeluarvoja indikoivia levykääpää (1 kpl) ja pörrökääpää (2 kpl). Lisäksi kuviolta kerättiin kolme mielenkiintoista mikroskooppisen määrityksen vaativaa näytettä.

METSO-arvot ja muut luontoarvot: Valtaosa kuviosta on runsaan lahopuustonsa takia METSO-kangasmetsänä luokkaa I, niukkalahopuustoisempi osa lähinnä luokkaa II. Länsiosan kosteaa lehtoa voi pitää luontotyyppien uhanalaisarvioinnin mukaisena kosteana lehtona (luontotyyppinä NT) ja sen halki kulkevaa noroa havumetsävyöhykkeen norona (DD). Noro täyttänee myös vesilain mukaisen suojeltavan noron kriteerit.

Kuvio 9157.1

Metsäsuunnitelman 2008 keskeiset tiedot: Lehtomainen kangas, 1,7 ha, kypsä metsä.

Maastohavainnot: Lehtomaisella kankaalla kasvavaa vanhaa kuusivaltaista puustoa, kuusten ikä on noin 90 vuotta. Lisäksi kuviolla kasvaa sekapuuna merkittävästi koivua sekä hieman mäntyä, haapaa ja pihlajaa. Metsä on vanhan harvennushakkuun takia melko tasarakenteinen. Kuviolle on muodostunut viime vuosien myrskyissä merkittäviä kuusilahopuukeskittymiä painottuen kuvion pohjoisosaan. Lisäksi kuviolta löytyy puolen tusinaa vanhempaa kuusimaapuuta sekä jonkin verran eri-ikäistä koivu- ja pihlajalahopuuta. Kuvion luoteisosassa on myös jokunen harmaaleppälahopuu.

Lajisto: Kuvion kääpälajisto on melko monilajinen, mutta painottuu tuoreita kuusi- ja koivulahopuita suosiviin, ekologisesti vähemmän vaateliaisiin lajeihin. Ainoa havaittu indikaattorilaji oli kuvion koillisosasta pihlajamaapuulta havaittu jossakin määrin vaatelias karhirypykkä. Lisäksi kuviolta kerättiin kolme mikroskooppisen määrityksen vaativaa näytettä.

***METSO-arvot ja muut luontoarvot*:** Kuviolla on sekä runsaslahopuustoisia (METSO I) että niukemmin lahopuuta sisältäviä luokan III osa-alueita.

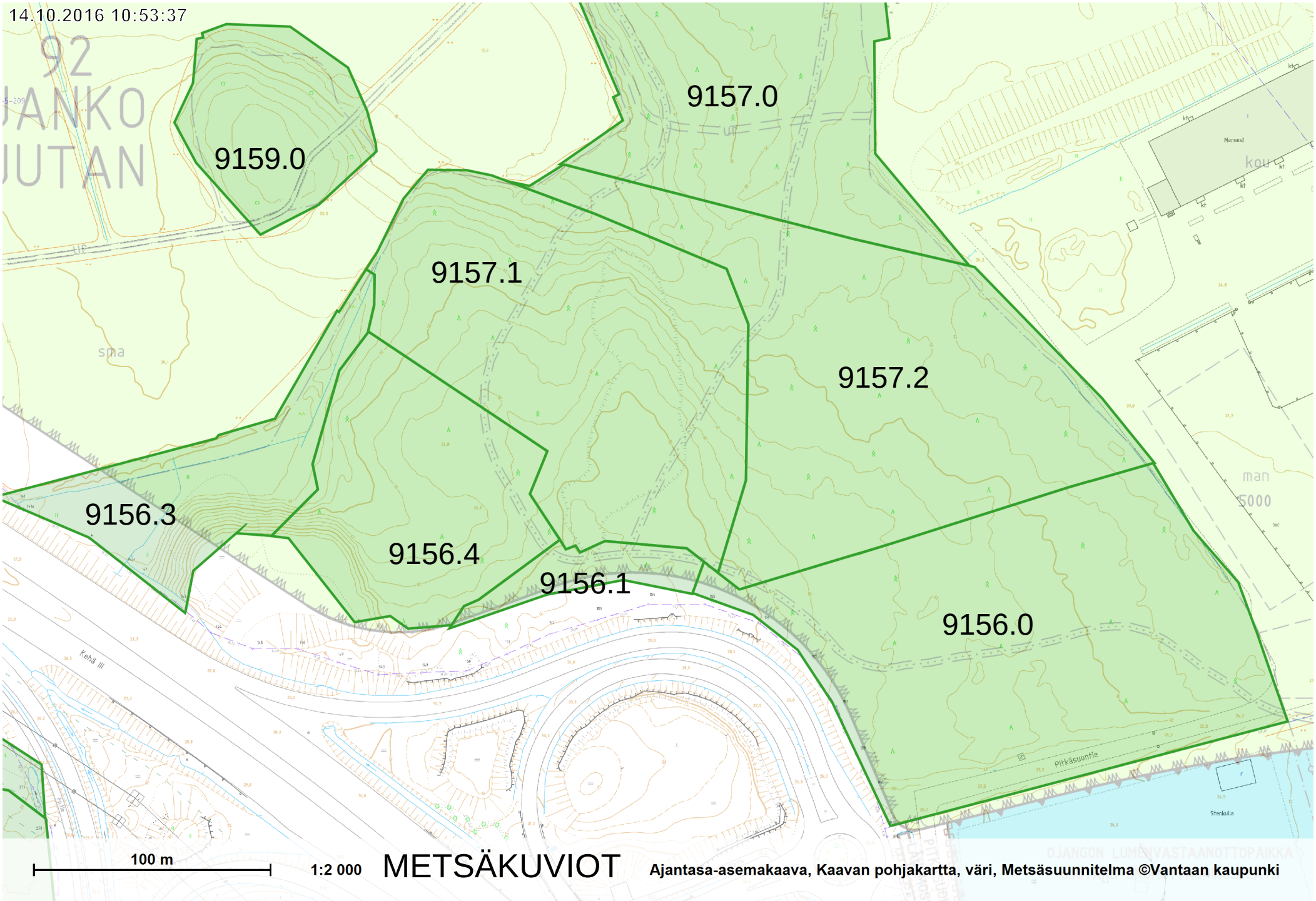
Kuvio 9157.2

Metsäsuunnitelman 2008 keskeiset tiedot: Lehtomainen kangas, 1,9 ha, kypsä metsä.

Maastohavainnot: Kasvillisuudeltaan pääosin lehtomaista kangasta, kuvion itäosassa sekä luoteispäässä on vähän myös keskiravinteista tuoretta lehtoa (OMaT). Kuvion puustosta noin puolet on metsäsuunnitelman mukaisesti vanhaa (noin 90 v) kuusta, lisäksi sekapuuna kasvaa merkittävästi koivua sekä hieman mäntyä, haapaa ja pihlajaa. Kuvion etelä- ja kaakkoisosa on vanhaa suojuspuualaa, pääosa kuviosta on tasarakenteiseksi harvennettua. Kuvion pohjoisreunaan sekä koillisosaan on kaatunut runsaasti tuoreita kuusituulenkaatoja, joiden alla on myös jokunen vanhempi kuusimaapuu. Lisäksi koko kuviolla lahoaa harvakseltaan yksittäisiä koivumaapuita sekä muutamia pihlajamaapuita.

Lajisto: Kuvion pohjoisosan koivumaapuulta havaittiin jossakin määrin arvokkaita metsäelinympäristöjä suosiva pörrökääpä. Lisäksi kuviolta kerättiin mikroskooppisen varmistuksen vaativa keräys todennäköisestä irtokarakäävästä (*Steccherinum lacerum)*, joka on niin ikään jossakin määrin vaatelias lehti- ja kuusimaapuiden laji.

METSO-arvot ja muut luontoarvot**:** Kuvion runsaslahopuustoinen pohjois- ja koillisosa on METSO-kangasmetsänä ja -lehtona luokkaa I. Niukkalahopuustoinen osa kuviosta on kehityspotentiaalinsa, ikänsä ja melko monipuolisen puuston takia luokkaa III.


14.10.2016 10:53:37
9159.0
9157.0
9157.1
9157.2
9156.3
9156.4
9156.1
9156.0
100 m
1:2 000
METSÄKUVIOT
Ajantasa-asemakaava, Kaavan pohjakartta, väri, Metsäsuunnitelma ©Vantaan kaupunki

15 § **Taiteen konsepti, Kivistön kaupunkikeskuksen erikoiskaupat ja hypermarketit, kortteli 23196 tontit 7 ja 8, (asemakaava nro 230800), 23. Kivistö / Asia poistettiin esityslistalta**

Asia poistettiin esityslistalta.

16 § **Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä tehtyyn valitukseen / poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisu / Antti Nupponen / TLA**

VD/886/10.03.00.01/2017
TLA/KZU/KK/ET

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt lautakunnan lausuntoa valituksesta, jonka Antti Nupponen on tehnyt lautakunnan päätöksestä 13.3.2017 § 18, jolla lautakunta hylkäsi poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisua koskevan oikaisuvaatimuksen.

Antti Nupponen on hakenut poikkeamislupaa olemassa olevan talousrakennuksen laajentamiselle ja käyttötarkoituksen muuttamiselle 140 k-m^2: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 oli, että yleiskaavan sallimat oikeudet asuntojen rakentamiselle kiinteistöllä on jo käytetty.

Antti Nupponen teki päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.3.2017 § 18 hylätä oikaisuvaatimuksen.

Antti Nupponen on valittanut lautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen johdosta kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnon. Kaupunkisuunnittelussa ja yrityspalveluissa on valmisteltu hallinto-oikeudelle annettava lausunto, jossa valitus esitetään hylättäväksi. Valitus liitteineen on nähtävänä kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen lausunto.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Valitus
- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5. oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 8392 22745
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 8392 2232
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

03432/17/4111

Olli Forsell <olli.forsell@asianajopalvelut.com> aika 18.04.2017 10:26:14

Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio:
Aihe: Valitus Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 päätöksestä / § 18 / 31-83-16-PSR/18.1.2017/TLA

Oheisena liitetiedostona valitus liitteineen.
Ystävällisin terveisin

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
18. 04. 2017
HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

Olli Forsell
asianajaja, Hämeenlinna
Asianajotoimisto Romo & Ilonen Oy
Sibeliuksenkatu 2 B
13100 Hämeenlinna
puh. 075 7540 500, fax. 075 7540 505
sähköposti: olli.forsell@asianajopalvelut.com
kotisivumme: www.asianajopalvelut.com
Tämä sähköposti on luottamuksellinen. Se on tarkoitettu ainaostaan vastaanottajalle. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle ja tuhotkaa tämä viesti välittömästi.

Please note: The information contained in this message may be privileged and confidential and protected from disclosure. If the reader of this message is not the intented recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please notify us immediately by replying to the message and deleting it from your computer. Thank you.

-----Alkuperäinen viesti-----
Lähettäjä: kyocera@asianajopalvelut.com [
mailto:kyocera@asianajopalvelut.com]
Lähetetty: 18. huhtikuuta 2017 11:29
Vastaanottaja: Olli Forsell <olli.forsell@asianajopalvelut.com>
Aihe:

TASKalfa 4551ci
[00:c0:ee:b7:dc:04]
---

doc03599820170418102908.pdf

03432/17/4111

ASIANAJOTOIMISTO
ROMO & ILONEN OY





HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Valitus

VALITTAJA

Antti Nupponen
Karrintie 1 b
01800 Klaukkala

VALITTAJAN ASIAMIES

Asianajaja Olli Forsell
Asianajotoimisto Romo & Ilonen Oy
Sibeliuksenkatu 2 B, 13100 Hämeenlinna
puh. 075 7540 500, telefax 075 7540 505
sähköposti: olli.forsell@asianajopalvelut.com

MUUTOKSENHAUN KOHDE

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 pykälässä 18 tekemä päätös koskien oikaisuvaatimusta poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätökseen 31-83-16- PSR / 18.1.2017 / TLA

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 16 §

VAATIMUKSET

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on kumottava ja Antti Nupposelle on myönnettävä poikkeamislupa hakemuksen mukaisesti olemassa olevan talousrakennuksen laajentamiselle ja käyttötarkoituksen muuttamiselle 140 k-m2:n suuruiseksi omakotitaloksi kiinteistöllä 92-416-3-46, kaupunginosassa 31 Luhtaanmäki

PERUSTELUT

Vantaan yleiskaavassa 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.

Valittajan tilan pinta-ala on 0,4185 hehtaaria, jolla yleiskaavan määräysten mukaan saa olla yksi asunto.

Vantaan kaupunki on hylännyt valituksen koska rakennuspaikaksi haetulla tilalla sijaitsee jo asunto, jolloin yleiskaavan sallimat oikeudet asuntojen rakentamiseen on käytetty. Lisäksi kaupunki on perusteluissaan todennut, että 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentin mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan 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;

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 4 momentin mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Yleiskaavassa asuntojen lukumäärä on sidottu vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaisten tilojen pinta-alaan. Yli 30 vuoden takainen tilanne on ollut täysin toinen, kuin tämän päivän tilanne maan käytön ja rakentamistilanteen osalta.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rakennuspaikan on oltava kooltaan yleiskaavassa kyläalueeksi, AT, ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi A3, A4, osoitetulla alueella vähintään 2000 m2. Rakennusjärjestyksen mukaan samalla 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.

Vaikka rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on toisin määrätty, niin rakennusjärjestyksen määräykset tulisi kuitenkin ottaa huomioon yksittäisessä suunnittelutarveratkaisupäätöksessä.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee toteutettua rakennusjärjestyksessä olevalla rakennuspaikan kokoa koskevalla määräyksellä. Ei ole luultavaa, että yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella rakennuspaikan koko määriteltäisiin suuremmaksi kuin 2.000 m2 ottaen huomioon, että kysymys on kuitenkin ”ruuhka Suomessa” sijaitsevasta alueesta.

Näin ollen myönteinen suunnittelutarveratkaisu korvaisi siten rakennushanketta koskevilta osin alueen asemakaavoituksen, koska mainittu rakennushanke olisi mahdollista osoittaa myös asemakaavassa.

Valittajan tontti voidaan jakaa kahteen 2.000 neliön tonttiin, jolloin kummallekin voisi rakentaa yhden asunnon (rakennusjärjestyksen mukaan jopa kaksi).

Myönteisestä suunnittelutarveratkaisusta huolimatta jäisi tässä tapauksessa kaavoitukselle kuitenkin riittävästi suunnitteluvaraa. Hakemukset on ratkaistava tapauskohtaisesti ottaen huomioon rakennuspaikan ja sen ympäristön olosuhteet.

Tässä tapauksessa on myös tapauskohtaisesti otettava huomioon, että kyseessä on kahden tonteiksi lohkotun alueen yhdistämisen seurauksena syntynyt ylisuuri yli 4.000 m2:n tontti, jolla on alun perin ollut kaksi rakennuspaikkaa. Jos alkuperäinen 50-luvun lohkominen olisi toteutunut, eikä tontteja olisi yhdistetty, olisi samalla paikalla asunto/omakotitalo, kuten vierellä olevat tontit, Karrintie 2/tontti 3:45 ja Karrintie 4/tontti 3:56. Syväojan tontit ovat pääsääntöisesti 2.000 – 3.000 neliötä, joten myönteinen suunnittelutarveratkaisu ei myöskään loukkaisi maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi valituksenalaisessa päätöksessä olisi tullut ottaa huomioon edellä mainittu ko. tontin historia eli kaksi tonteiksi lohkottua aluetta, jolla on ollut kaksi rakennuspaikkaa, mitkä on yhdistetty yhdeksi ylisuureksi tontiksi.

Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, ettei yhdelle maanomistajalle sallita niin tehokasta rakentamista, että kaavoituksessa välttämättä osoitettavat kadut, puistot ja muut yleiset alueet jouduttaisiin sijoittamaan muiden maanomistajien maille. Harkinnassa on otettava huomioon vaikutukset muiden tilojen rakentamismahdollisuuksiin tulevassa kaavoituksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä ei ole tuotu esiin sitä, miten edellä mainitun kappaleen mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta loukattaisiin myönteisellä suunnittelutarveratkaisulla. Päätöksessä on vain todettu, että yleiskaavan määräyksellä on turvattu maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen "Poikkeamispäätös" artikkelissa todetaan, että " Poikkeamispäätöksellä ei tulisi poiketa yleiskaavan keskeisistä periaatteista. Tyypillisimmin kaavan toteutuminen vaikeutuu, kun rakentaminen kohdistuu suojelu- tai virkistystarpeisiin tai liikenteen ja teknisen huollon tarkoituksiin varatuille alueille. Tässä tapauksessa rakentaminen ei kohdistu edellä mainittuihin alueisiin.

Tapauskohtaisessa harkinnassa tulee myös ottaa huomioon, että hakijan kiinteistöllä ns. alatontilla sijaitsee vuonna 1958 valmistunut 90 k-m2:n suuruinen yhden asunnon omakotitalo ja vuonna 1998 valmistunut autotalli ja ns. ylätontilla vain hakemuksen mukainen vuonna 2002 valmistunut 80 k-m2:n suuruinen talousrakennus. Vantaan kaupungin hakemuksen hylkäävässä päätöksessä kaupunki on lähtökohtatietoina merkinnyt, että tilalla olisi vielä vuonna 1957 valmistunut talousrakennus, jolla ei ole kerrosalaa. Tätä rakennusta ei kuitenkaan enää ole, vaan se on purettu. Lisäksi valittajan kiinteistöllä on vuonna 2002 valmistuneen talousrakennuksen läheisyydessä 10 neliön vaja ja 15 neliön auto-

talli, mitkä on purettu. Lisäksi vuonna 2016 on tontilta siirretty pois vuonna 1975 rakennettu hirsimökki.

Ottaen huomioon valittajan tilalla olleet ja puretut rakennukset sekä olemassa olevat rakennukset ja sen, että rakentaminen kohdistuu jo olemassa olevan talousrakennuksen laajentamiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen, niin kyse ei ole merkittävästä uudisrakentamisesta, minkä johdosta kaupunki menettäisi yleiskaavan ohjausvaikutuksen.

Kaiken edellä mainitun ja jo aikaisemmassa oikaisuvaatimuksessa lausutun perusteella voidaan todeta, ettei rakennushankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisenä suunnittelutarveratkaisuna aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkasteltuna haittaa kaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuttaisi haitallista yhdyskuntakehitystä, minkä johdosta maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa ja 171§:n 1 momentissa mainitut edellytykset myönteisen suunnittelutarveratkaisun tekemiseen ja poikkeamiseen ovat olemassa.

Hämeenlinnassa huhtikuun 18. päivänä 2017

Olli Forsell
asianajaja, Hämeenlinna,
Antti Nupposen
asiamiehenä

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lähete 13976/17/03432/17/4111/27.4.2015

Asia: LAUSUNTO KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN PÄÄTÖKSESTÄ 13.3.2017 § 18 TEHDYSTÄ VALITUKSESTA

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa:

Oikeusvaikutteisessa Vantaan yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila 416-3-46 on kyläaluetta 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 Vantaan yleiskaavoissa pyritty rajoittamaan suunnittelematonta rakentamista ja takaamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu hajarakentamisessa.

Valituksessa vedotaan kaupungin rakennusjärjestyksen erityisiin määräyksiin rakentamisessa asemakaava-alueen ulkopuolelle ja että maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulisi toteutettua rakennuspaikan kokoa koskevalla määräyksellä.

Yleiskaavan AT-alueella rakennusjärjestyksen määräyksiä sovelletaan ja otetaan huomioon kaikilta muilta osin, paitsi alueella sallittavien asuntojen määrässä, josta on yleiskaavassa edellä mainitut määräykset. Yleiskaavan määräyksillä turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Valituksessa esitetään, että kyseessä on kahden tonteiksi lohkotun alueen yhdistämisen seurauksena syntynyt ylisuuri yli 4000 m^2:n tontti, jolla on alun perin ollut kaksi rakennuspaikkaa, ja joka olisi tullut ottaa päätöksessä huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi.

Kiinteistörekisterin mukaan tila on 9.4.1957 lohkottu 0,4185 hehtaarin määräalasta ja sillä ei ole tapahtunut muutoksia sen jälkeen. Valittajan esittämää tonttien yhdistämistä ei ole tapahtunut. Muille alueella oleville kiinteistöille ei ole sallittu yleiskaavan määräyksissä sallittua enempää rakentamista.

Tilalla on 6.6.1983 mukaisen pinta-alan 0,4185 ha perusteella oikeus yhden asunnon rakentamiselle. Tilalla sijaitsee rakennusrekisterin mukaan jo yksi asunto, jolloin yleiskaavan mukaiset oikeudet asuntojen rakentamiselle on käytetty.

Poikkeamisia yleiskaavan määräyksestä ei ole myönnetty, koska silloin menetettäisiin yleiskaavan ohjausvaikutus ja vaarannetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mikäli poikkeamiseen suostuttaisiin, maanomistajan tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, joka johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisäämiseen alueella. Poikkeaminen

aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Edellä lausutun perusteella kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, ettei valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aihetta päätöksen muuttamiseen. Lautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, lautakunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen, joten valitus tulisi aiheettomana hylätä.

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITELULAUTAKUNTA

17 § **Maankäyttösopimus / Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä / Asemakaavan muutos nro 002261 / AVP**

VD/4443/10.00.01.05/2017
AVP/HW/PJä/ET

Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002261 Hiekkaharjun kaupunginosassa. Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja seurakuntayhtymät ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta ja luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Seurakuntayhtymät luovuttavat kaupungille mm. asuinkerrostalojen tontin Tarhurintien varrelta, katualueita sekä viheraluetta ja kaupunki luovuttaa seurakuntayhtymille useita tontinosia.

Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä ovat hakeneet asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002261 alueelle, joka koostuu kortteleista 60070-60074, 60082, sekä osa kortteleista 60005 ja 60007. Lisäksi kaavamuutosalue käsittää katu- ja puistoalueita. Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilasta, Hiekkaharjun kaupunginosassa. Asemakaavamuutosalue on Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti liitteessä A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 600 500 sopimusalue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH) ja asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 11 693 km^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002261 alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 22 702 k-m^2, josta seurakuntayhtymien omistamalle sopimusalueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä 15 684 k-m^2.

Asemakaavan muutokseen nro 002261 liittyen Vantaan kaupunki sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät sopivat **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista seuraavaa:

Sopimusalueelle on pääosin rakennettu kadut, mutta Parsatien katualuetta levennetään, jotta väylälle mahtuu jalankulku- ja pyörätie kadun molemmille puolille. Lisäksi kadun varteen sijoitetaan pysäköintitaskuja. Asemakaavamuutoksessa Parsatien katualuetta jatketaan.

Kaupunki laatii katualueille asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman. Kaupunki rakentaa kadut 18 kk kuluessa seurakuntayhtymien kirjallisesta pyynnöstä, kuitenkin aikaisintaan asemakaavamuutoksen voimaantuloa seuraavasta huhtikuusta laskien.

Asemakaavassa 002161 on esitetty nykyisen Kulleropuiston alueelle korttelin pysäköintialue (LPA). Kulleropuistoon on läjitetty läheisten asemakaava-alueiden kaduilta peräisin olevaa maa-ainesta. Läjitetty maa-aines tulee poistaa ennen kuin pysäköintialuetta voidaan rakentaa. Alue on Kaupungin omistuksessa, mutta määräosa pysäköintialueesta tullaan myymään seurakunnille. Kaupunki poistaa läjitetyn maa-aineksen 18 kk:n kuluessa asemakaavamuutoksen 002261 voimaantuloa seuraavasta toukokuusta laskien. Kulleropuiston/LPA -alueen tasaus palautetaan alkuperäisen mukaiseksi.

Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **512 454€** asemakaavan nro 002261 tultua voimaan.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja seurakuntayhtymät sopivat seuraavaa:

Seurakuntayhtymät luovuttavat Kaupungille n. 31777 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-407-13-7. Määräala on asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista AK -, AO-, LP ja VL- aluetta.

Kaupunki luovuttaa seurakuntayhtymille n. 82 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-5-729, n. 3656 m^2:n suuruisen määräalan määräalasta 92-407-13-7-M531, ja määräosan 1601/2218 n. 4435 m^2:n suuruisesta määräalan 92-407-13-7-M531 määräalasta. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista A- ja AK sekä LPA -aluetta.
Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteisiin B1 ja B2.

Seurakuntayhtymien luovuttamien määräalojen arvo on 772 252 € ja kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on 2 321 501 €.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta seurakuntayhtymät luovuttavat noin 1005 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylän tilasta 92-407-13-7. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002261 osoitettu puisto- (VL) ja katualueeksi. Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen C1.

Lopullisen vaihtokirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002261 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 17

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimusmääräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002261 on tullut voimaan
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen vaihto- ja luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- A1 kartta sopimusalueesta
- B1 ja B2 kartat vaihdettavista määräaloista
- C1 kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja vs. Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 050 3124852
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ Asemakaavan muutos nro 002261/ Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät ovat hakeneet asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002261 alueelle, joka koostuu kortteleista 60070-60074, 60082, sekä osa kortteleista 60005 ja 60007. Lisäksi kaavamuutosalue käsittää katu- ja puistoalueita. Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilasta, Hiekkaharjun kaupunginosassa.

Asemakaavamuutosalue on Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien sekä Vantaan kaupungin omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 600 500 sopimusalue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH) ja asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 11 693 km2. Lisäksi sopimusalueella on Kaupungin omistuksessa olevia nykyistä katu- ja puistoaluetta, jotka muuttuvat korttelialueeksi sekä asuinrakennuksille osoitetulle pysäköintialueeksi.

Asemakaavan muutoksella nro 002261 alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 22 702 k-m^2, josta seurakuntayhtymien omistamalle sopimusalueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä 15684 k-m^2.

Asemakaavan muutokseen nro 002261 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät kaavamuutosalueella maata omistavana tahona ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

1. SOPIJAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Vantaan seurakuntayhtymä**
PL 56, 01301 Vantaa
ja
Helsingin seurakuntayhtymä
Kolmas Linja 22 B
00530 Helsinki (jäljempänä Seurakunnat)

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueelle on pääosin rakennettu kadut, mutta Parsatien katualuetta levennetään, jotta väylälle mahtuu jalankulku- ja pyörätie kadun molemmille puolille. Lisäksi kadun

varteen sijoitetaan pysäköintitaskuja. Asemakaavamuutoksessa Parsatien katualuetta jatketaan.

Kaupunki laatii katualueille asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman.
Kaupunki rakentaa kadut 18 kk kuluessa Seurakuntien kirjallisesta pyynnöstä, kuitenkin aikaisintaan asemakaavamuutoksen voimaantuloa seuraavasta huhtikuusta laskien.

Aikataulut edellyttävät, ettei rakentaminen viivästy kaupungista johtumattomista syistä.

Tuleva LPA Tarhurintien varressa.
Asemakaavassa 002161 on esitetty nykyisen Kulleropuiston alueelle korttelin pysäköintialue (LPA). Kulleropuistoon on läjitetty läheisten asemakaava-alueiden kaduilta peräisin olevaa maa-ainesta. Läjitetty maa-aines tulee poistaa ennen kuin pysäköintialuetta voidaan rakentaa. Alue on Kaupungin omistuksessa, mutta määräosa pysäköintialueesta tullaan myymään seurakunnille. Kaupunki poistaa läjitetyn maa-aineksen 18 kk:n kuluessa asemakaavamuutoksen 002261 voimaantuloa seuraavasta toukokuusta laskien.
Kulleropuiston/LPA-alueen tasaus palautetaan alkuperäisen mukaiseksi.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Seurakunnat maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä viisataakaksitoistatuhattaneljäsataaviisikymmentäneljä (512 454€) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen korvaus 512 454€ euroa erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan nro 002261 tultua voimaan.
Korvaus maksetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaitokselle.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

7. VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Seurakunnat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Seurakunnat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Seurakunnat vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai

sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Seurakunnat ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Seurakunnat vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, 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 Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja **Vantaan seurakuntayhtymä** ja **Helsingin seurakuntayhtymä** (jäljempänä Seurakunnat) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002261, Hiekkaharju, on tullut voimaan.

VAIHTOKIRJA

Osapuolet: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Vantaan seurakuntayhtymä
PL 56, 01301 Vantaa
ja
Helsingin seurakuntayhtymä
Kolmas Linja 22 B
00530 Helsinki
(jäljempänä Seurakunnat)

Luovutuksen kohde:

Seurakunnat luovuttavat Kaupungille n. 31777 m^2:n (2441 m^2+29336 m^2) suuruisen määräalan tilasta 92-407-13-7. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista AK -, AO- , LP ja VL- aluetta.

Kaupunki luovuttaa Seurakunnille n. 82 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-5-729, n. 3656 m^2:n suuruisen määräalan määräalasta 92-407-13-7-M531, ja määräosan 1601/2218 n. 4435 m^2:n suuruisesta määräalan 92-407-13-7-M531 määräalasta. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista A- ja AK sekä LPA-aluetta.

Seurakuntien luovuttamien määräalojen arvo on 772 252 euroa ja kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on 2 321 501 euroa.

Luovutettavat määräalat on merkitty oheisiin karttaliitteisiin B1 ja B2.

LUOVUTUSTEN EHDOT:

1. Väliraha

Seurakunnat suorittavat vaihdossa kaupungille välirahana 1 549 249 euroa. Väliraha on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän vaihtokirjan allekirjoitusta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Osapuolten luovuttamien kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksen saajalle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Osapuolet luovuttavat luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana. Tilan 92-407-13-7 rasitustodistuksesta ilmenevät vuokraoikeudet eivät kohdistu kaupungille luovutettavaan määräalaan.

3.2 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.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja kirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002261 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.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Seurakunnat sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Seurakunnat ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Seurakunnat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen kaupasta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kaupungille, yksi Seurakunnatlle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja **Vantaan seurakuntayhtymä** ja **Helsingin seurakuntayhtymä** (jäljempänä Seurakunnat) tekemään kohdassa C.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa C.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

C.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002261 on tullut voimaan.

C.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Vantaan seurakuntayhtymä
PL 56, 01301 Vantaa
ja
Helsingin seurakuntayhtymä
Kolmas Linja 22 B
00530 Helsinki
(jäljempänä Seurakunnat)

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N 1005 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylän tilasta 92-407-13-7, jäljempänä Määräala.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002261 osoitettu puisto- (VL)ja katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen C1.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Seurakunnat luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Seurakunnat vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Seurakuntien tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Seurakuntiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Seurakunnat vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Seurakunnille, yksi Kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

C.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002261, 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 osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

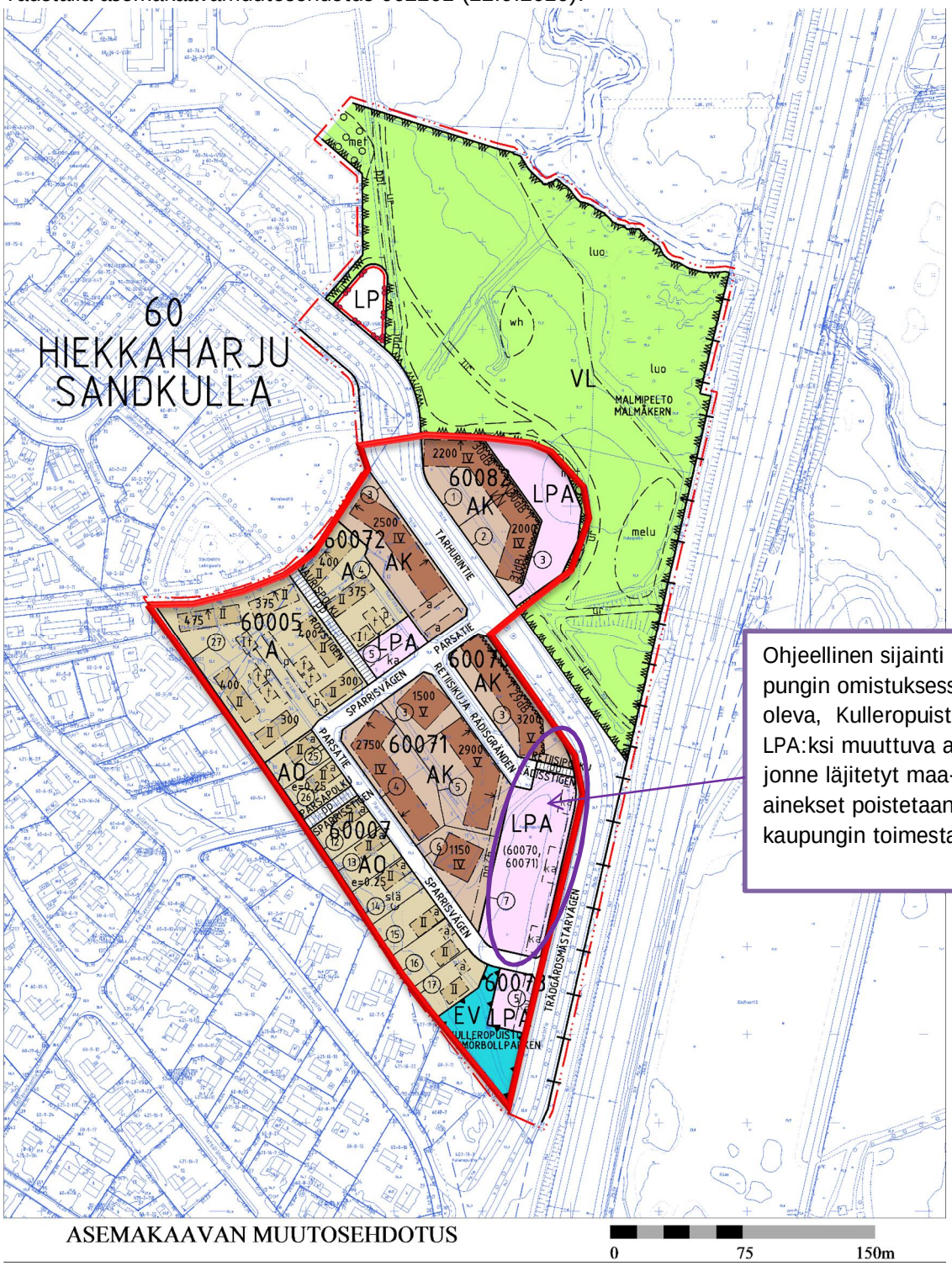
2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Seurakunnat sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Seurakunnat vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Seurakunnat ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Seurakunnat vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen vaihdosta ja luovutuksesta tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Sopimusalue (punaisella rajattu). Alue käsittää sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien sekä Vantaan kaupungin omistamia maita.
Taustalla asemakaavamuutosehdotus 002261 (22.9.2016).



Ohjeellinen sijainti kaupungin omistuksessa oleva, Kulleropuistosta LPA:ksi muuttuva alue, jonne läjitetyt maa-ainekset poistetaan kaupungin toimesta.

KOHTEEN SIJAINTI



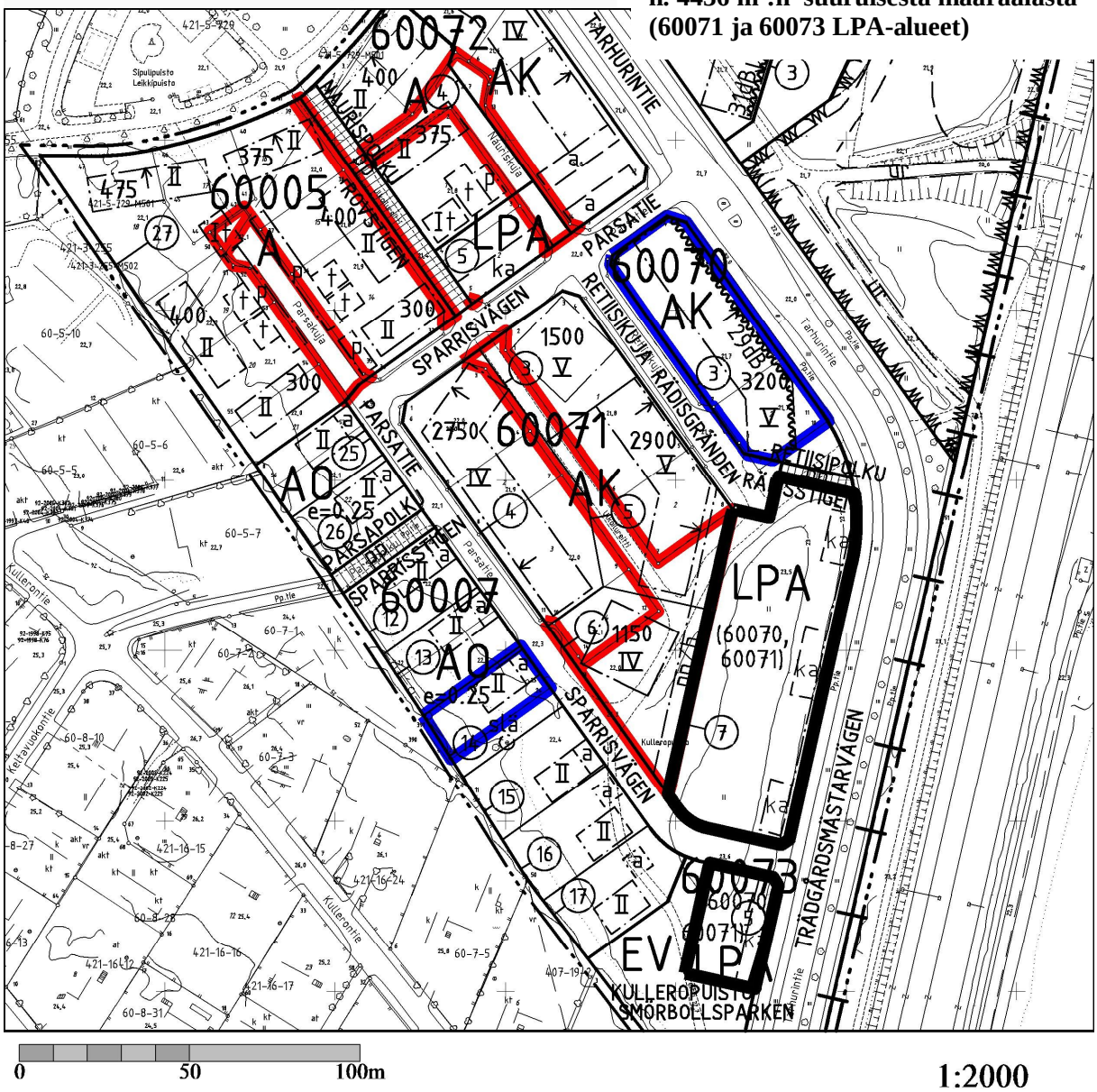
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA /

YPA/AVP

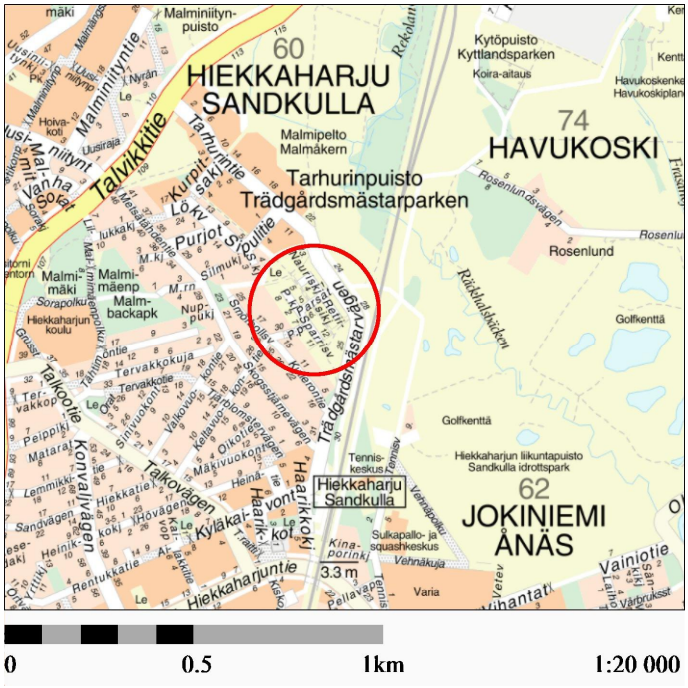
Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)
Kylät: KIRKONKYLÄ (407)
TIKKURILA (421)

Vantaan Seurakuntayhtymä ja Helsingin Seurakuntayhtymä luovuttaa n. 2441 m^2:n suuruisen määräalan tilasta: 92-407-13-7

Vantaan kaupunki luovuttaa n. 82 m^2:n suuruisen määräalan tilasta: 92-421-5-729
n. 3656 m^2:n suuruisen määräalan määräalasta: 92-407-13-7-M531
1601/2218 määräosa, määräalan 92-407-13-7-M531 n. 4436 m^2:n suuruisesta määräalasta (60071 ja 60073 LPA-alueet)



KOHTEEN SIJAINTI



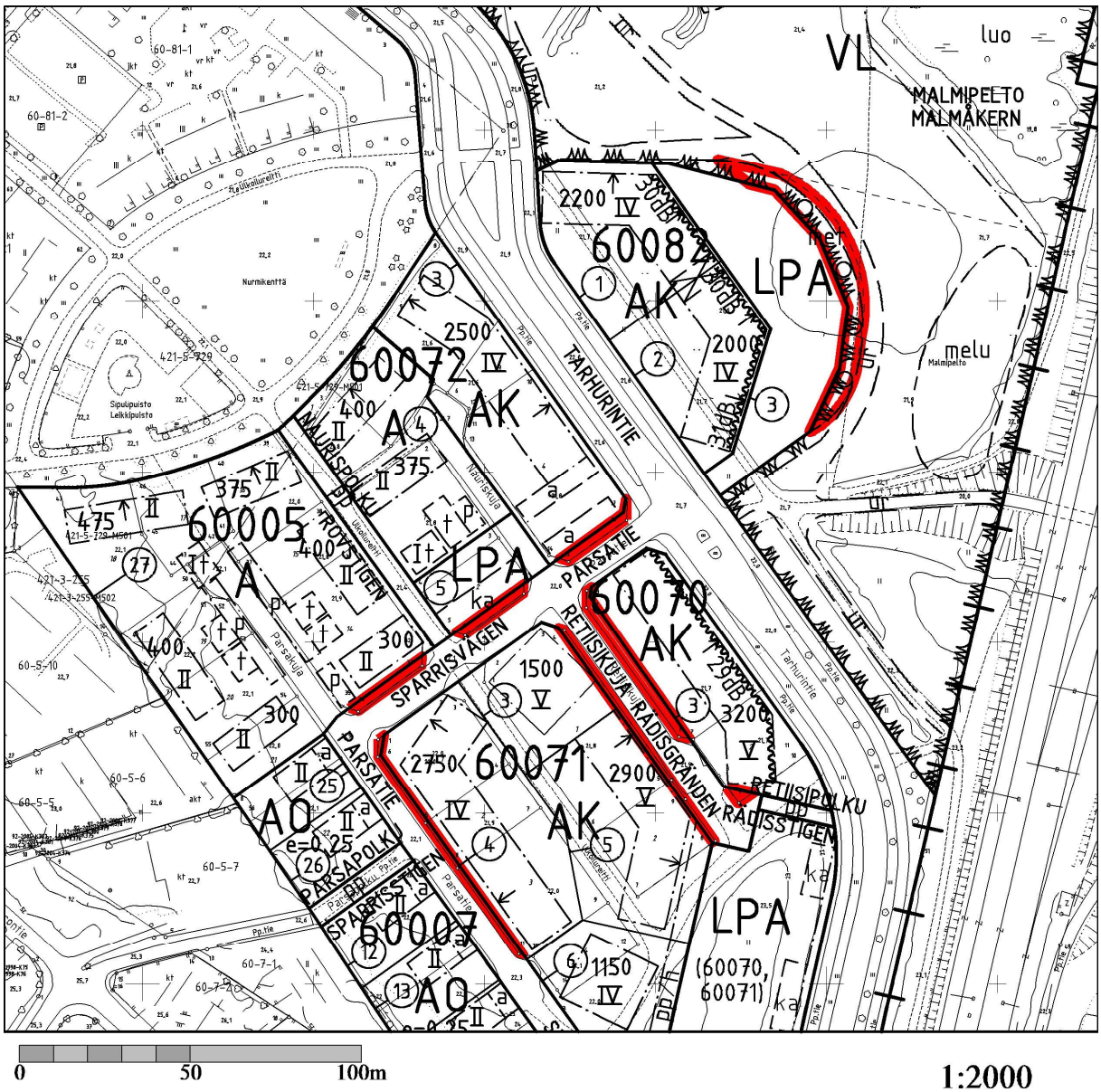
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (puistoa ja katua) / Vantaan Seurakuntayhtymä ja Helsingin Seurakuntayhtymä

YPA/AVP

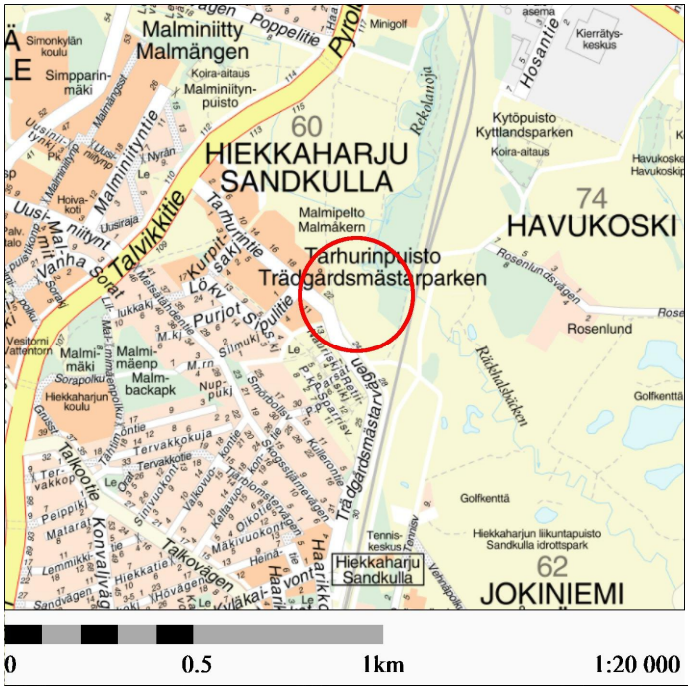
Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 1005 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-407-13-7



KOHTEEN SIJAINTI



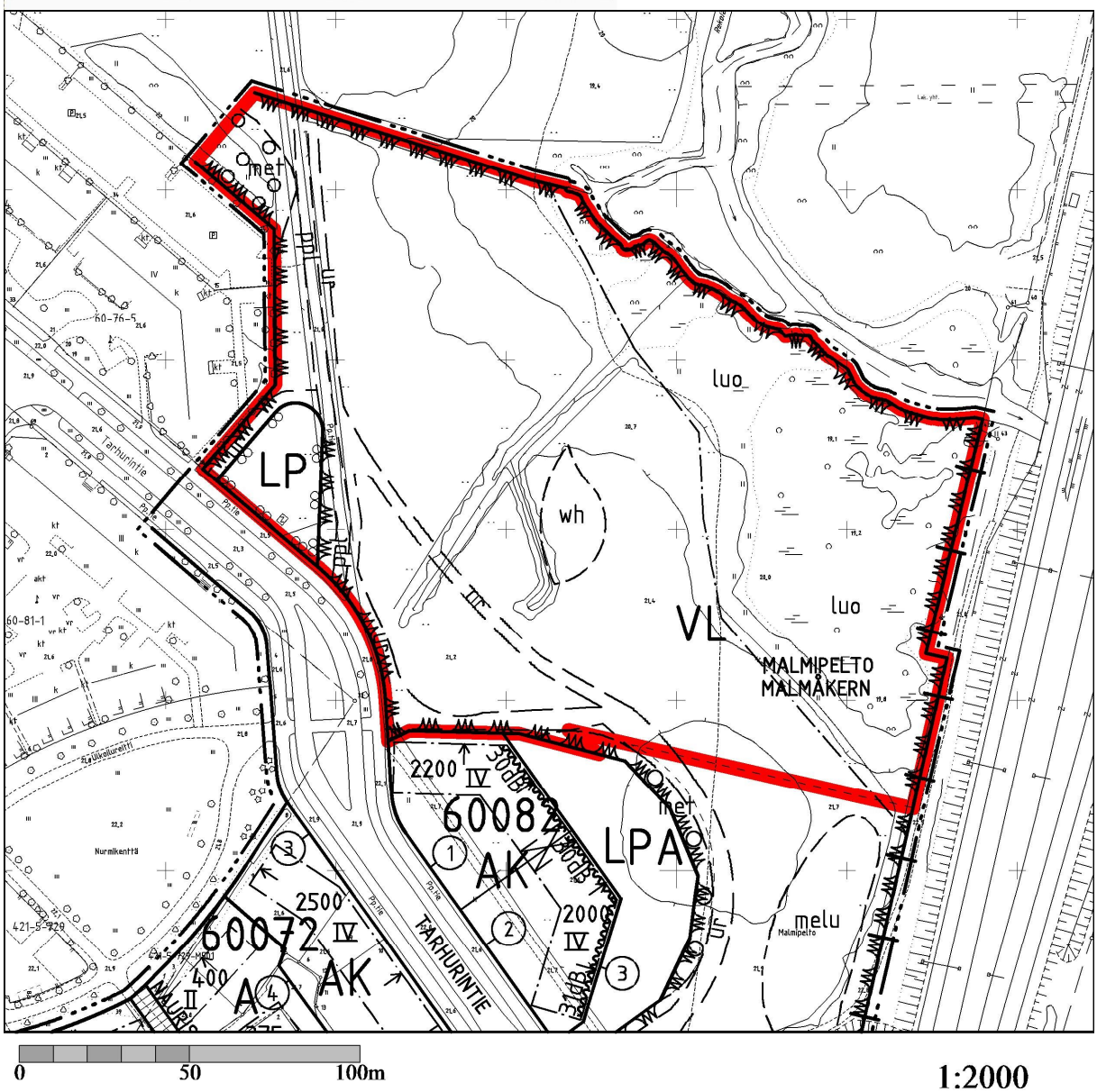
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA
(puistoa ja yleinen pysäköintialue) / Vantaan Seurakuntayhtymä ja Helsingin Seurakuntayhtymä

YPA/AVP

Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 29336 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-407-13-7



18 § **Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksista / Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1,2,3,4/ Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 ja tonttijako, Ylästö 7 / AVP**

4459/10.00.01.05/2017
AVP/HW/MVä/KK/ET

Asunto Oy:t Vantaan Ylästönrinne 1-4:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 sekä tonttijako. Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy:t Vantaan Ylästönrinne 1-4 ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen luovutuksista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Asunto Oy:t Vantaan Ylästönrinne 1-4 luovuttavat kaupungille määräaloja, jotka muodostavat asemakaavan mukaisia erillispientalotontteja, lähivirkistysaluetta ja katualuetta. Erillispientalotonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1620 k-m².

Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1, Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 2, Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 3 ja Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 4 (jäljempänä Yhtiöt) ovat hakeneet asemakaavan laatimista Ylästön (40.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-422-3-66 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 402100 ja tonttijaolla sopimusalueelle on osoitettu 6200 k-m² asuinrakennusten korttelialuetta (A) ja 1620 k-m² erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä 5 k-m² liikerakennusten (KL) korttelialuetta.

Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki sekä Yhtiöt ovat neuvotelleet ja sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Asemakaavaan liittyen kaupunki rakentaa uudet kadut Padisentie ja Tolkinkylänkuja sekä vesihuollon runkolinjat sopimusalueelle. Kaupunki rakentaa kadut ja vesihuollon 20kk kuluessa seuraavan huhtikuun lopusta laskien siitä kun asemakaavat nro 402100, 402500 ja 403500 ovat tulleet voimaan ja Yhtiöt ovat esittäneet Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön.

Kaupungille maksettava maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvaus on yhteensä **2 306 400** euroa.

Yhtiöt luovuttavat Kaupungille **1 053 000** euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalojen luovutuksessa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi B. esisopimuksen mukaisen määräalojen luovutuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Yhtiöt maksavat loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (1 253 400 €) rahana kaupungille kahdessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään **626 700** € maksetaan välittömästi asemakaavan nro 402100 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **626 700** € maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan nro 402100 tultua voimaan.

Yhtiöt luovuttavat Kaupungille summaltaan yhteensä **2 306 400** euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksista varmistetaan asemakaavan nro. 402100 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja **Yhtiöt** sopivat seuraavaa:

Yhtiöt luovuttavat Kaupungille Vantaan kaupungin 40. kaupunginosan kiinteistöstä 92-422-3-66 n. 7352 m²:n suuruisen määräalan ja n. 5122 m²:n suuruisen määräalan. N. 7352 m²:n määräala

muodostaa asemakaavan nro. 402100 mukaiset katu- ja lähivirkistysalueet. N. 5122 m^2:n määräala muodostaa asemakaavan nro 40200 tonttijaon mukaiset erillispientalotontit. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1620 k-m^2. Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheisiin karttaliitteisiin B1 ja B2.

Em. tonttijaon mukaiset tontit muodostavat <.<.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan (1 053 000 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa luovutuskirjan allekirjoituksin sen saaduksi.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 18

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Ylästönrinne 1:n, Kiinteistö Oy Vantaan Ylästönrinne 2:n, Kiinteistö Oy Vantaan Ylästönrinne 3:n ja Kiinteistö Oy Vantaan Ylästönrinne 4:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksista.
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 on tullut voimaan.
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

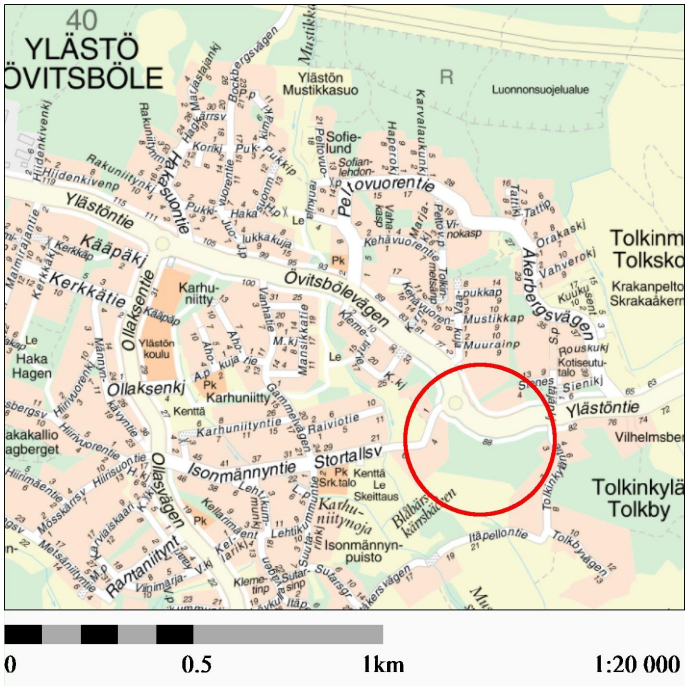
Liitteet:
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksista.
- Sopimuksen liite A1, sopimusalue
- Sopimuksen liite B1, esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat
- Sopimuksen liite B2, esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 0407337447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 0503122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



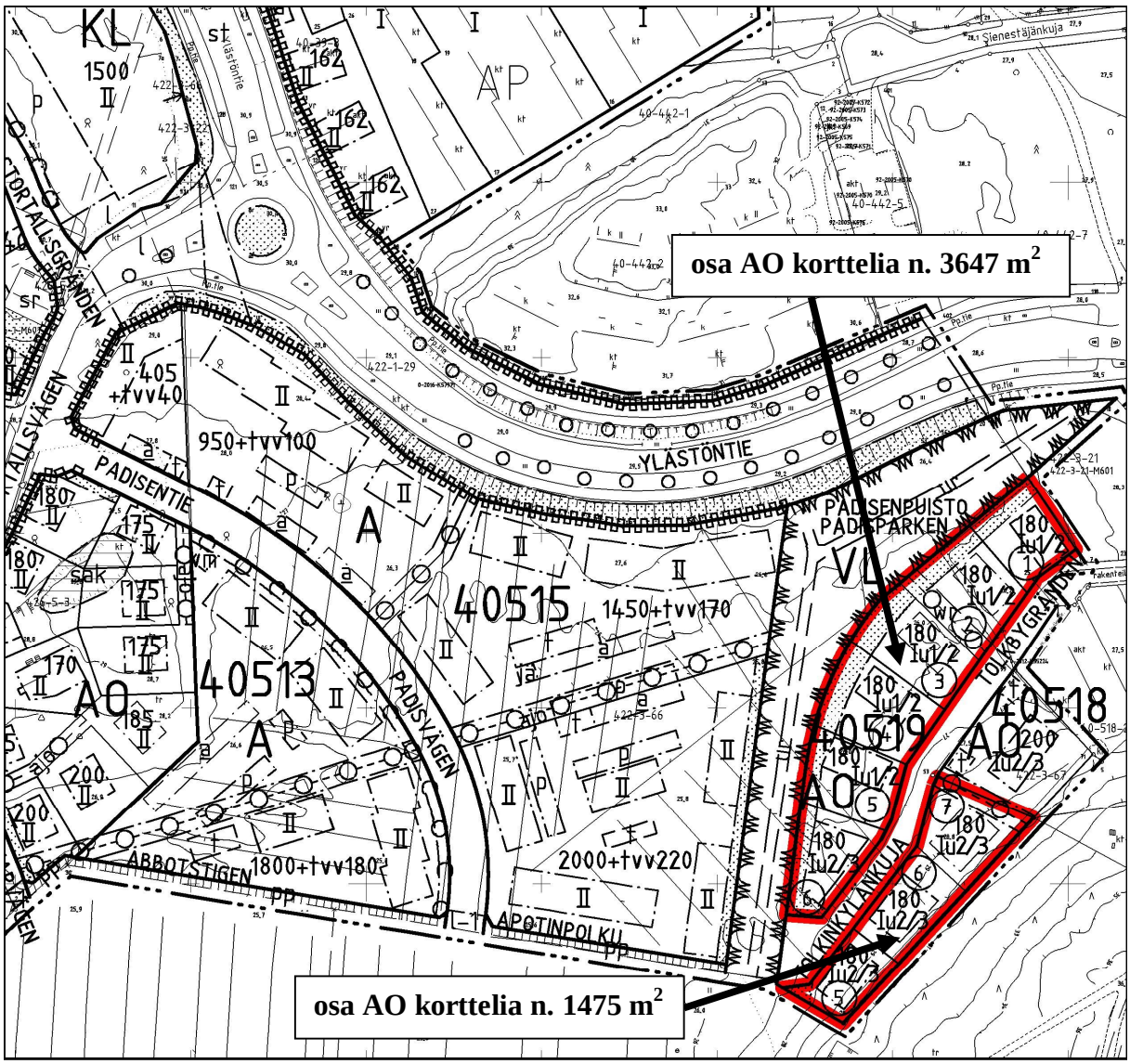
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
(osa AO-kortteleita) /
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 2
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 3
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 4

YPA/AVP

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

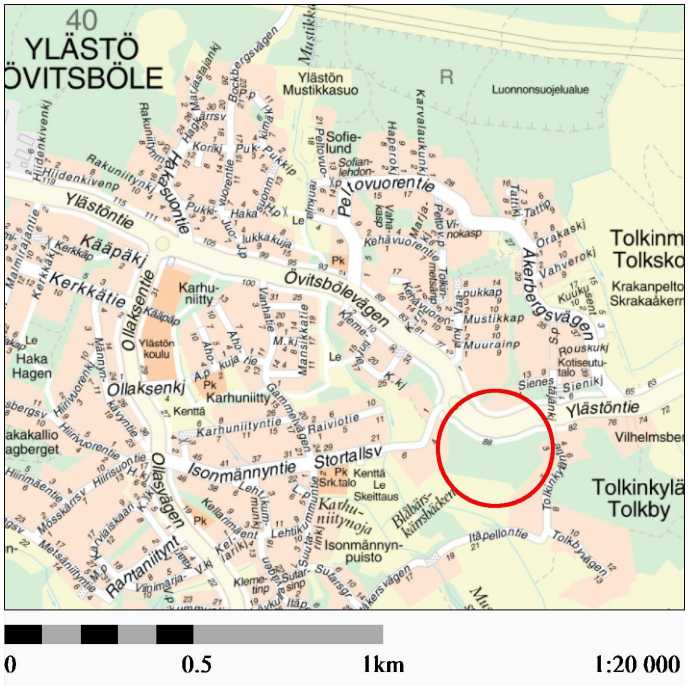
Kylä: TOLKINKYLÄ (422)

n. 5122 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-422-3-66



VANTAAN KAUPUNKI

KOHTEEN SIJAINTI



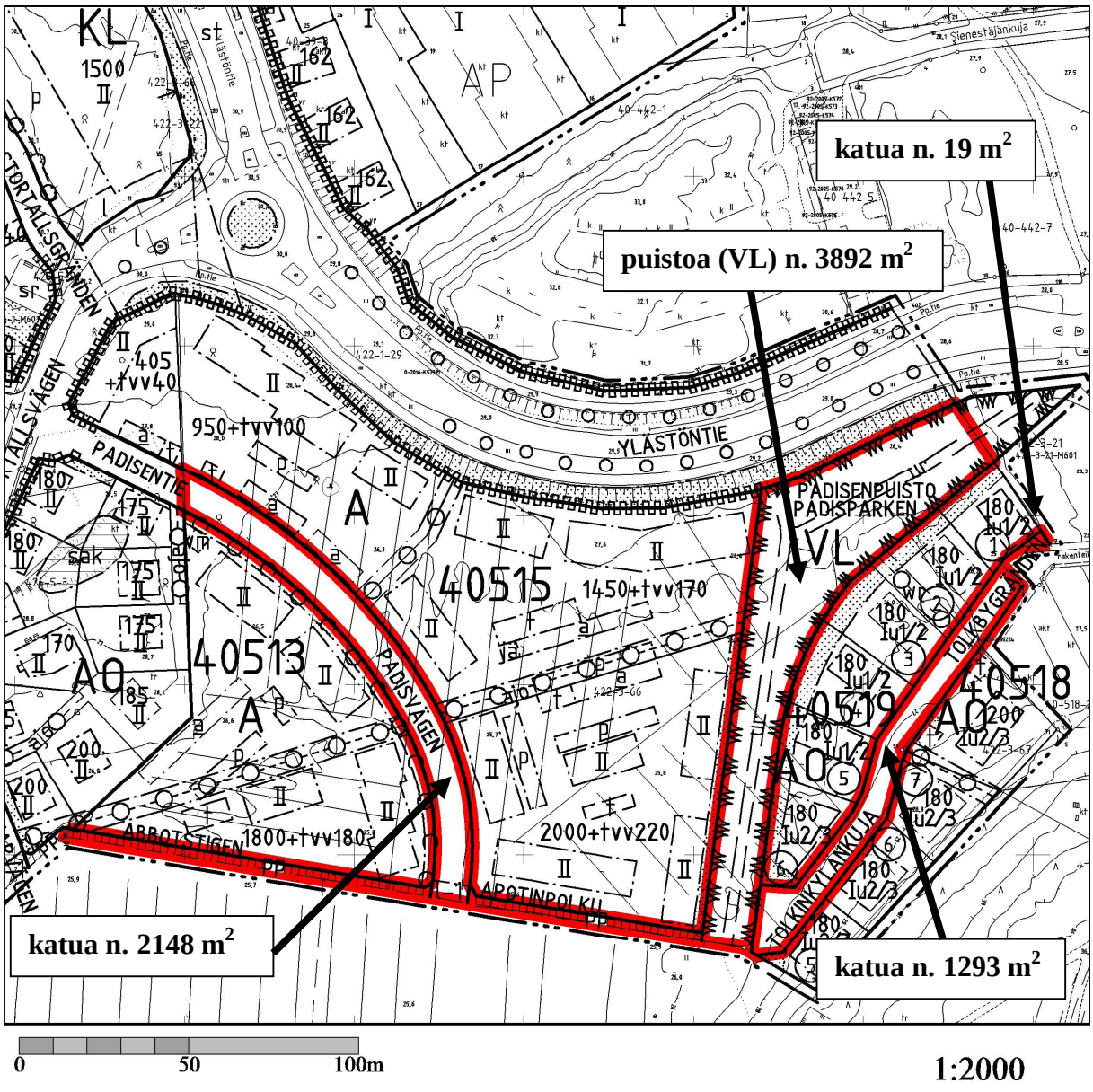
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua ja puistoa) / Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1 Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 2 Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 3 Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 4

YPA/AVP

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kylä: TOLKINKYLÄ (422)

n. 7352 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-422-3-66



MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSISTA/ Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1,2,3,4

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 ja tonttijako, Ylästö 7 (päivätty xx.x.2017).

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 01300 Vantaa,
(jäljempänä Kaupunki).

ja

1.2 **Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1** (Y: 1573505-0), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 2 (Y: 1573509-3), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 3 (Y: 1586190-3), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 4 (Y: 1573512-2), omistusosuus 1/4
c/o YIT Rakennus Oy, PL 36, 00621 Helsinki
(jäljempänä Yhtiöt).

2. TAUSTAA

Yhtiöt ovat hakeneet asemakaavan laatimista omistamalleen kiinteistölle 92-422-3-66 (jäljempänä sopimusalue). Asemakaava ja asemakaavan muutoksella nro 402100 ja tonttijaolla (jäljempänä Asemakaava nro 402100) sopimusalueelle tulee asuinrakennusten korttelialuetta (A) yhteensä 6200 k-m^2 ja erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 1620 k-m^2. Lisäksi sopimusalueelle tulee liikerakennusten korttelialuetta (KL) 5 k-m^2.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiöt sopivat Asemakaavan nro 402100 sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavan nro 402100:n korttelien 40513, 40515, 40518 ja 40519 käyttöönotto edellyttää Padisentien ja Tolkinkylänkujan sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:
Asemakaavojen nro 402100, 402500 ja 403500 tultua voimaan ja Yhtiöiden esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Kortteleiden 40513 ja 40515 suunnittelussa on huomioitava Padisentien tuleva korkeusasema. Yhtiöt antavat luvan sijoittaa Padisentien katurakenteiden luiskia kortteleiden 40513 ja 40515 puolelle. Kaupunki antaa kortteleiden rakentamisvaiheessa Yhtiöille vas-

tavuoroisen luvan luiskata kortteleiden maanpintaa katualueen puolelle siten, että lopullinen painanne muodostuu katusuunnitelmassa esitettyyn kohtaan katualueen puolelle.

Puistoalueiden rakentaminen toteutetaan myöhemmin Kaupungin toimesta ja kustannuksella. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen kortteleiden rakentuminen.

Mikäli Kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen seurantaryhmän, koordinaattorin tms. Asemakaavojen nro. 402100, 402500 ja 403500 toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuvat Yhtiöt tekemään yhteistyötä suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi edellä mainitun seurantaryhmän, koordinaattorin tms. johdolla. Mahdollisen koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki. Kunnallistekniikan rakentamisen aikana urakka-alueella ei lähtökohtaisesti sallita kauttakulkua kaava-alueen korttelialueiden työmaaliikenteelle. Osapuolet kuitenkin tarvittaessa neuvottelevat esim. em. koordinaattorin välityksellä keinoista, joilla Yhtiöiden tonttien kysynnän mukainen rakentaminen pyrittäisiin mahdollistamaan jo kunnallistekniikan urakan aikana.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiöt maksavat Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **2 306 400** euroa.

Yhtiöt luovuttavat Kaupungille osana em. yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta korvauksetta asemakaavamuutosalueella nro 402100 omistamansa katu- ja puistoalueet sekä omistamansa osan AO-korttelialueesta. Luovutusten arvoksi on määritelty **1 053 000,00** euroa. Kyseessä oleva osa korvauksesta kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa määräalojen luovutuksessa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli **1 253 400** euroa maksetaan Kaupungille kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **626 700** euroa maksetaan välittömästi asemakaavan nro. 402100 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **626 700** euroa maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan nro. 402100 tultua voimaan.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiöt luovuttavat Kaupungille summaltaan yhteensä **2 306 400** euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Yhtiöiden suorittaessa korvausta luovuttamalla Kaupungille kiinteistövarallisuutta liitteenä olevan esisopimuksen mukaisesti sekä suoritettuaan rahana maksettavan korvauksen maksuerän, Kaupunki vapauttaa vastaavasti vakuutta Yhtiöille. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiöille, kun kaikki edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiöt sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Kaupungin tulee hyväksyä siirto kolmannelle.

Mikäli Yhtiöt eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla tai Kaupunki ei ole siirtoa hyväksynyt, vastaavat Yhtiöt kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Kaupunkiin kuin omistaan.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 ja tonttijako (päivätty xx.x.201x) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 ja tonttijako ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaava ja asemakaavamuutoksen nro 402100 ja tonttijaon, 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 LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1, Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 2, Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 3 ja Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 4 (jäljempänä Yhtiöt) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I: LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 402100, Ylästö, on tullut voimaan.

II: LUOVUTUSKIRJA (LUONNOS)

Luovuttajat: **Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1** (Y: 1573505-0), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 2 (Y: 1573509-3), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 3 (Y: 1586190-3), omistusosuus 1/4
Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 4 (Y: 1573512-2), omistusosuus ¼
PL 36, 00621 Helsinki
(jäljempänä Yhtiöt)

Luovutuksensaaja: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Luovutuksen kohde:

N.5122 m2:n suuruinen määräala tilasta 92-422-3-66. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 402100 mukaista AO-aluetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

N. 7352 m2:n suuruinen määräala tilasta 92-422-3-66. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 402100 mukaista katu- ja puistoaluetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B2.

LUOVUTUKSEN EHDOT:

1. Luovutushinta

Luovutus on vastikkeeton. Tällä luovutuksella kuitataan osapuolten välillä <.<.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukainen kiinteistön luovutuksella Kaupungille suoritettava osuus kustannusten korvauksesta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Yhtiöt luovuttavat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Yhtiöt vastaavat määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Yhtiöt ilmoittavat, ettei Yhtiöiden tietojen mukaan määräaloilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöihin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Yhtiöt vastaavat pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta viranomaisten edellyttämällä tavalla aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista luovutuskirjan allekirjoitushetkellä voimassa olevan asemakaavan osoittaman käyttötarkoituksen mukaiseen tasoon saakka. Alueella tulee järjestää osapuolten kesken yhteinen katselmus ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä ja puhdistustoimenpiteiden suorittamisesta on sovittava osapuolten kesken yhdessä ennen niiden aloittamista.

III: MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja kirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 402100 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 sopijapuolil-

la oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiöt sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiöt eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaavat Yhtiöt tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen luovutuksesta on laadittu kuusi (6) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi kullekin Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2017

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 1

_____
Mikko Wikström
Hallituksen puheenjohtaja

Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 2

_____
Mikko Wikström
Hallituksen puheenjohtaja

Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 3

_____
Mikko Wikström
Hallituksen puheenjohtaja

Asunto Oy Vantaan Ylästönrinne 4

_____
Mikko Wikström
Hallituksen puheenjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja Mikko Wikström Yhtiöiden puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2017

_____

Julkinen kaupanvahvistaja

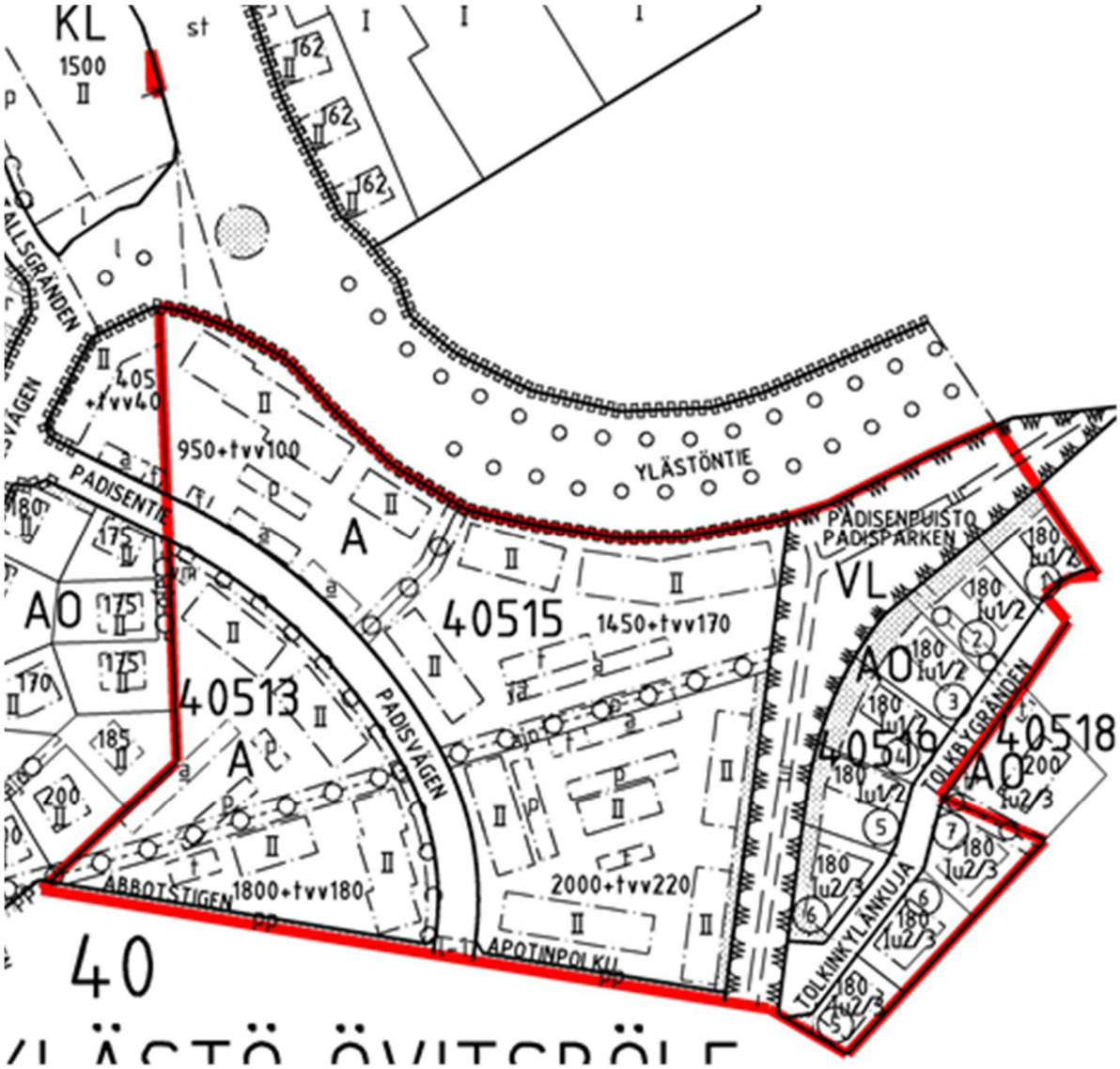
LIITTEET

- Liite A1: Kartta sopimusalueesta
- Liite B1: Kartta luovutuksen kohteena olevasta määräalasta (AO-korttelinosa)
- Liite B2: Kartta luovutuksen kohteena olevista määräaloista (katu- ja puistoalueet)

LIITE A1

SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)

ASEMAKAAVA NRO. 402100 (KARTTA PÄIVÄTTY 10.2.2017)



19 § **Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Jean Calais / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 ja tonttijako, Ylästö 7 / AVP**

4461/10.00.01.05/2017
AVP/HW/MVä/KK/ET

Jean Calais:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 sekä tonttijako. Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja Jean Calais ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Jean Calais luovuttaa kaupungille määräaloja, jotka muodostavat osan asemakaavan mukaisesta liikerakennusten tontista, yleisten rakennusten tontin, lähivirkistysaluetta ja katualuetta. Liikerakennusten tontin osan rakennusoikeus on 1105 k-m² ja yleisten rakennusten tontin rakennusoikeus on 2500 k-m².

Jean Calais (jäljempänä Calais) on hakenut asemakaavan laatimista Ylästön (40.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-426-5-1 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1. Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 402100 ja tonttijaolla sopimusalueelle on osoitettu 2800 k-m² erillispientalojen korttelialuetta (AO), 2500 k-m² yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) sekä 1105 k-m² liikerakennusten (KL) korttelialuetta.

Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki sekä Calais ovat neuvotelleet ja sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Asemakaavaan liittyen kaupunki rakentaa Isonmännyntien, Isonmännynkujan ja Klementinvierron sekä vesihuollon runkolinjat sopimusalueelle. Kaupunki rakentaa kadut ja vesihuollon 20kk kuluessa seuraavasta huhtikuun lopusta laskien siitä kun asemakaavat nro 402100, 402500 ja 403500 ovat tulleet voimaan ja Calais on esittänyt Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön.

Kaupungille maksettava maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvaus on yhteensä **1 170 500** euroa.

Calais luovuttaa Kaupungille **997 250** euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta, joka muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalojen kaupassa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi B. esisopimuksen mukaisen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Calais maksaa loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (173 250 €) rahana kaupungille välittömästi asemakaavan nro 402100 tultua voimaan.

Calais luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **1 170 500** euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Esisopimuksella määräalojen kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavan nro. 402100 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla Vantaan kaupunki ja **Calais** sopivat seuraavaa:

Calais luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 40. kaupunginosan kiinteistöstä 92-426-5-1 n. 7612 m²:n suuruisen määräalan ja n. 7565 m²:n suuruisen määräalan. N. 7612 m²:n määräala muodostaa osan asemakaavan nro. 402100 mukaisen tonttijaon liikerakennusten tonttia ja yleisten rakennusten tontin. N. 7565 m²:n määräala muodostaa asemakaavan nro 40200 tonttijaon mukaiset katu- ja puistoalueet. Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheisiin karttaliitteisiin B1 ja C1.

Em. tonttijaon mukainen osa liikerakennustonttia sekä yleisten rakennusten tontti muodostaa <.<.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön kaupalla suoritettavan osan (997 250 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa luovutuskirjan allekirjoituksin sen saaduksi.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Jean Calais:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksista.
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 on tullut voimaan.
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- Sopimuksen liite A1, sopimusalue
- Sopimuksen liite B1, esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat
- Sopimuksen liite C1, esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

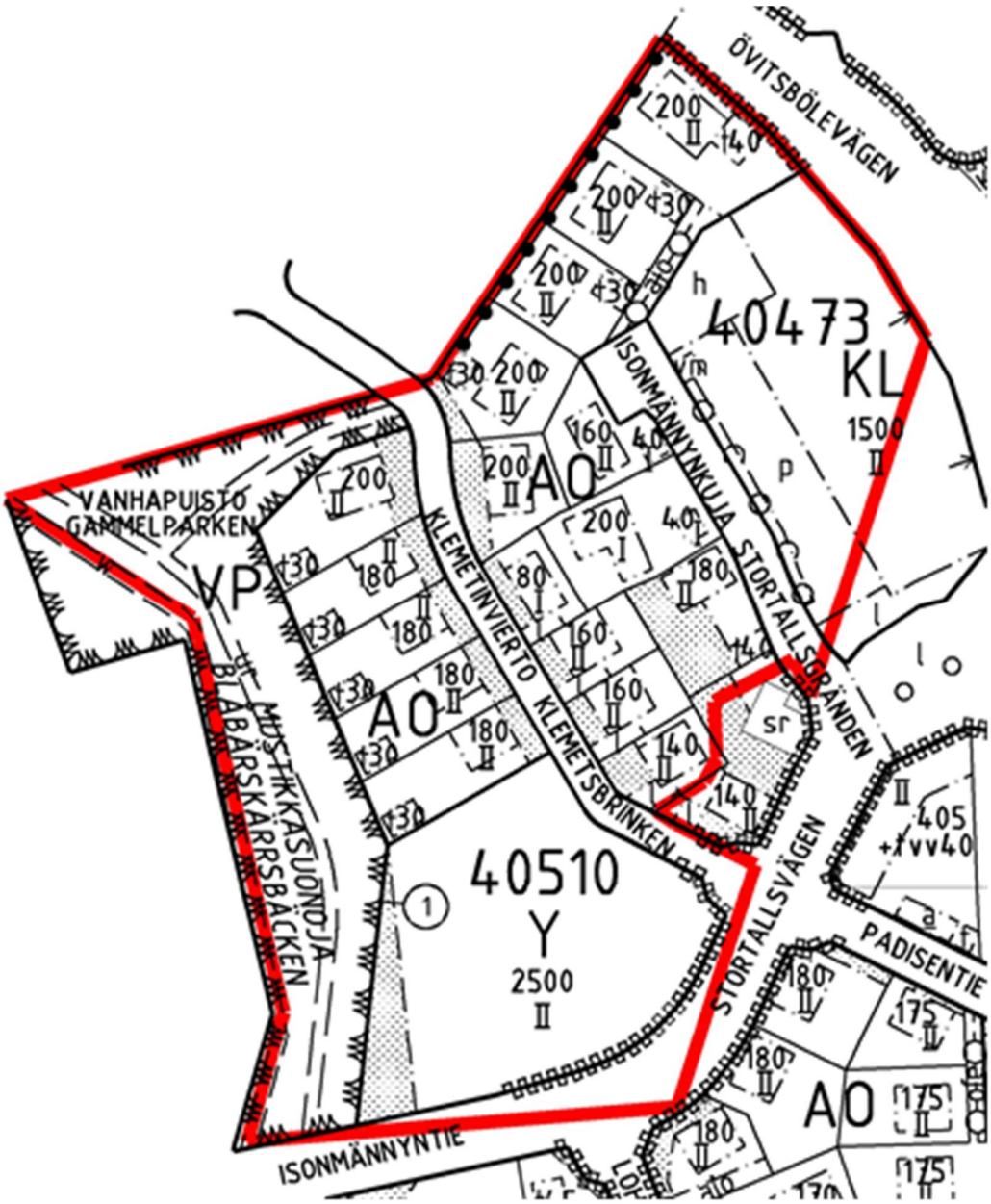
Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447,
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

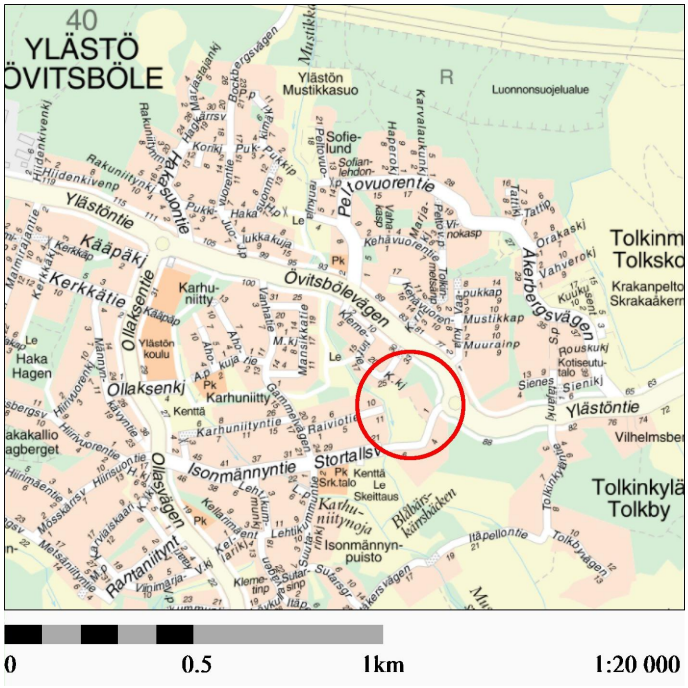
LIITE A1

SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)

ASEMAKAAVA NRO. 402100 (KARTTA PÄIVÄTTY 10.2.2017)



KOHTEEN SIJAINTI



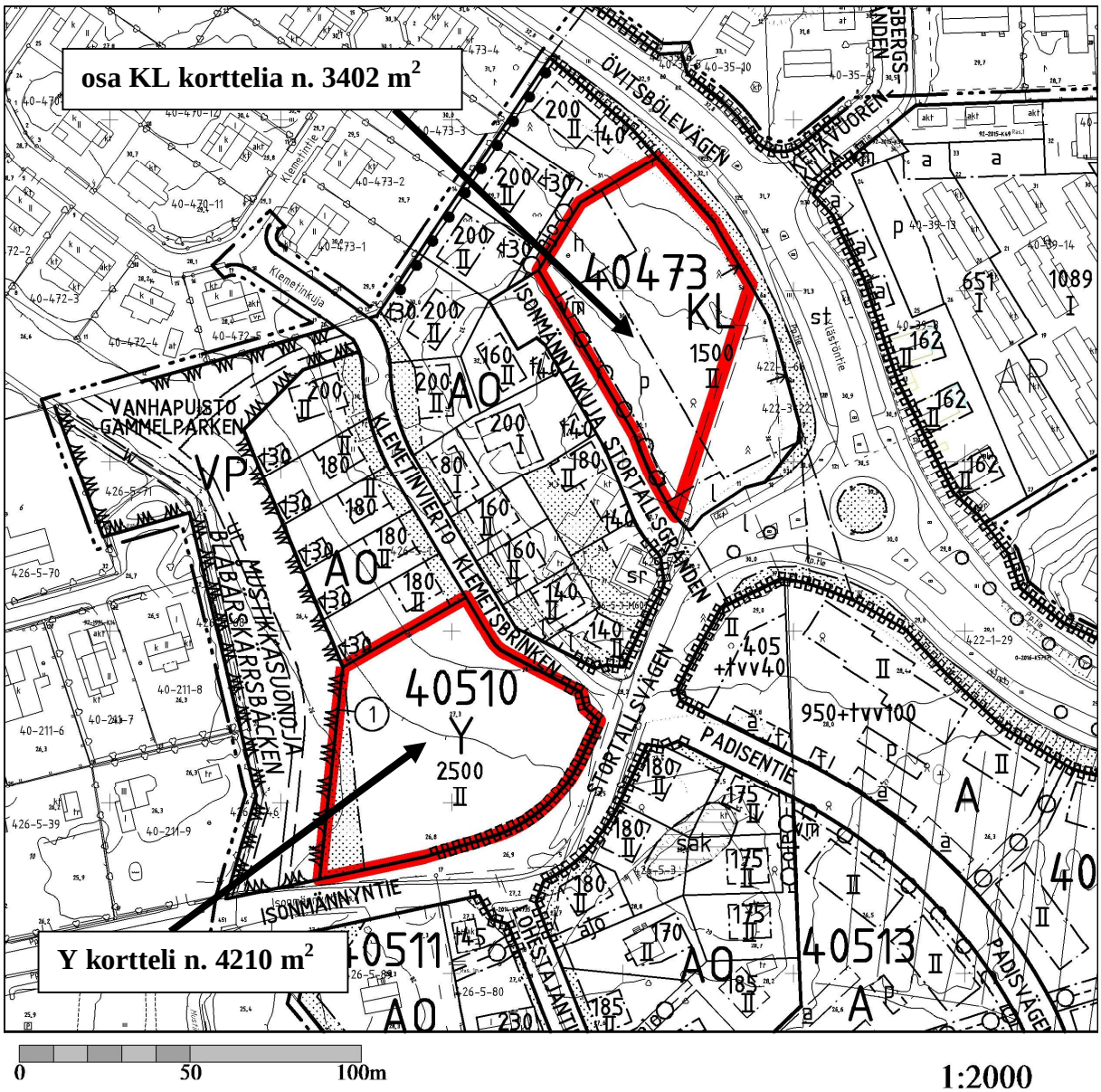
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
(osa KL- ja Y-kortteleita) /
Jean Calais

YPA/AVP

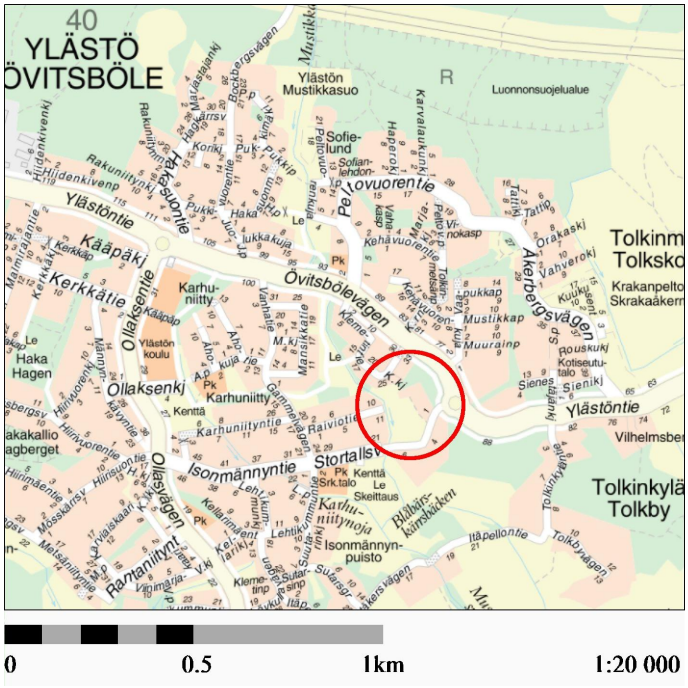
Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kylä: YLÄSTÖ (426)

n.7612 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-426-5-1



KOHTEEN SIJAINTI



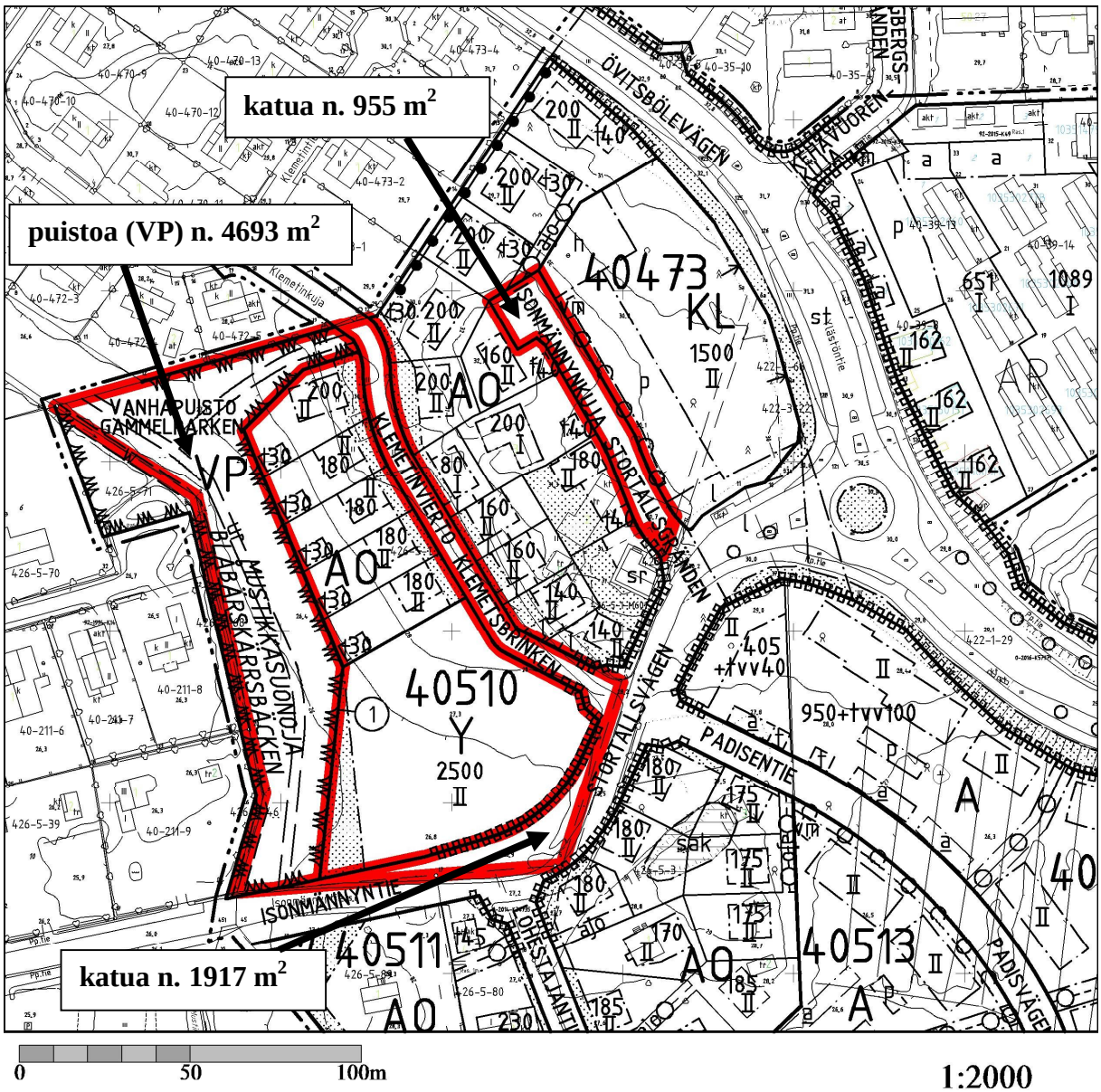
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua ja puistoa) / Jean Calais

YPA/AVP

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kylä: YLÄSTÖ (426)

n.7565 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-426-5-1



MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ Jean Calais

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 ja tonttijako, Ylästö 7 (päivätty xx.x.2017).

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 01300 Vantaa,
(jäljempänä Kaupunki).

ja

1.2 **Jean Calais** (sotu)
osoite
(jäljempänä Calais).

2. TAUSTAA

Calais on hakenut 28.9.2011 asemakaavan laatimista omistamalleen kiinteistölle 92-426-5-1 (jäljempänä sopimusalue). Asemakaava ja asemakaavan muutoksella nro 402100 ja tonttijaolla (jäljempänä Asemakaava nro 402100) sopimusalueelle tulee erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 2800 k-m^2. Lisäksi sopimusalueelle tulee liikerakennusten korttelialuetta (KL) 1105 k-m^2 ja yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) 2500 k-m^2.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Calais sopivat Asemakaavan nro 402100 sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavan nro 402100:n korttelien 40473 ja 40510 käyttöönotto edellyttää Klementinvierron, Isonmännynkujan ja Isonmännyntien sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:
Asemakaavojen nro 402100, 402500 ja 403500 tultua voimaan ja Calais:n esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Kortteleiden 40473 ja 40510 suunnittelussa on huomioitava Isonmännynkujan ja Klementinvierron tulevat korkeusasemat.

Puistoalueiden rakentaminen toteutetaan myöhemmin Kaupungin toimesta ja kustannuksella. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen kortteleiden rakentuminen.

Mikäli Kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen koordinaattorin Asemakaavojen nro. 402100, 402500 ja 403500 toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuu Calais noudattamaan koordinaattorin laatimia ohjeistuksia suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi sekä osallistumaan yhteistyöhön tarkempien työmaasuunnitelmien laadinnassa. Koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki. Kunnallistekniikan rakentamisen aikana urakka-alueella ei lähtökohtaisesti sallita kauttakulkua kaava-alueen korttelialueiden työmaaliikenteelle. Osapuolet kuitenkin tarvittaessa neuvottelevat esim. em. koordinaattorin välityksellä keinoista, joilla Calais:n tonttien kysynnän mukainen rakentaminen pyrittäisiin mahdollistamaan jo kunnallistekniikan urakan aikana.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Calais maksaa Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **1 170 500** euroa.

Calais luovuttaa Kaupungille 997 250,00 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo 997 250,00 euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan **esisopimuksen B.** mukaisessa määräalojen kaupassa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi **esisopimuksen B.** mukaisen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 173 250 euroa erääntyy maksettavaksi välittömästi Asemakaavan nro 402100 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Calais luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 1 170 500 euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Calais:lle kun kaikki edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Calais sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Kaupungin tulee hyväksyä siirto kolmannelle.

Mikäli Calais ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla tai Kaupunki ei ole siirtoa hyväksynyt, vastaa Calais kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Kaupunkiin kuin omistaan.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 ja tonttijako (päivätty xx.x.xxxx) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 ja tonttijako ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaava ja asemakaavamuutoksen nro 402100 ja tonttijaon, 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 KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Jean Calais (jäljempänä Myyjä) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 402100, Ylästö, on tullut voimaan.

KAUPPAKIRJA

Myyjä: Jean Calais (sotu)
osoite

(jäljempänä Myyjä))

Ostaja: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Kaupan kohde:

N.7612 m2:n suuruinen määräala tilasta 92-426-5-1. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 402100 mukaista KL- (n.3402 m2) ja Y-korttelialuetta (n. 4210 m2). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

KAUPAN EHDOT:

1. Kauppahinta

Kauppahinta on yhdeksänsataayhdeksänkymmentäseitsemäntuhatta kaksisataaviisikymmentä (997 250) euroa. Tällä luovutuksella kuitataan osapuolten välillä <.<.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukainen kiinteistön luovutuksella Kaupungille suoritettava osuus kustannusten korvauksesta 997 250 euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Myyjä luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Myyjä vastaa määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Myyjän tietojen mukaan määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Myyjälle 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 kauppakirja kirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 402100 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.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Myyjä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Myyjä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Myyjä tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Jean Calais (jäljempänä Luovuttaja) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

CI LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 402100, Ylästö, on tullut voimaan.

C II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: Jean Calais (sotu)
osoite
(jäljempänä Luovuttaja)

Luovutuksen saaja: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Luovutuksen kohde:

N. 7565 m2:n suuruinen määräala tilasta 92-426-5-1. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 402100 mukaista katu- (n. 2872 m2) ja puistoaluetta (n. 4693 m2). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1.

LUOVUTUKSEN EHDOT:

1. Luovutushinta

Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksen saajalle luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Luovuttaja vastaa määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Luovuttajan omistama talousrakennus sijaitsee osittain tulevan Klemetinvierron katualueella. Luovuttaja antaa kaupungille luvan purkaa rakennuksen, mikäli se on kadun rakentamisen kannalta tarpeellista.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutuksen yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Luovuttajan tietojen mukaan määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Luovuttajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

C.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja kirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 402100 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.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Luovuttaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Luovuttaja tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen kaupasta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu neljä (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Jean Calaisille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx.päivänä xxxxkuuta 2017

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

_____
Jean Calais

LIITTEET
- Liite A1: Kartta sopimusalueesta
- Liite B1: Esisopimus määräalojen kaupasta
- Liite C1: Esisopimus määräalan luovutuksesta

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, Jean Calais ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan kaupasta ja esisopimuksen määräalojen luovutuksesta ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2017

_____

Julkinen kaupanvahvistaja

20 § **Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kuolinpesä Iisakki Leskinen / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 ja tonttijako, Ylästö 7 / AVP**

4464/10.00.01.05/2017
AVP/HW/MVä/KK/ET

Kuolinpesä Iisakki Leskisen hakemuksesta on käynnistetty asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 sekä tonttijako. Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja Kuolinpesä Iisakki Leskinen ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kuolinpesä Iisakki Leskinen luovuttaa kaupungille määräaloja, jotka muodostavat osan asemakaavan mukaisesta liikerakennusten tontista, lähivirkistysaluetta ja katualuetta. Liikerakennusten tontin osan rakennusoikeus on 288 k-m².

Kuolinpesä Iisakki Leskinen (jäljempänä Kuolinpesä) on hakenut asemakaavan laatimista Ylästön (40.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-426-5-3 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 402100 ja tonttijaolla sopimusalueelle on osoitettu 405 k-m² asuinrakennusten korttelialuetta (A) ja 1974 k-m² erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä 288 k-m² liikerakennusten (KL) korttelialuetta.

Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki sekä Kuolinpesä ovat neuvotelleet ja sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Asemakaavaan liittyen kaupunki rakentaa Isonmännyntien, Isonmännynkujan, Padisentien ja Lohestajantien sekä vesihuollon runkolinjat sopimusalueelle. Kaupunki rakentaa kadut ja vesihuollon 20kk kuluessa seuraavasta huhtikuun lopusta laskien siitä kun asemakaavat nro 402100, 402500 ja 403500 ovat tulleet voimaan ja Kuolinpesä on esittänyt Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön.

Kaupungille maksettava maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvaus on yhteensä **742 185** euroa.

Kuolinpesä luovuttaa Kaupungille **129 600** euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta, joka muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalojen kaupassa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi B. esisopimuksen mukaisen määräalojen kaupan allekirjoitustilaisuudessa.

Kuolinpesä maksaa loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (612 585 €) rahana kaupungille välittömästi asemakaavan nro 402100 tultua voimaan.

Kuolinpesä luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **742 185** euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Esisopimuksella määräalojen kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavan nro. 402100 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla Vantaan kaupunki ja **Kuolinpesä** sopivat seuraavaa:

Kuolinpesä luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 40. kaupunginosan kiinteistöstä 92-426-5-3 n. 2552 m²:n suuruisen määräalan ja n. 887 m²:n suuruisen määräalan. N. 2552 m²:n määräala muodostaa asemakaavan nro. 402100 mukaiset katualueet. N. 887 m²:n määräala muodostaa osan asemakaavan nro 40200 tonttijaon mukaista liikerakennustonttia. Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheisiin karttaliitteisiin B1 ja C1.

Em. tonttijaon mukainen osa liikerakennustonttia muodostaa <.<.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön kaupalla suoritettavan osan (129 600 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa luovutuskirjan allekirjoituksin sen saaduksi.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 20

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kuolinpesä Iisakki Leskisen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksista.
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 on tullut voimaan.
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- Sopimuksen liite A1, sopimusalue
- Sopimuksen liite B1, esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat
- Sopimuksen liite C1, esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447,
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

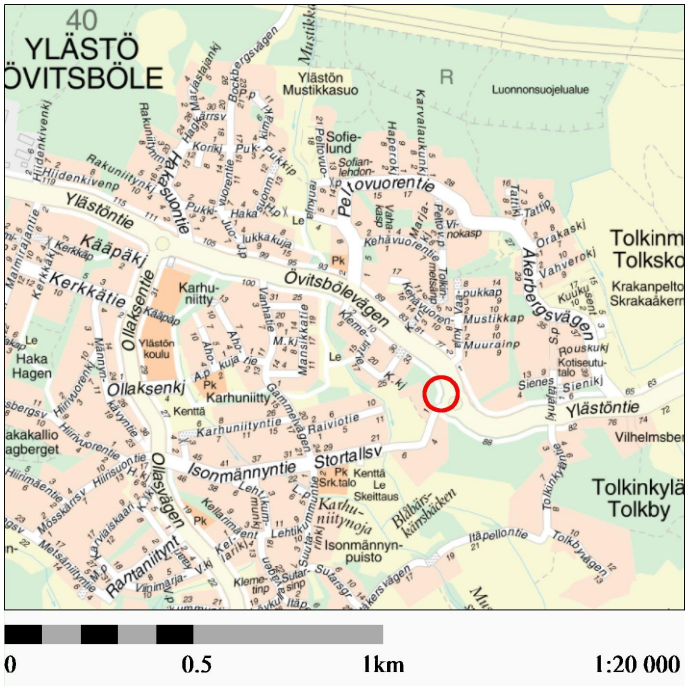
LIITE A1

SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)

ASEMAKAAVA NRO. 402100 (KARTTA PÄIVÄTTY 10.2.2017)



KOHTEEN SIJAINTI



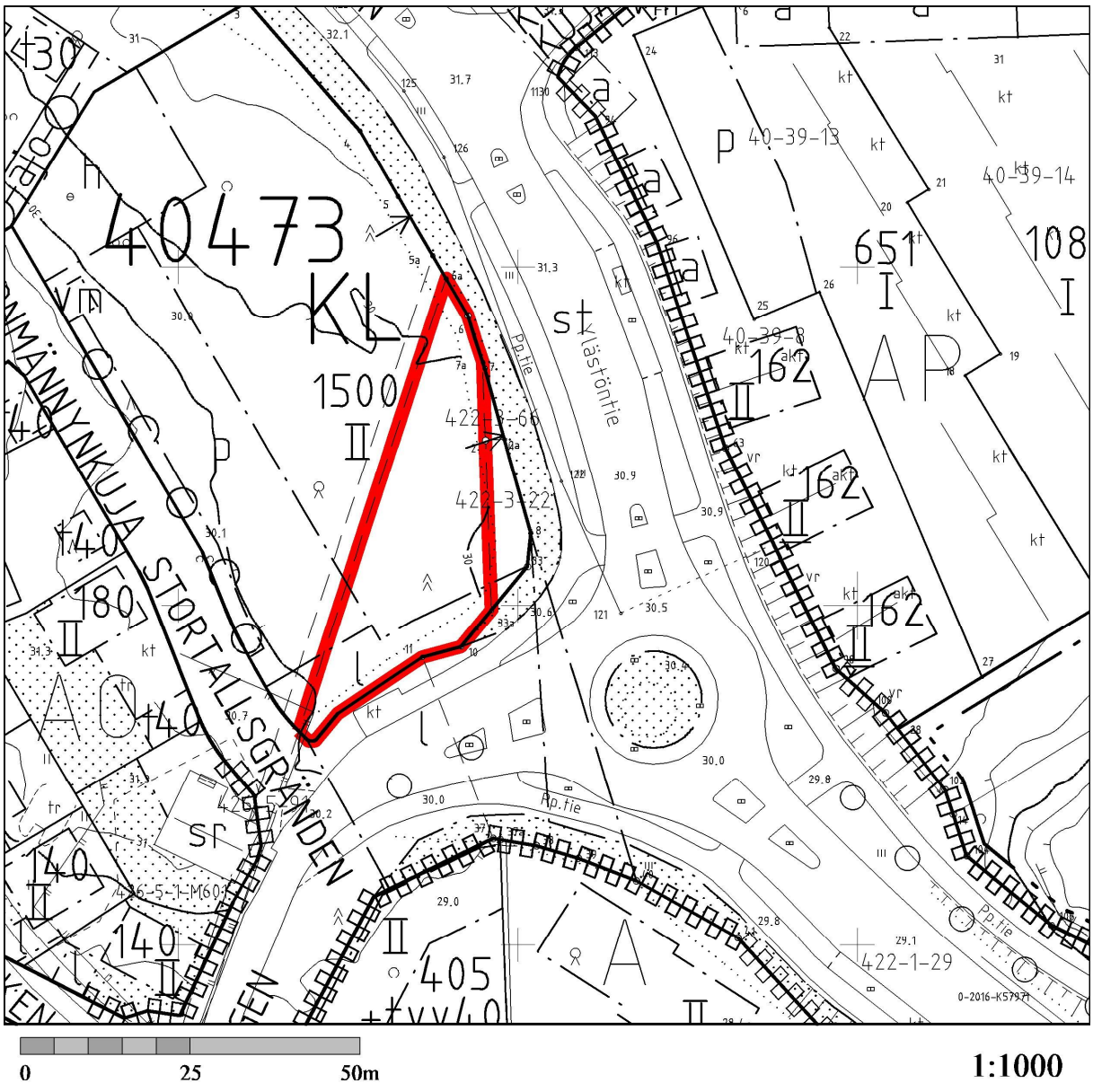
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA (osa KL-korttelia) / Kuolinpesä Leskinen Iisakki

YPA/AVP

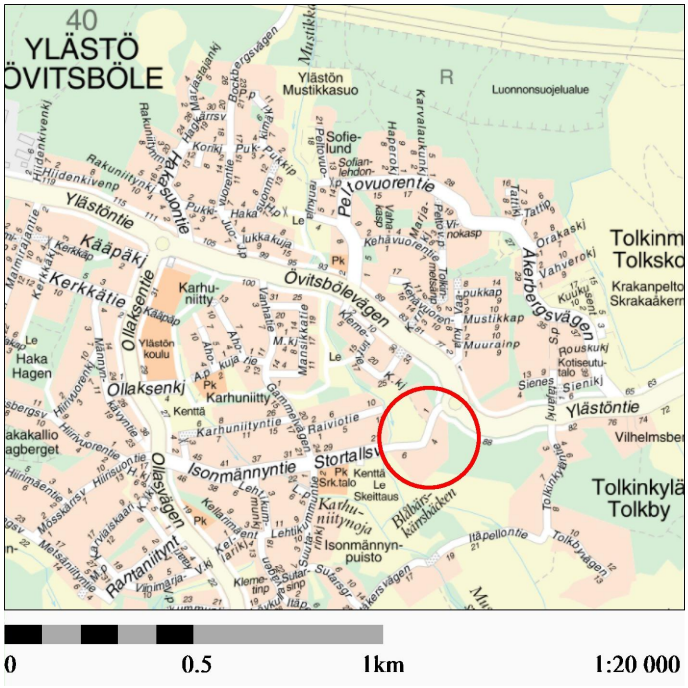
Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kylä: YLÄSTÖ (426)

n. 887 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-426-5-3



KOHTEEN SIJAINTI



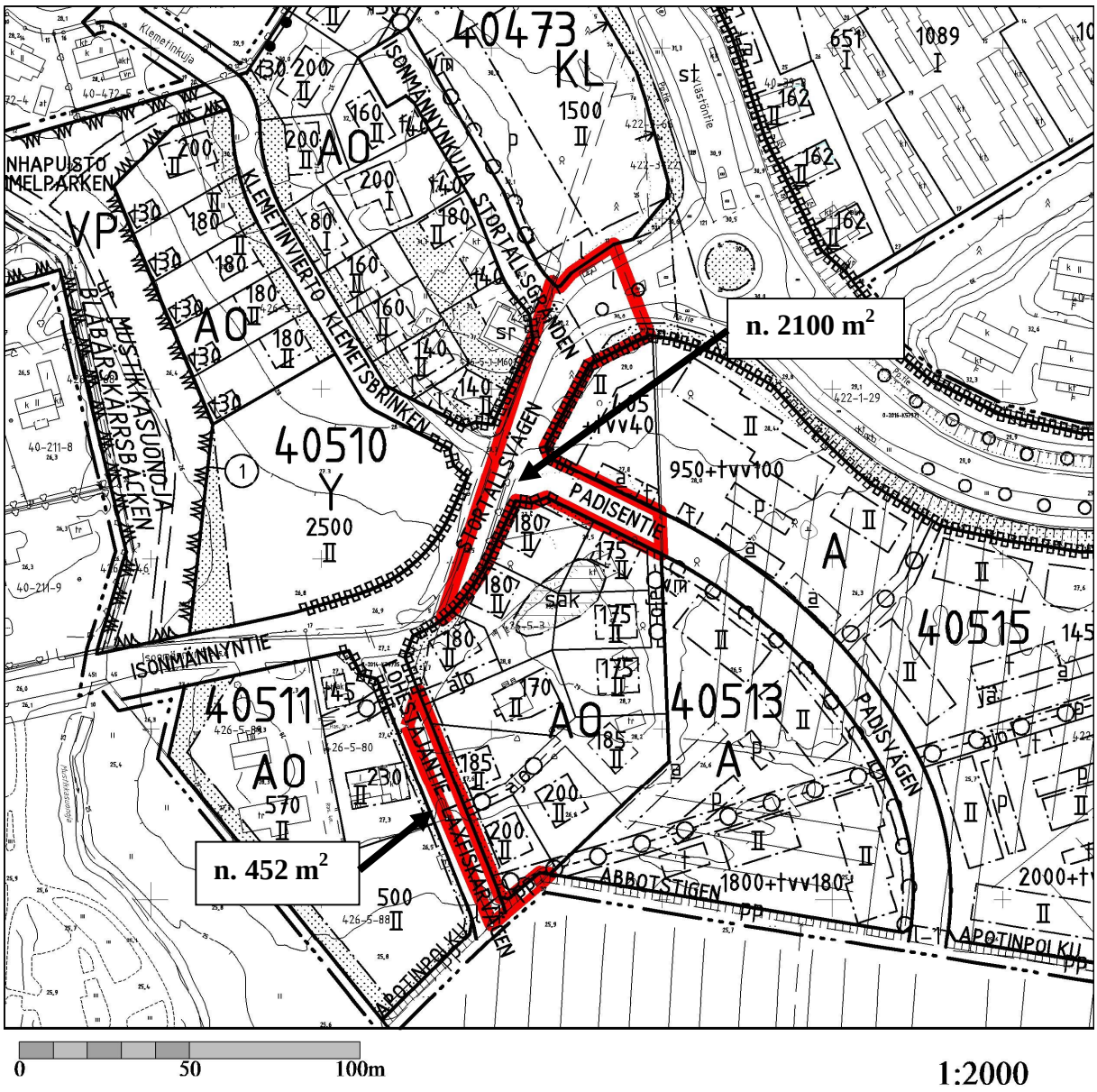
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua) / Kuolinpesä Leskinen Iisakki

YPA/AVP

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kylä: YLÄSTÖ (426)

n. 2552 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-426-5-3



MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ Kuolinpesä Iisakki Leskinen

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 402100 ja tonttijako, Ylästö 7 (päivätty xx.x.2017).

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 01300 Vantaa,
(jäljempänä Kaupunki).

ja

1.2 **Kuolinpesä Iisakki Leskinen**
osoite
(jäljempänä Kuolinpesä).

2. TAUSTAA

Kuolinpesä on hakenut asemakaavan laatimista omistamalleen kiinteistölle 92-426-5-3 (jäljempänä sopimusalue). Asemakaava ja asemakaavan muutoksella nro 402100 ja tonttijaolla (jäljempänä Asemakaava nro 402100) sopimusalueelle tulee asuinrakennusten korttelialuetta (A) yhteensä 405 k-m^2 ja erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 1974 k-m^2. Lisäksi sopimusalueelle tulee liikerakennusten korttelialuetta (KL) 288 k-m^2.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Kuolinpesä sopivat Asemakaavan nro 402100 sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaava nro 402100:n korttelien 40473, 40513 ja 40515 käyttöönotto edellyttää Isonmännyntien, Isonmännynkujan, Padisentien ja Lohestajantien sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:
Asemakaavojen nro 402100, 402500 ja 403500 tultua voimaan ja Kuolinpesän esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, pyrkii Kaupunki rakentamaan katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Kortteleiden 40513 ja 40515 suunnittelussa on huomioitava Padisentien ja Lohestajantien tuleva korkeusasema. Kuolinpesä antaa luvan Padisentien rakenteiden sijoittamiseksi kortteleiden 40513 ja 40515 puolelle.

Puistoalueiden rakentaminen toteutetaan myöhemmin Kaupungin toimesta ja kustannuksella. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen kortteleiden rakentuminen.

Mikäli Kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen koordinaattorin Asemakaavojen nro. 402100, 402500 ja 403500 toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuu Kuolinpesä noudattamaan koordinaattorin laatimia ohjeistuksia suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi sekä osallistumaan yhteistyöhön tarkempien työmaasuunnitelmien laadinnassa. Koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki. Kunnallistekniikan rakentamisen aikana urakka-alueella ei lähtökohtaisesti sallita kauttakulkua kaava-alueen korttelialueiden työmaaliikenteelle. Osapuolet kuitenkin tarvittaessa neuvottelevat esim. em. koordinaattorin välityksellä keinoista, joilla Kuolinpesän tonttien kysynnän mukainen rakentaminen pyrittäisiin mahdollistamaan jo kunnallistekniikan urakan aikana.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kuolinpesä maksaa Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **742 185** euroa.

Kuolinpesä luovuttaa Kaupungille 129 600,00 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo 129 600,00 euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa määräalojen kaupassa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi esisopimuksen B. mukaisen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 612 585 euroa erääntyy maksettavaksi välittömästi Asemakaavan nro 402100 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Kuolinpesä luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 742 185 euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Kuolinpesälle kun kaikki edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Kuolinpesä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Kaupungin tulee hyväksyä siirto kolmannelle.

Mikäli Kuolinpesä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla tai Kaupunki ei ole siirtoa hyväksynyt, vastaa Kuolinpesä kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Kaupunkiin kuin omistaan.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 ja tonttijako (päivätty xx.x.201x) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402100 ja tonttijako ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaava ja asemakaavamuutoksen nro 402100 ja tonttijaon, 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 KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Iisakki Leskisen kuolinpesän osakkaat: Marjatta Olin ja Tyyne Leskinen (jäljempänä Kuolinpesä) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 402100, Ylästö, on tullut voimaan.

KAUPPAKIRJA

Myyjä: Iisakki Leskisen kuolinpesän osakkaat:
Marjatta Olin
osoite
Tyyne Leskinen
osoite
(jäljempänä Kuolinpesä)

Ostaja: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Kaupan kohde:

N.887 m2:n suuruinen määräala tilasta 92-426-5-3. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 402100 mukaista KL- korttelialuetta (n. 4210 m2). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

KAUPAN EHDOT:

1. Kauppahinta

Kauppahinta on satakaksikymmentäyhdeksäntuhattakuusisataa (129 600) euroa. Tällä luovutuksella kuitataan osapuolten välillä <.<.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukainen kiinteistön luovutuksella Kaupungille suoritettava osuus kustannusten korvauksesta 129 600 euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Kuolinpesä luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kuolinpesä vastaa määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Kuolinpesän tietojen mukaan määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kuolinpesään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kuolinpesä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Kuolinpesälle 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 kauppakirja kirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 402100 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.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Kuolinpesä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Kuolinpesä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Kuolinpesä tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Iisakki Leskisen kuolinpesän osakkaat: Marjatta Olin, Tyyne Leskinen (jäljempänä Kuolinpesä) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

C I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 402100, Ylästö, on tullut voimaan.

C II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: Iisakki Leskisen kuolinpesän osakkaat:
Marjatta Olin
osoite
Tyyne Leskinen
osoite
(jäljempänä Luovuttaja)

Luovutuksen saaja: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Luovutuksen kohde:

N. 2552m2:n suuruinen määräala tilasta 92-426-5-3. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 402100 mukaista katualuetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1.

LUOVUTUKSEN EHDOT:

1. Luovutushinta

Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksen saajalle luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Luovuttaja vastaa määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutuksen yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Luovuttajan tietojen mukaan määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Luovuttajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

C.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja kirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 402100 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.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Luovuttaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Luovuttaja tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta ja esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kuolinpesä Iisakki Leskiselle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx.päivänä xxxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

_____ _____
xxxx xxxxx

LIITTEET
- Liite A1: Kartta sopimusalueesta
- Liite B1: Esisopimus määräalojen kaupasta
- Liite C1: Esisopimus määräalan luovutuksesta

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja Kuolinpesä ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 201x

_____

Julkinen kaupanvahvistaja

21 § **Tonttivaraus Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 tonttiin 11. / Robert Bosch Oy / AVP**

VD/4396/10.00.02.00/2017
HP/AVP/ET

Esitetään varattavaksi Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan toimitilarakennustenkorttelin 52131 tontti 11 Robert Bosch Oy:lle pääkonttorinsa suunnittelua ja rakentamista varten. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2017 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontin 11. Tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta (asemakaavamerkintä KTY). Tontin rakennusoikeuden määrä on 7300 kem^2. Tontti sijaitsee Tikkurilantien eteläpuolella Robert Huberintien kulmauksessa.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtaja on antanut Robert Bosch Oy:lle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 2.9.2016 suunnitteluvarauksen em. korttelin 52131 tontille 11 Bosch – konserniin kuuluvien yhtiöiden uuden pääkonttorirakennuksen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten. Hankkeen varaus oli voimassa 15.11.2016asti.

Robert Bosch Oy / toimitusjohtaja Stefan Bergman ja talouspäällikkö Tuulia Havia ovat toimittaneet uuden suunnitteluvaraushakemuksen Vantaan kaupungin yrityspalveluihin 20.3.2017. Suunnitteluvaraushakemuksessa ja myöhemmin toimitetussa selvityksessä todetaan mm. seuraavaa:

”Robert Bosh Oy on suunnitellut yrityksen uutta toimistorakennusta Vantaan kaupungin tontille, Tikkurilantien ja Robert Huberintien kulmauksessa. Suunnitelmassa tontin koko rakennusoikeus käytetään kahdessa eri vaiheessa siten, että noin 4000 kem^2:n rakennusoikeus toteutetaan Boschin pääkonttorin yhteydessä ja loput noin 3300 kem^2 toteutetaan hankkeen toisessa vaiheessa. Tuleva kiinteistön omistaja lunastaa kuitenkin koko tontin Vantaan kaupungilta yhdellä kertaa.

Robert Bosch Oy aikoo keskittää toimitilansa, pääkonttorinsa osoitteesta Äyritie 8, Vantaa, työkonehuoltotilansa osoitteesta Pakkalantie 21, Vantaa ja termotekniikkatilansa osoitteesta Puutarhatie 18, Vantaa, uuteen pääkonttoriin kyseiselle tontille. Boschin osalta hanke on käyttötarkoitukseltaan pääosin toimistotiloja, sekä lisäksi huoltotiloja ja näyttelytiloja.

Robert Bosch Oy toteuttaa uuden hankkeen yhdessä Cremcon Oy/CRE Premises:n kanssa, joka toimii hankkeen kaupallisena kehittäjänä. CRE etsii kohteeseen Boschin lisäksi myös muita vuokralaisia sekä hankkii hankkeelle kiinteistösijoittajan. Kiinteistösijoittaja ostaa tontin hankkeen käynnistyessä Vantaan kaupungilta, eli Robert Bosch Oy tulee olemaan kohteessa vuokralaisena, ei omistajana.

Rakentamisen arvioitu aloitus on 12/2017 - 1/2018 ja valmistuminen Q1-Q2/2019. Aikataulu tarkentuu kesän 2017 aikana.

Robert Bosch Oy on alun perin suunnitellut hanketta yhdessä Hartela Etelä-Suomi Oy:n kanssa, mutta Hartela on ilmoittanut Boschille luopuvansa hankkeesta, ja Bosch voi etsiä uudet yhteistyökumppanit hankkeen toteuttamiseksi.

Pyydämme täten Vantaan kaupunkia antamaan Robert Boschille suunnitteluvarauksen kyseiselle tontille vuoden 2017 loppuun saakka, jotta hankkeen suunnittelu ja taloudelliset neuvottelut voidaan aloittaa. Kaikkien osapuolten pyrkimyksenä on käynnistää rakennushanke syksyllä 2017 ja tuleva kiinteistönomistaja tulee samalla ostamaan koko tontin Vantaan kaupungilta.”

Yrityspalvelujohtaja vs. esittää varattavaksi Robert Bosch Oy:lle Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontin 11 yrityksen uuden pääkonttorin suunnittelua ja rakentamista varten. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Tonttivaraus on voimassa 31.12.2017 asti.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 270 €/k-m^2. 270 €/k-m^2 on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Tontin kokonaishinta on näin ollen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 7300 k-m^2 mukaan noin 1,97 M€. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Lopullisen päätöksen myynnistä tekee kaupunginhallitus.

Kauppahinnan ylittäessä miljoona euroa myynnistä päättää kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 21

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan toimitila-rakennusten korttelin 52131 tonttia 11,
b) kaupunki antaa Robert Bosch Oy:lle tonttivarauksen Veromiehen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 52131 tontille 11 yrityksen uuden pääkonttorin suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2017 asti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

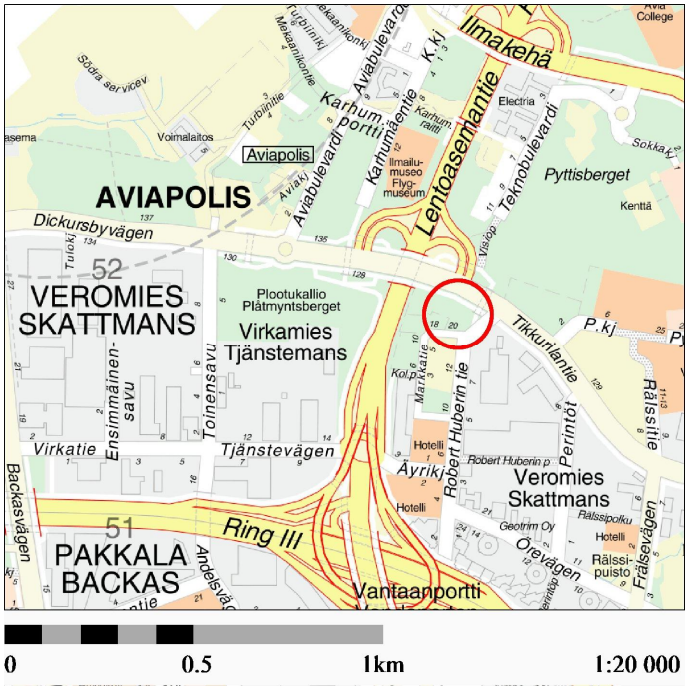
Liite:
- Kartta varattavasta tontista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja vs. Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



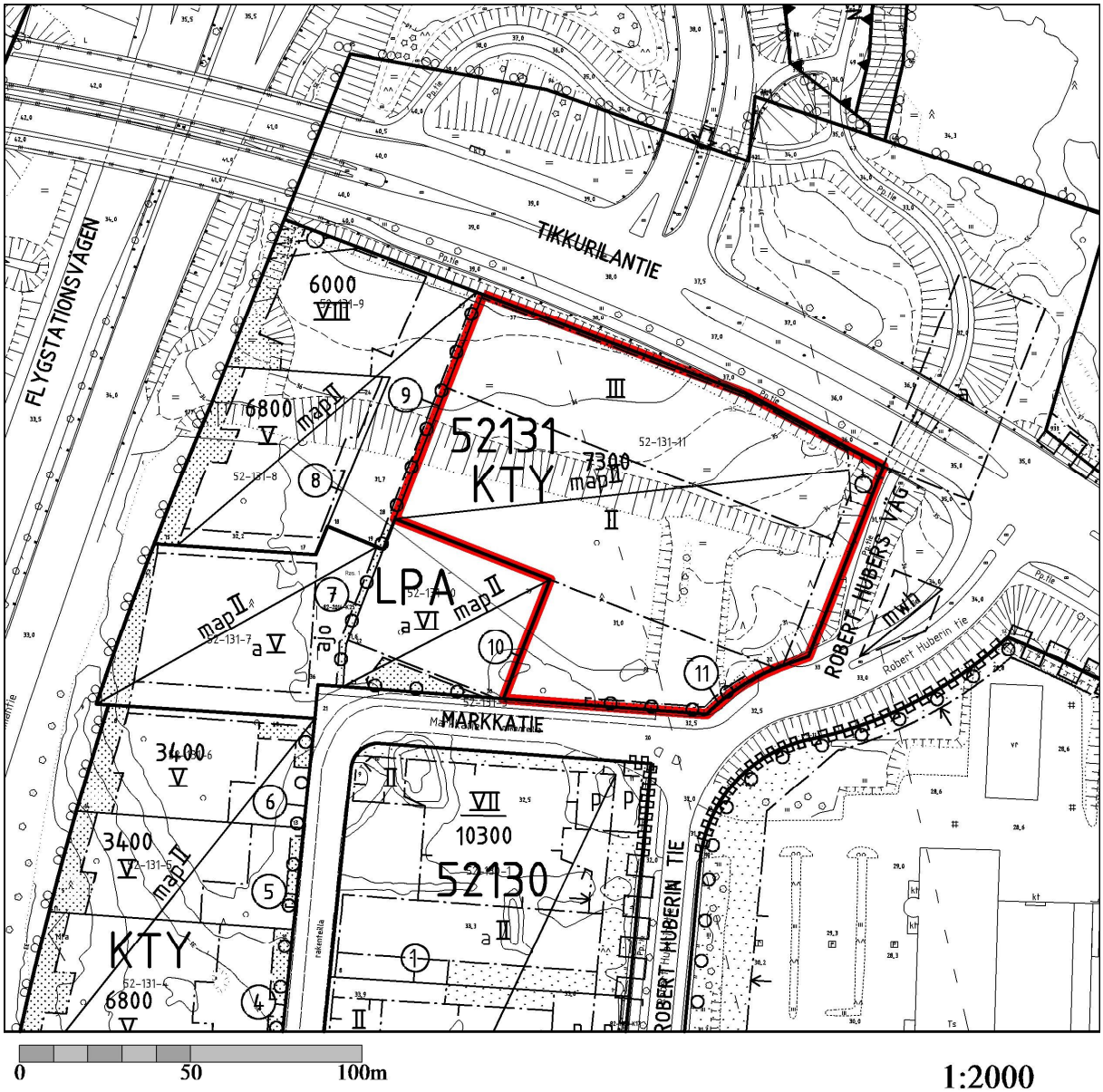
TONTIN VARAAMINEN / Robert Bosch Oy

YPA/AVP

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kiinteistö: 92-52-131-11

pinta-ala: 10648 m^2



22 § Suunnitteluvaraus Myllykylän kaupunginosaan Vehkalan aseman länsipuolelle / Veho Oy Ab / AVP

VD/4500/10.00.02.00/2017
AVP/ET

Esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Myllykylän kaupunginosaan Veho Oy Ab:lle Vehon hyötyajoneuvotoimintojen lippulaivamyymälää, huoltopistettä ja sitä palvelevia pysäköintijärjestelyjä varten. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.5.2018 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllykylän kaupunginosassa laajoja maa-alueita Vehkalan aseman ympärillä. Aluetta koskee Marja-Vantaan osayleiskaava, joka on tullut voimaan 9.7.2008. Osayleiskaavassa Vehkalan aseman ympäristö on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Vehkalan aseman kohdalle on osoitettu LJ -merkinnällä joukkoliikenteen terminaali. Kehäradan länsipuolelle on osoitettu C -merkinnällä keskustatoimintojen aluekeskus.

Vehkalan alueen asemakaavoituksen pohjaksi ja valmisteluaineistoksi on vuosien 2011 ja 2012 aikana laadittu Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma nro 021400. Yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2012 käytettäväksi asemakaavoituksen valmisteluaineistona.

Vehkalan aseman itäpuolen noin 28 ha alueella on voimassa Vehkalan työpaikka-alueet 1 asemakaava (250900). Asemakaava-alueen esirakennustyöt ovat valmistuneet 2016, ja alue rakentuu parhaillaan.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman mukaan vuonna 2017 Vehkalan alueen asemakaavoitus etenee aseman länsipuolelle alkaen ns. pääkonttoritonttivarauksen asemakaavoittamisesta Vehkalan aseman välittömään läheisyyteen yleissuunnitelman keskustatoimintojen korttelialuevarauksen pohjalta. Kaupunkisuunnittelussa on varauduttu ns. hankekaavoihin, jotka laaditaan tarvittaessa työohjelmasta poiketen. Asemakaavoitus käynnistetään yhdessä hankekumppanin kanssa suunnitteluvarauksen vahvistuttua ja asemakaava laaditaan ns. kumppanuuskaavaperiaatteella.

Kaupungilla on voimassa oleva maisematyölupa esirakentaa Vehkalan aseman länsipuolelle noin 12 ha toimenpidealue. Esirakentamissuunnitelmassa raivattaisiin ja poistettaisiin pintamaa ja alue tasattaisiin kenttämäiseksi alueeksi maansiirroilla ja louhimalla. Esirakentamissuunnitelmaa voidaan päivittää palvelemaan alueen tulevaa käyttöä tai tarvittaessa jättää myös työt tulevan rakentajan tehtäväksi.

Veho Oy Ab / talousjohtaja Anssi Räsänen on toimittanut suunnitteluvarauspyynnön
Vantaan kaupungin yrityspalveluihin 3.5.2017 koskien Vehkalan kaupunginosassa yleiskaavassa TP -merkinnällä merkittyä aluetta. Suunnitteluvarauspyynnössä ja myöhemmin käydyissä keskusteluissa todetaan mm. seuraavaa:

”Tavoitteenamme on toteuttaa Vehon nykyaikaisin ja suurin hyötyajoneuvokeskus, jonka tehtävänä on palvella pääkaupunkiseudun asiakkaita. Hankkeella on tarkoitus korvata nykyisin Espoon Lommilassa sijaitsevan hyötyajoneuvokeskuksen toiminnot.

Rakennettavan hyötyajoneuvokeskuksen pinta-ala on noin 12 000 kem^2. Rakennuksen identifikaatio noudattaa saksalaisen päämiehen Daimlerin ohjeistusta ja edustaa laadukasta toimitilarakentamista. Toteutuessaan Vehkalan hyötyajoneuvokeskus työllistää noin 100 vakituista työntekijää, minkä lisäksi välillisesti työllistävä vaikutus on merkittävä.

Mikäli alueelle sijoittuu tulevaisuudessa hyötyajoneuvoliiketoimintaan liittyvää koulutusta, on toimintojen välille löydettävissä synergioita.

Veho Oy Ab
Hakemuksen allekirjoittajana toimii Veho-konsernin emoyhtiö Veho Oy Ab. Veho on Suomen johtava autokaupan konserni, joka toimii myös Ruotsissa ja Baltiassa. Veho perustettiin 1939 Mercedes-

Benzin maahantuojaksi Suomeen. Tänä päivänä konsernilla on useita päämiehiä ja sen liiketoiminta koostuu sekä henkilöautojen että hyötyajoneuvojen maahantuonnista, vähittäismyynnistä ja huoltotoiminnasta. Konsernin liikevaihto vuonna 2016 oli 1 213 miljoonaa euroa. Konsernissa työskenteli keskimäärin 1 890 henkilöä vuoden 2016 aikana.

Vehon Suomen hyötyajoneuvotoiminnoissa työskentelee noin 500 henkilöä. Hyötyajoneuvojen palveluverkosto on maanlaajuinen käsittäen 19 toimipistettä. Veho on investoinut voimakkaasti verkostoon viime vuosina. Vehkalan hanke tulee olemaan lähivuosien merkittävin yksittäinen investointi hyötyajoneuvotoimintoihin.

Suunnitteluvarauspyyntö
Viittaamme Vantaan kaupungin kanssa käymiimme neuvotteluihin. Esitämme suunnitteluvarauspyynnön koskien Vantaan kaupungin Vehkalan kaupunginosassa yleiskaavassa TP -merkinnällä merkittyä määräalaa. Alueelle on tarkoitus sijoittaa Vehon hyötyajoneuvotoimintojen lippulaivamyymälä ja huoltopiste sekä sitä palvelevat pysäköintijärjestelyt.
Jos Vehkalaan saadaan toteutettua tarpeemme mukainen tontti, olemme suunnitelleet aloittavamme rakennustyöt niin pian kuin se on asemakaavallisesti mahdollista. Olemme myös valmistautuneet lunastamaan tontin omistukseemme."

Yrityspalvelujohtaja vs. esittää varattavaksi Veho Oy Ab:lle Myllykylän kaupunginosassa Vehkalan yleissuunnitelman mukaiselta vielä asemakaavoittamattomalta alueelta **noin 8 -10 ha alueen** Vehon hyötyajoneuvotoimintojen lippulaivamyymälän, huoltopisteen ja sitä palvelevien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten. Varausalue on esitetty likimääräisesti sijainniltaan oheisessa kartassa (liite 1). Varauksen sijaintia ja laajuutta voidaan muuttaa yhteisellä päätöksellä.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.5.2018 asti. Varausta jatketaan 31.12.2018 asti mikäli 31.5.2018 mennessä Veho oy Ab ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että varattavan alueen asemakaavatyö ja hankevalmistelu ovat edenneet siten, että edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ovat olemassa vuonna 2019. Veho Oy Ab:n tule toimittaa Vantaan Yrityspalveluihin selvitys hankkeen etenemisestä 31.5.2018 mennessä. Tarkoituksena on, että asemakaavatyön rinnalla laaditaan esisopimus tontista/tonteista siten, että kiinteistökauppa voidaan tehdä välittömästi kaavan voimaan tultua.

Veho Oy Ab:llä tai osoittamallaan taholla on oikeus ostaa hankeen edellyttämä tontti erikseen sovittavin ehdoin sen jälkeen kun aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan. Arvio tontin /tonttien kauppahinta on asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden osalta 250 €/k-m^2. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Lopullisen päätöksen myynnistä tekee kaupunginhallitus. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Kauppahinnan ylittäessä miljoona euroa myynnistä päättää kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 22

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki antaa Veho Oy Ab:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Myllykylän kaupunginosaan Vehon hyötyajoneuvotoimintojen lippulaivamyymälän, huoltopisteen ja sitä palvelevia pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.5.2018 asti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta suunnitteluvarauksen alueesta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja vs. Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



SUUNNITTELUVARAUS

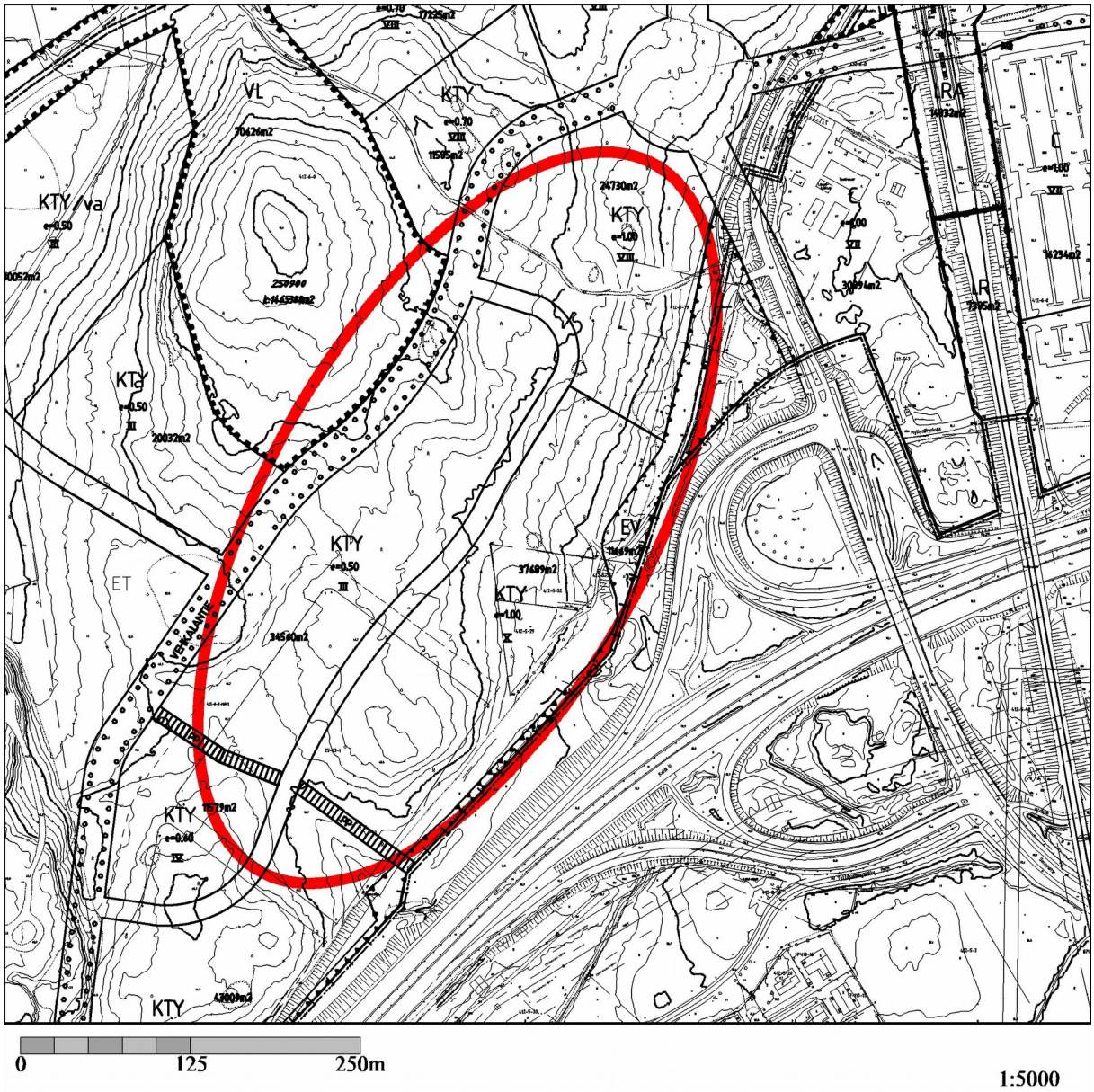
Vehkalan yleissuunnitelma (nro 021400)

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kylä: MYLLYMÄKI (412)

Rajattu alue n. 10 ha

Määräala tiloista: 92-412-6-0,
92-412-5-39 ja 92-412-5-31
Määräala määräalasta: 92-412-6-0-M601
Tilat: 92-412-5-32 ja 92-412-5-29
Määräala kiinteistöstä: 92-25-63-1



23 § **Tontin 92-25-100-1 vuokraaminen ajoneuvojen renkaiden vähittäiskauppaliikettä ym. varten Vehkalassa / Rakennusliike Koivukoski Oy perustettavan yhtiön lukuun / AVP**

VD/4504/10.00.02.02/2017
AVP/TJ/ET

Esitetään vuokrattavaksi Rakennusliike Koivukoski Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 30 vuodeksi tontti 92-25-100-1 Vehkalasta 30 000 euron vuosivuokralla Suomen Euromaster Oy:n sijoittumiseksi alueelle.

Yrityspalvelut on neuvotellut Suomen Euromaster Oy:n kanssa yrityksen sijoittumisesta Vehkalaan. Euromaster on ilmoituksensa mukaan Euroopan suurin rengasliiketketju, jonka palveluihin kuuluvat muun muassa rengasalan neuvonta, kaikki asennukset, tasapainotukset, säilytykset, korjaukset sekä ohjauskulmien säädöt. Euromasterin rengas-, vanne- ja lisävarustevalikoima on markkinoiden laajimpia.

Yritykselle sopivaksi tontiksi haarukoitui 6000 m^2:n suuruinen tontti 25100/1 Härkälenkin varrelta. Tonttijako ja lohkominen ovat vireillä. Mikäli lohkomista ei ole vielä ennen vuokrasuhteen alkua ehditty tehdä, niin vuokrauksen kohteena on n. 6000 m^2:n suuruinen maa-alue kiinteistöstä 92-412-6-0, josta tontti tullaan muodostamaan. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on TK (teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) ja rakennusoikeus e=0,50.

Investoriksi hankkeelle tulee Rakennusliike Koivukoski Oy, jolle perustettavan yhtiön lukuun vuokrasopimus on tarkoitus tehdä. Mikäli tässä tarkoitettu yhtiö on kuitenkin perustettu jo vuokrasuhteen alkaessa, tehdään vuokrasopimus suoraan sen lukuun. Investoinnin suuruudesta johtuen on 30 vuoden vuokra-aika perusteltu ja Euromaster on ilmoittanut tulevansa kohteeseen vuokralle ainakin 10 vuodeksi. Tämä pyritään varmistamaan myös sillä, että vuokrasopimukseen kirjattava alueen käyttötarkoitus on räätälöity Euromasterin toiminnalle.

Solmittavan vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat:
- Vuokra-alue on tontti 92-25-100-1 tai n. 6000 m^2:n suuruinen alue kiinteistöstä 92-412-6-0 (osoitettu karttaliitteessä).
- Vuokra-aika on 30 vuotta 1.6.2017 alkaen.
- Vuosivuokra on 30 000 euroa vuokrasuhteen alusta lukien. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Tontti vuokrataan ajoneuvojen renkaiden vähittäiskauppaliikettä ja autohuolto- sekä varastotilojen toteuttamista varten.
- Kaupunki saa yleispanttausehdoin vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen suuruudeltaan 60 000 euroa.
- Muutoin sopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n 32-kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tonttien vuokralle antamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 23

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Rakennusliike Koivukoski Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (tai tässä tarkoitetulle yhtiölle suoraan) edellä esitetyn mukaisesti karttaliitteen osoittaman n. 6000 m^2:n suuruisen tontin 92-25-100-1 (tai siksi muodostettavan alueen kiinteistöstä 92-412-6-0) 30 vuodeksi 1.6.2017 alkaen. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 30 000 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

b) Muutoin vuokrasopimus laaditaan yllä mainituin ehdoin liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

c) Oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.

d) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.8.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

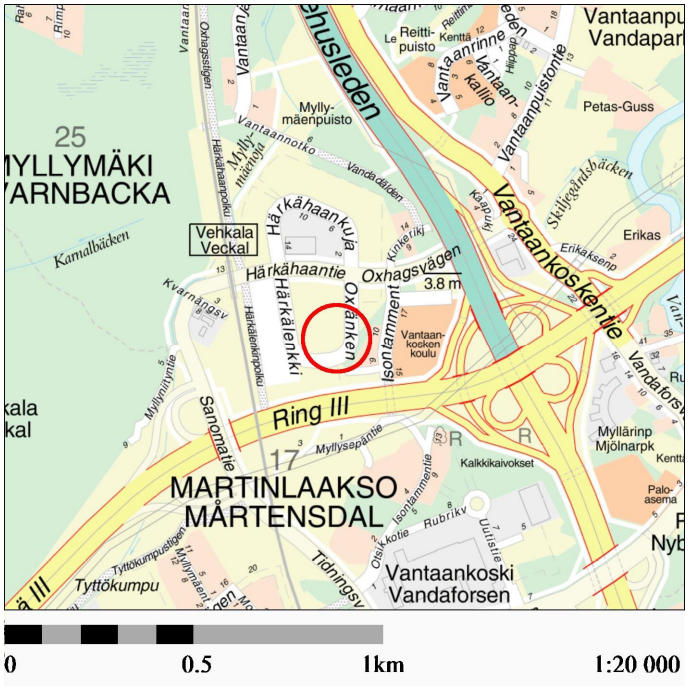
Liitteet:
- Kartta vuokra-alueesta
- Vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI


25
MYLLYMÄKI
VARNBACKA
Mylly-
mäenpuisto
Vantaanpuisto
Petas-Guss
Vantaanrinne
Vantaankallio
Vantaanjoki
Vantaanpuistontie
Vantaanjoen
Vantaanjoki
Vantaanjoki
Vantaanjoki

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xxxx.

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki)

Vuokramies: **Rakennusliike Koivukoski Oy, perustettavan yhtiön lukuun**

(jäljempänä Vuokramies)

Yhteyshenkilö:

Vuokrauksen kohde: Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosan korttelin 25100 tontti 1 (kiinteistötunnus 92-25-100-1). Vuokra-alue on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Mikäli tonttia ei ole lohkottu vielä vuokrasuhteen alkaessa on vuokrauksen kohde n. 6000 m2 tilasta 92-412-6-0, josta tullaan muodostamaan em. tontti.

(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Tontti vuokrataan ajoneuvojen renkaiden vähittäiskauppaliikettä ja autohuolto- sekä varastotilojen toteuttamista varten.

1. Vuokra-aika

1.111111111 Vuokra-aika on 30 vuotta 1.6.2017 alkaen.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on 30000,00 euroa vuodessa.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2018 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden kesäkuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden kesäkuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä puolivuosittain etukäteen kesäkuun ja joulukuun aikana Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu. Ensimmäinen vuokramaksu suoritetaan Kaupungin toimittamalla laskulla.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Kirjaaminen, kiinnitykset ja panttaaminen

4.1 Kaupunki hakee Vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

4.2 Vuokramies valtuuttaa Kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan 60000,00 euroa.

4.3 Samalla Vuokramies määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille.

4.4 Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille yleispanttausehdoin.

5. Rakentaminen

5.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

5.2 Vuokramies saa rakentaa alueelle voimassaolevan asemakaavan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

5.3 Vuokramies sitoutuu aloittamaan (aloituskokous) rakennustyön vuoden kuluessa vuokrasuhteen alkamisesta sekä rakentamaan tontille kahden vuoden kuluessa vuokrasuhteen alkamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen liike- ja autohuoltorakennuksen siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on mainitussa ajassa käytettävä vähintään 2/3-osaa.

5.4 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

6. Kunnallistekniikka

6.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin. Lisäksi on huomioitava, mitä asemakaavassa määrätään hulevesien käsittelystä alueella.

6.2 Vuokramies sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

6.3 Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

6.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

6.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

7. Vuokrasopimuksen muut ehdot

7.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun

säännöksiä.

7.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

7.3 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

7.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

7.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

7.6 Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

7.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä ajassa.

8. Vuokraoikeuden siirtäminen

8.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

8.2 Vuokramiehellä on oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Uuden vuokramiehen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

8.3 Vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

9. Vuokrasuhteen päättyminen

9.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen, tasaamaan niiden alueet ja poistamaan muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston. Vuokra-alue on tasoitettava ja puhdistettava vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon.

9.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla

oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla

9.3 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

9.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 9.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

9.5 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

10. Sopimussakko

10.1 Mikäli Vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kymmenkertaisen määrän.

10.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

24 § Tontin 23132/5 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / As. Oy Vantaan Teresa / Skanska Talonrakennus Oy / AVP

VD/4613/10.00.02.00/2017
AVP/THe/MH/JL/ET

Esitetään Kivistön tontin 23132/5 myymistä As. Oy Vantaan Teresalle 1 061 100 eurolla vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus Kivistön keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 31.3.2014. Yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 23132 lukuun ottamatta tontteja 23132/9 ja 11 (entinen tontti 23132/4) toteuttaa Skanska Talonrakennus Oy.

Tontille 23132/6 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Stella (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde), yhteensä 37 asuntoa. Tontille 23132/7 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karoliina (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 64 asuntoa. Tontille 23132/8 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Marjaana, jolle Skanska toteuttaa 37 vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Skanska on suunnitellut käynnistävänsä rakentamisen tontilla 23132/5 kesäkuussa 2017. Tontille tulee 66 asuntoa käsittävä vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde As. Oy Vantaan Teresa. Lisäksi hankkeeseen kuuluu noin 500 k-m2 laajuinen päiväkoti. Skanska myy As. Oy Vantaan Teresan LähiTapiola Core Kiinteistöt Ky:lle.

Hankkeen toteuttajana tulee toimimaan Skanska Talonrakennus Oy, joka vastaa yhteisvastuullisesti ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Tontin 23132/5 autopaikat sijoitetaan saman korttelin LPA -tontille 1 toteutettavaan Kiinteistö Oy Vantaan Timanttikujan Pysäköinnin pysäköintilaitokseen sekä omalle tontille. Korttelin 23132 asuntotonttien autopaikat sijoittuvat LPA -tontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen. LPA -tontin hinta sisältyy korttelin 23132 asuntotonttien hintoihin.

Myytäväksi esitettävä tontti 23132/5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2700 k-m2. Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (374 €/k-m2) 5 %:lla, jolloin tontin yksikköhinnaksi saadaan 393 €/k-m2. Tontin 23132/5 kauppahinnaksi tulee 1 061 100 €.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 23132/5 lisäkauppahintaa (393 €/k-m2), mikäli tontille 23132/5 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 700 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 23132/5 on myönnetty.

Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23132/5 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 mukaa 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 23132/5 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

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 15.5.2017 § 24

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) myydä As. Oy Vantaan Teresa -nimiselle yhtiölle Kivistön kaupunginosan korttelin 23132 tontti 5 vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina toteutettavaksi 1 061 100 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin,
b) jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
c) periä Skanska Talonrakennus Oy:ltä tontin 23132/5 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
d) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

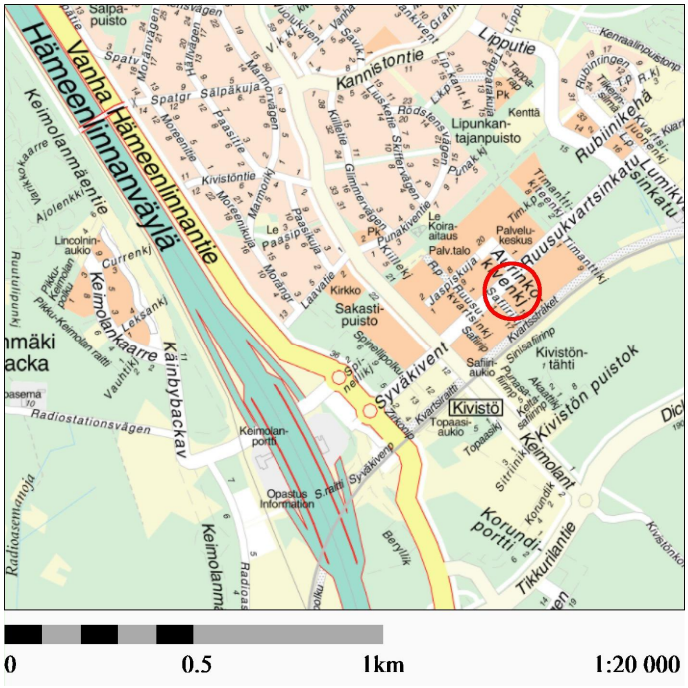
Liite:
- Kartta tontista 23132/5 myynti

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1 oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 09 839 20219
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



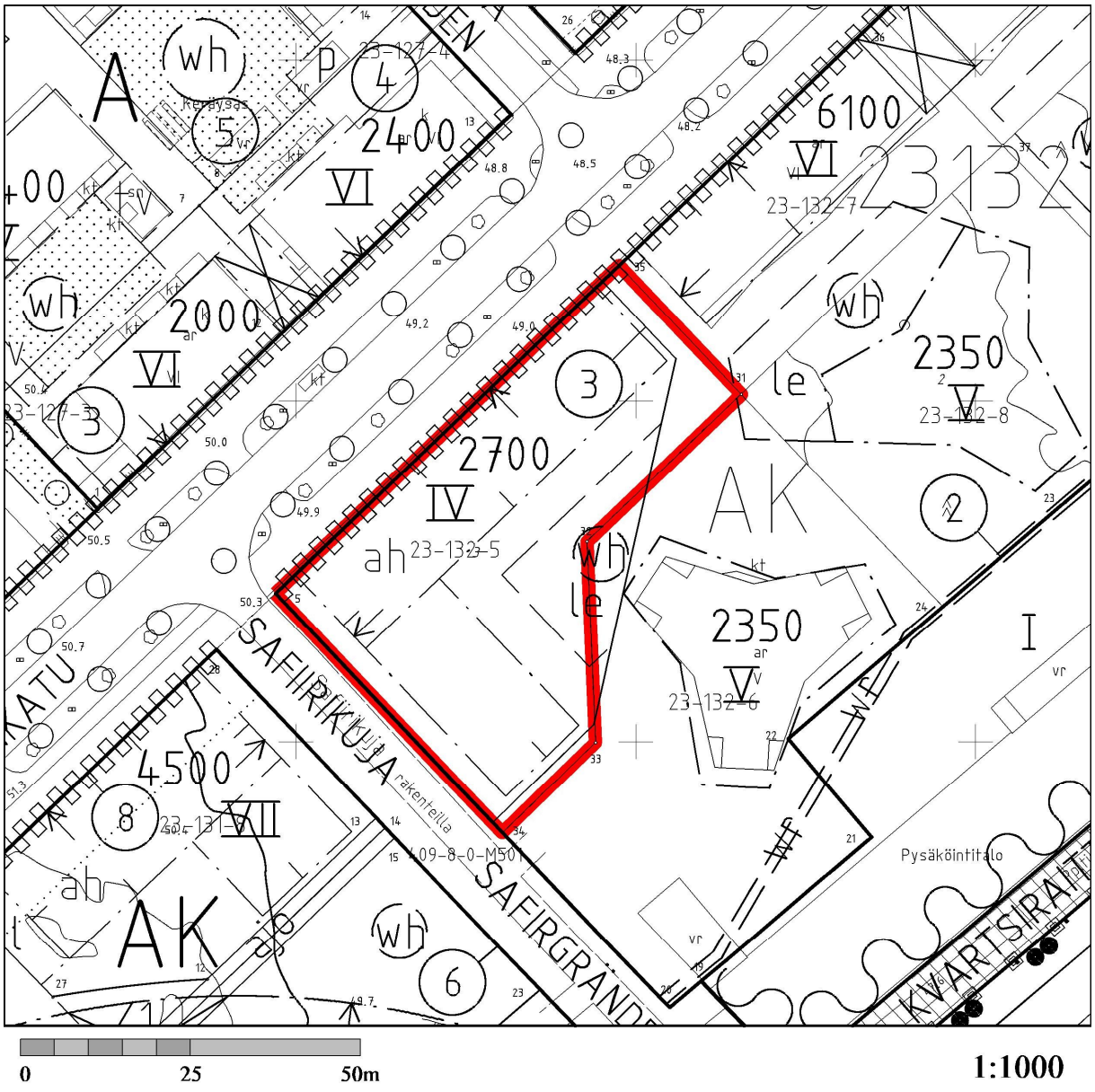
TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Teresa

YPA/MH

Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kortteli: 23132

Tontti: 5
Pinta-ala 2457 m^2
Rakennusoikeus 2700 k-m^2



25 § **Määräalan (92-407-1-79-M601; tontinosan) myyminen Koivuhaassa / Forentia Oy perustettavan yhtiön lukuun / perustetulle yhtiölle / AVP**

VD/4503/10.00.02.00/2017
AVP/TJ/ET

Esitetään myytäväksi n. 914 m²:n suuruinen määräala 137 100 euron kauppahinnalla Koivuhaassa. Määräala on osa asemakaavan ja tonttijaon mukaista AOT -tonttia (e=0,25; II) 68021/5.

Forentia Oy perustettavan yhtiön lukuun on hankkinut 10.1.2017 tehdyllä kiinteistön kaupalla omistukseensa Koivuhaan kaupunginosassa sijaitsevan tilan 92-407-1-63. Tila muodostaa suurimman osan tonttijaon mukaisesta tontista 68021/5.

Vantaan kaupunki omistaa muodostettavasta tontista lopun osan; aiemmin rekisteröidyn määräalan 92-407-1-79-M601. Määräalan pinta-ala on n. 914 m². Määräala on rakentamaton.

Forentian edustaja on pyytänyt saada ostaa Vantaan kaupungilta em. määräalan, jolloin tontista saadaan rakentamiskelpoinen. Tontin kaavamääräys on AOT, erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue. Tehokkuusluku on e=0,25.

Neuvottelussa päädyttiin kauppahintaan 150 euroa/m² eli 600 euroa/k-m². Tämä on toteutuneiden kauppojen perusteella käypä hinta po. määräalalle. Myytävällä määräalalla on johtoja oheisen karttaliitteen mukaisesti ja tämä on huomioitu kauppahinnassa.

Kaupunki myy määräalan tontin muun osan omistajalle eli Forentia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tai mikäli tässä tarkoitettu yhtiö on kaupantekohetkeen mennessä ehditty jo perustaa, niin sille.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n 7-kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 25

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään, että
a) Vantaan kaupunki myy noin 914 m²:n suuruisen määräalan 92-407-1-79-M601 Forentia Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 137 100 euron kauppahinnalla.
b) Mikäli edellä tarkoitettu yhtiö on kaupantekohetkeen mennessä ehditty perustaa, niin myydään määräala kuitenkin suoraan sille.
c) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.

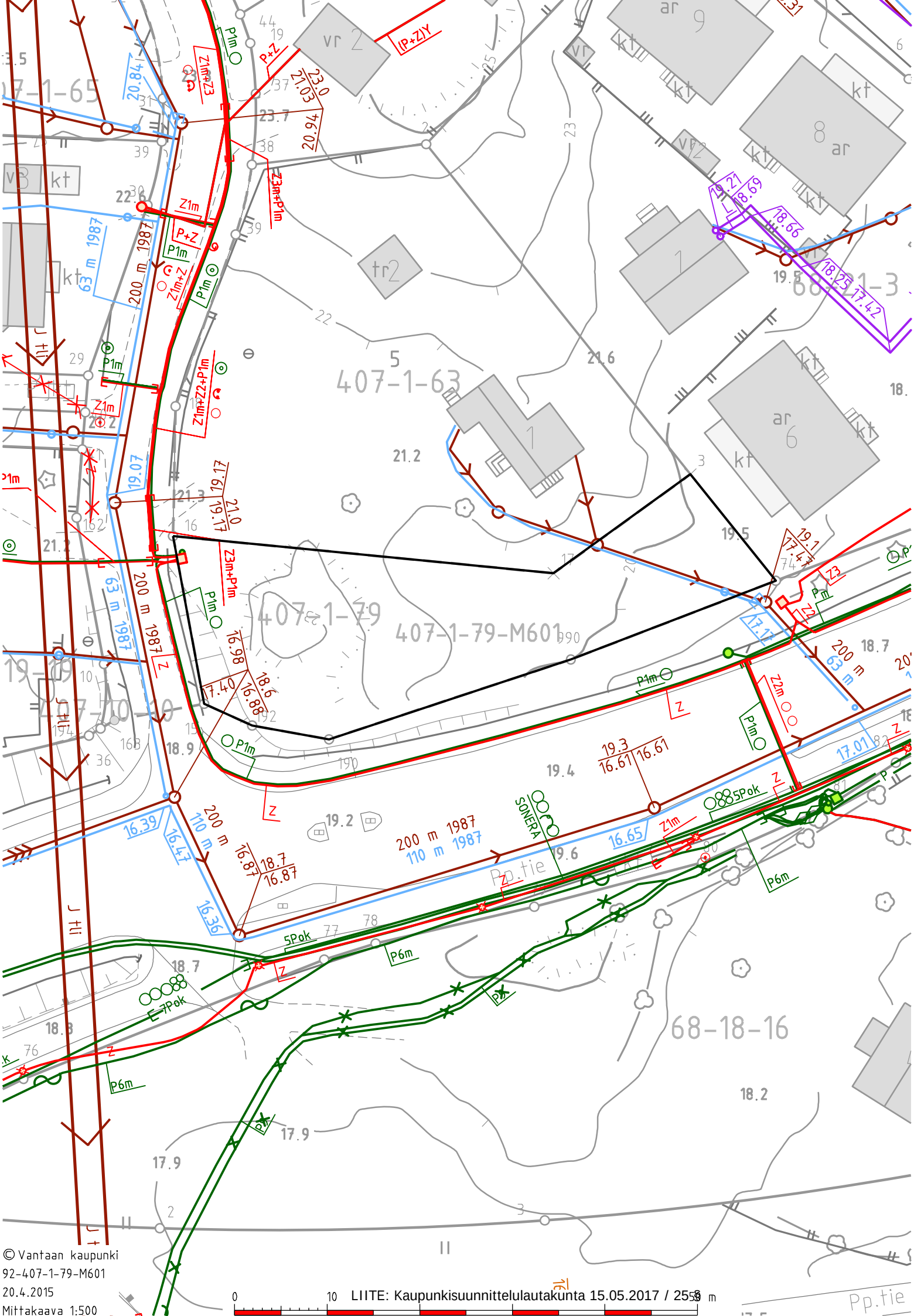
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta myytävästä määräalasta
- Johtokarttaote

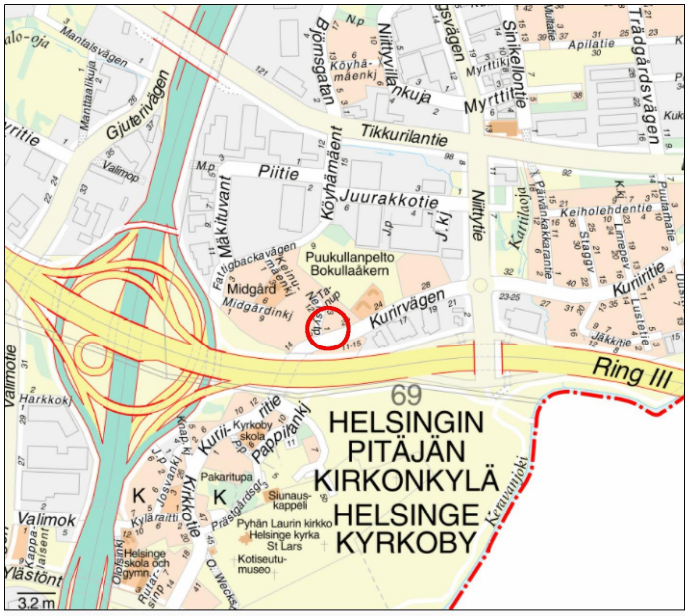
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/maanhallinta/kiinteistöpäällikkö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


407-1-63
407-1-79
407-1-79-M601
68-18-16
68-21-3
Pp.tie
SONERA
200 m 1987
110 m 1987
63 m 1987
Z1m+Z3
Z3m+P1m
Z1m+Z2+P1m
P1m
P+Z
P6m
5Pok
7Pok
Z1m
Z2m
Z
© Vantaan kaupunki
92-407-1-79-M601
20.4.2015
Mittakaava 1:500
0
10
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2017 / 25
m

KOHTEEN SIJAINTI


Tikkurilantie
Piitie
Juurakkotie
Kurirvägen
Ring III
Kurikuja
Kurinkatu
Kurinportti
Kurinpolku
Kurriritie
Nikkarinkuja
Nikkarinpolku
Nikkarinkaari
Nikkarinaukio
Nikkarinpuistikko
Nikkarinpuistotie
Nikkarinpuistokuja
Nikkarinpuistokaari
Nikkarinpuistokatu
Nikkarinpuistopolku
Nikkarinpuistoaukio

26 § Tontin 94205/11 myyminen Hakunilasta / A-Kruunu Oy / AVP

VD/4612/10.00.02.00/2017
AVP/THe/MH/JL/ET

Esitetään Hakunilan tontin 94205/11 myymistä A-Kruunu Oy:lle 875 726 eurolla valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

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 varaamisesta 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 korttelin 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 varusehtojen 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.

A-Kruunu Oy on käynnistämässä valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon kohdetta Hakunilassa tontille 94205/11. A-Kruunu Oy on rakentamassa tontille yhteensä 41 asuntoa. Rakentaminen tontille voidaan aloittaa ja kauppakirja allekirjoittaa, kun yhtiö on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA:lta) hanketta koskevan osapäätöksen (rakennustöiden aloituslupa).

Tontti 94205/11 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 500 k-m2. Rakennusluvassa tontille on myönnetty vähäisenä poikkeuksena asemakaavanmukaista asuntokerrosalaa 2531 m2, joten tontin myyntihinta lasketaan sen perusteella.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 346 €/k-m2, joten tontin 94205/11 kauppahinnaksi tulee 2 531 k-m2 x 346 €/k-m2 = 875 726 €.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 94205/11 lisäkauppahintaa (346 €/k-m2), mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin 2 531 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 94205/11 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 A-Kruunu 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 15.5.2017 § 26

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) myydä A-Kruunu Oy:lle Hakunilan kaupunginosan korttelin 94205 tontti nro 11 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 875 726 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin
b) periä esittelyosassa mainitut tontin 94205/11 ja korttelin 94205 rakentamista aiheutuneet kulut A-Kruunu Oy:ltä tonttikaupan 94205/11 yhteydessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

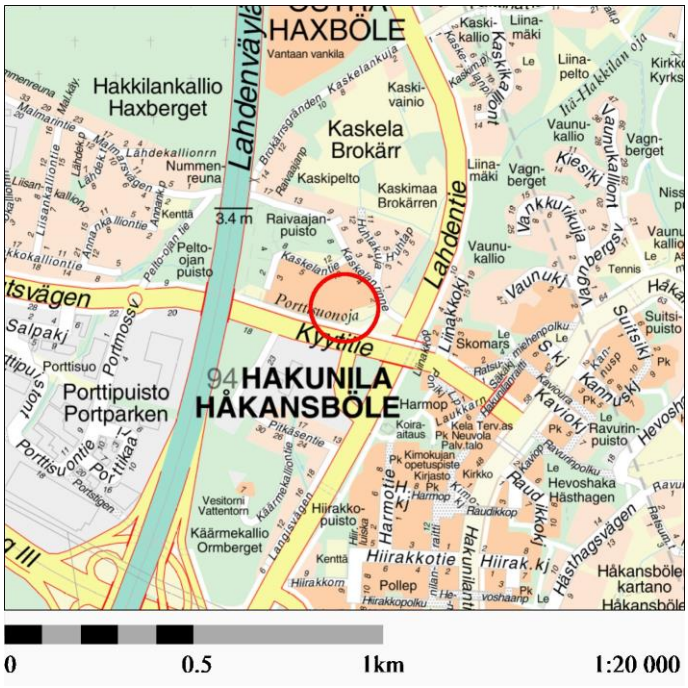
Liitteet:
- Kartta tontista 94205/11 myynti

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1 oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 09 839 20219
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh 09 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI


HAXBÖLE
Hakkilankallio
Haxberget
Kaskela
Brokärr
Kaskipelto
Kaskimaa
Brokärren
Liina-mäki
Vagn-berget
Vaunu-kallio
Lahdentie
Lahdenväylä
Kaskelantie
Kaskelankuja
Kaskikuja
Kaskiaho
Kaskikaari
Kaskiranta
Kaskipolku
Kaskenkuja
Kaskenkaari
Kaskiaukio
Kaskiranta
Kaskiaho
Kaskikaari

27 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle tontin 75010/1 varaamista koskevaan valitukseen /AVP

VD/9916/10.00.02.00/2016
AVP/KK/THe/WT/ET

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lausuntoa valituksen johdosta. Valitus koskee Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 päätöstä varata tontti 75010/1 Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan edellä mainitusta päätöksestä tehtyyn oikaisuvaatimukseen antamaa hylkäävää päätöstä 13.2.2017 § 12.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37 on päättänyt varata tontin 75010/1 Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten. Kunnan jäsen Kimmo Mäntynen ja 23 muuta allekirjoittajaa teki tonttivarauksesta oikaisuvaatimuksen, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hylkäsi päätöksellään 13.2.2017 § 12. Kimmo Mäntynen on jättänyt 20.3.2017 Helsingin hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 21.11.2016 § 37 varata tontti 75010/1 nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 13.2.2017 § 12 hylätä oikaisuvaatimus.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan valituksen johdosta lausunnon 28.4.2017 mennessä, mutta hallinto-oikeus on myöntänyt kaupungille lisäaikaa lausunnon jättämiselle 19.5.2017 saakka.

Yrityspalvelut on valmistellut lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle. Lausunnon yhteenvetona todetaan, että valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi päätös tontin 75010/1 varaamisesta Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten pitäisi kumota. Kaupunkisuunnittelulautakunta ei ole 21.11.2016 § 37 ja 13.2.2017 § 12 päätöksiä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa, päätökset eivät ole syntyneet väärässä järjestyksessä, eivätkä päätökset ole muutenkaan lainvastaisia, joten valitus tulee aiheettomana hylätä.

Valitus ja sen liitteet ovat nähtävillä kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 27

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle valituksen johdosta liitteenä oleva lausunto.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:
Lisäksi merkittiin, että jäsen Seija Puha jätti seuraavan pöytäkirjalausuman:
Vastustan yrityspalvelujohtaja vs:n esitystä antaa Helsingin hallinto-oikeudelle valituksen johdosta kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.5.2017 § 27 liitteenä olevaan kaupungin lausuntoa. En hyväksy kaupungin antamaan lausuntoa VD/9916/10.00.02.00/2016. Viittaan myös 13.2.2017 § 12 Kaupunkisuunnittelulautakunnassa jättämääni eriävään mielipiteeseen.

Yhdyn oikaisuvaatimuksen tekijän Kimmo Mäntysen valitukseen.

Päätös:
Hyväksyttiin yrityspalvelujohtaja vs:n esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto
- Kimmo Mäntysen valitus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander puh. 09 8392 2966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lausunto
VD/9916/10.00.02.00/2016

Helsingin hallinto-oikeus
Lähete 12261/17, 02662/17/2299

LAUSUNTO HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lausuntoa valituksen johdosta. Valitus koskee Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 päätöstä varata tontti 75010/1 Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan edellä mainitusta päätöksestä tehtyyn oikaisuvaatimukseen antamaa hylkäävää päätöstä 13.2.2017 § 12. Lausunto on pyydetty jättämään hallinto-oikeudelle viimeistään 28.4.2017, mutta hallinto-oikeus on myöntänyt kaupungille lisäaikaa lausunnon jättämiselle 19.5.2017 saakka.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta viittaa valittajan oikaisuvaatimuksen johdosta tehdyn päätöksen perusteluihin ja esittää lisäksi seuraavaa:

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37 on päättänyt varata tontin 75010/1 Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten. Vantaan kaupungin omistama tontti 75010/1 on asemakaavassa nro 750100 merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja rakennusoikeutta tontilla on 1 388 k-m2. Ympäristöministeriön vahvistama asemakaava nro 750100 (Päiväkumpu 1) on tullut voimaan elokuussa 1987 ja alue on merkittävältä osalta toteutunut asemakaavan mukaisesti. Vantaan kaupunkisuunnittelu on todennut asemakaavan olevan ajanmukainen myös rakentamattoman tontin 75010/1 osalta.

Vantaan kaupunginhallitus 17.6.2013 § 9 on päättänyt kaupungin maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteista, joiden mukaan kaupunki voi kilpailuttaa erityisasumiseen osoitetut tontit, silloin kun ne sijaitsevat strategisesti hyvillä paikoilla, esimerkiksi keskustoissa. Erityisasumiseen osoitettujen tonttien kilpailuttaminen ja luovutus tehdään yhdessä Vantaan sosiaali- ja terveystoimen kanssa. Tonttien luovuttaminen tapahtuu pääsääntöisesti ensin varaamalla tontti ja sen jälkeen luovutuspäätöksellä. Varaus- ja luovutuspäätöksen tontista tekee kaupunkisuunnittelulautakunta kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutusehtojen mukaisesti. Vantaan kaupungin kannalta tontti 75010/1 ei sijaitse strategisesti merkittävällä paikalla ja hanke ei ole kokoluokaltaan merkittävä, joten kaupunki on voinut valita tontinsaajan ilman kilpailutusta. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 tekemä päätös koskee ainoastaan tontin varaamista eikä kyseisellä päätöksellä oteta kantaa tai tehdä päätöksiä sosiaalipalvelujen hankinnasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että vakiintuneen käytännön mukaisesti tontinsaaja voi hakea kaupungin myöntämällä valtakirjalla rakennuslupaa kaupungin omistamalle tontille jo siinä vaiheessa kun päätös tontin varaamisesta hankkeelle on tehty. Valtakirjan ehtojen mukaisesti rakentamista ei kuitenkaan saa

aloittaa ennen kuin kaupunki on myynyt tai vuokrannut tontin toimijalle. Järjestely mahdollistaa rakentamisen aloittamisen nopeasti tontinluovutuksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että Vantaan sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala vastaa kuntalaisten sosiaali- ja terveyspalvelujen järjestämisestä. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan perhepalveluissa järjestetään lakisääteisiä sosiaalihuollon ja sosiaaliturvan palveluja, kuten lastensuojelu, päihdehuolto, toimeentulotuki, sosiaalityö, aikuisväestön asumisen tukipalveluja sekä laaja-alaisia psykososiaalisia palveluja. Palveluja järjestetään monituottajamallia noudattaen. Ostopalveluja on erityisesti aikuisväestön asumisen tuen palveluissa, lastensuojelussa ja päihdehuollossa. Kilpailutukset järjestetään suunnitelmallisesti ja ne edellyttävät selkeitä palvelunkuvauksia tuotteista, joita ollaan ostamassa. Palvelunkuvaukset syntyvät asiakkailla havaitun palveluntarpeen sekä hyväksi havaittujen toimintojen perusteella. Muun muassa lastensuojelun, asunnottomien päihde- ja mielenterveyskuntoutujien palvelut ostetaan voimassaolevien hankintasopimusten mukaisesti. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vuonna 2014 järjestämä kilpailutus tuetusta asumisesta asunnottomille, mielenterveyskuntoutujille ja päihdekuntoutujille koski vuosia 2015–2016 ja se sisältää kaksi optiovuotta 2017–2018, joista vuosi 2017 on nyt käytössä. Mikäli asiakkaan palvelutarve edellyttää palvelua, jota ei löydy kilpailutetuista tuotteista, voi kaupunki vastata palvelutarpeeseen hankkimalla palvelun yksittäisenä kunkin asiakkaan tarpeeseen vastaavana palveluna maksusitoumuksella.

Mikeva Oy on esitellyt 22.8.2016 Vantaan perhepalveluille ja yrityspalveluille nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palveluasumisenkonseptinsa, jonka haluaisi tuoda Vantaalle. Erityisasumisen hankkeissa Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala arvioi aina ensin palvelutarpeen ja jos palvelulle todetaan olevan tarvetta, voidaan kaupungin tontinluovutuksessa sen jälkeen edetä. Kyseessä olevan Mikeva Oy:n hankkeen arvioinnin perusteella kaupunki on todennut palvelun olevan tarpeellinen nuorille mielenterveys- ja päihdekuntoutujille nykytilanteessa ja tulevaisuudessa. Vantaan perhepalvelujen mukaan se, että tiettyä palvelua ei ole vielä kilpailutettu, ei ole peruste jättää puoltamatta vantaalaisten asiakkaiden kannalta hyödyllistä palveluhanketta. Kaupunki ei ole tehnyt ostopalvelusopimusta Mikeva Oy:n kanssa edellä mainituista palveluista eikä ole sitoutunut niiden ostoon, ja tästä johtuen kyseisistä palveluista ei ole ollut syytä järjestää kilpailutusta.

Valituksen mukaan tonttivarauksen valmistelussa on annettu ristiriitaista tietoa suunnitellun palvelukodin asukasryhmästä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.11.2016 § 37 ja 16.1.2017 § 16 päätösten mukaisesti palvelukodin palvelut on suunnattu 18–30-vuotiaille mielenterveys- ja päihdekuntoutujille, jotka tarvitsevat eritasoista tukea ja apua kuntoutumisessaan sekä arjessa selviytymisessään. Tehostetun asumispalvelun asukaspaikkoja tulee 10 ja niiden asukkaat saavat tukea ja apua henkilökunnalta ympäri vuorokauden. Palveluasuntoja tulee viisi. Lisäksi samaan pihapiiriin erilliseen rivitaloon tulee viisi tukiasumiseen tarkoitettua asuntoa. Palvelukodin asukasryhmä ei ole missään vaiheessa hankkeen valmistelua muuttunut, joten kaupunkisuunnittelulautakunnalla on ollut hankkeesta oikeat tiedot päätöksenteon pohjana.

Valituksen mukaan hankkeesta ei ole tiedotettu asianmukaisesti eikä hankkeen valmistelussa ole otettu huomioon alueen asukkaiden ja Päiväkummun Omakotiyhdistyksen mielipiteitä ja huolta palvelukodin vaikutuksesta alueen turvallisuuteen. Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että tonttivarauksista ei ole

erillistä tiedotusvelvollisuutta, vaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi. Kaupungilla ei ole lain mukaan velvoitetta järjestää tonttivarauksista ja niiden hankkeista turvallisuusselvitystä, mutta tästä huolimatta kaupunki järjesti 4.1.2017 kokouksen, jonka aiheena oli oikaisuvaatimuksen jättäneiden toiveiden mukaisesti hankkeen turvallisuusselvitys. Lisäksi Mikeva Oy ja Guud Invest Oy järjestivät 13.12.2016 hankkeestaan tiedotustilaisuuden, jossa myös Vantaan kaupungin asiantuntijat esittelivät kaupungin toimintatavat erityisasumisen hankkeissa ja niihin liittyvissä tontinluovutuksissa sekä perustelut varata tontti 75010/1 Päiväkummusta kyseiselle hankkeelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa yhteenvetona, että valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi päätös tontin 75010/1 varaamisesta Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten pitäisi kumota. Kaupunkisuunnittelulautakunta ei ole 21.11.2016 § 37 ja 13.2.2017 § 12 päätöksiä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa, päätökset eivät ole syntyneet väärässä järjestyksessä, eivätkä päätökset ole muutenkaan lainvastaisia, joten valitus tulee aiheettomana hylätä.

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

O 26622/17/2233

Kimmo Mäntynen aika 20.03.2017 10:57:14

Vastaanottaja: helsinki.hao@oikeus.fi,
Kopio:
Aihe: Kunnallisvalitus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12

Hei,

Liitetiedostona kunnallisvalitus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 13.2.2017 § 12. Valitus sisältää 11 liitettä.

Kimmo Mäntynen

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
20 03 2017
HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

Kunnallisvalitus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12.pdf

Liite 1 Ote_Kaupunkisuunnittelulautakunta_21.11.2016_否37_Tontin_75.PDF

Liite 2 Ote_Kaupunkisuunnittelulautakunta_13.02.2017_否12_Oikaisuva.PDF

Liite 3 Viranhaltijan hankintapäätös.pdf Liite 4 Tarjousten vertailu.xlsx Liite 5 Sopimus_Mikeva Oy.doc

Liite 6 Tiedustelu Vantaan kaupungille + vastaukset.pdfLiite 7 Tiedustelu muut palveluntarjoajat + vastaukset.pdf

Liite 8 Omakotiyhdistyksen tiedustelu.pdfLiite 9 Esitys 13.12.2016_Vantaan kaupunki.pdf

Liite 10 Mikevan tiedote Infosta.pdfLiite 11 Päiväkumpu turvallisuusselvitys_muistio 4.1.2017.pdf

02662/17/2209

Kimmo Mäntynen

Kunnallisvalitus

20.3.2017

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 Helsinki

helsinki.hao@oikeus.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
20 03 2017
HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

KUNNALLISVALITUS

ASIA Kunnallisvalitus koskien päätöstä Vantaan Kaupunkisuunnittelulauta 13.2.2017 § 12 OIKAISUVAATIMUS KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN 21.11.2016 § 37 TEKEMÄSTÄ PÄÄTÖKSESTÄ / TONTIN 75010/1 VARAAMINEN PÄIVÄKUMMUSTA NUORTEN MIELENTERVEYS -JA PÄIHDEKUNTOUTUJIEN PALVELUKODIN TOTEUTTAMISTA VARTEN sekä ko. päätöksen valmisteluprosessia. Sähköinen tiedoksianto asianosaisille on lähetetty 17.2.2017.

Kunnallisvalitus edellä mainitusta päätöksestä jätetään niillä perusteilla, että

1. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

2. Päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa

3. Päätös on muuten lainvastainen

Päätösmenettelystä johtuen katsomme, että päätöstä ei voi hyväksyä. Päätöksenteossa ja asian valmistelussa ei ole huomioitu muita palveluntarjoajia, eikä päätöksen sisällössä ole kyetty perustelemaan, mitkä seikat ovat johtaneet kyseisen palveluntarjoajan valintaan. Päätöksen valmistelussa on merkittäviä puutteita ja virheitä, eikä oikaisuvaatimuksella tehtyihin kannanottoihin ole annettu perusteltuja vastauksia tai niihin ei ole otettu lainkaan kantaa. Päätöksen valmistelussa on annettu virheellisiä tietoja kuntalaisille sekä päätöksen tehneelle lautakunnalle.

Esitämme päätöksen kumoamista ja asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Uudelleen valmistelun täytyy tapahtua huolellisesti ottaen huomioon muut palveluntarjoajat, vaihtoehtoiset sijoituspaikat ja ratkaisut, sekä kuntalaisten mielipiteet lain edellyttämällä tavalla. Esitämme, että tontinvuokrauspäätöstä ei saa tehdä, eikä rakennuslupaa myöntää, kunnes kunnallisvalitus on käsitelty. Esitämme myös toimenpidekieltoa päätöstä koskevalle tontille.

PERUSTELUT

Taustaa

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37 (Ote pöytäkirjasta liitteenä 1) on päättänyt varata tontin 75010/1 Vantaan Päiväkummusta nuorten mielenterveys -ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten. Päätöksessä Kaupunkisuunnittelulautakunta (Kala) edellyttää, että tontinluovuttamisen perusteena on Mikeva Oy:n tarjoama palvelukonsepti. Päätöksestä laadittiin oikaisuvaatimus, jonka allekirjoitti 24 alueen asukasta. Oikaisuvaatimuksella vaadittiin mm. asian palauttamista uudelleen valmisteluun varauspäätöksen puutteellisuuden ja virheellisyyden vuoksi. Oikaisuvaatimuksen liitteeksi kerättiin adressi, jonka allekirjoitti 563 alueen asukasta. Oikaisuvaatimus käsiteltiin Kalassa 16.1.2017 ja asia päätettiin yksimielisesti jättää pöydälle. Kala käsitteli oikaisuvaatimusta uudelleen 13.2.2017 kokouksessa ja päätti hylätä oikaisuvaatimuksen. Yksi jäsen jätti päätöksestä lautakunnalle eriävän mielipiteensä. Ote 13.2.2017 kokouksen pöytäkirjasta liitteenä 2.

Tässä valituksessa viitataan Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12 lisäksi Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37 päätökseen, jonka sisällössä on asiaan oleellisesti vaikuttavia tietoja. Koska hallintopäätöstä ei ole oikaisuvaatimuksen johdosta muutettu, valituksessa esitetään uusia perusteita, jotka ovat tulleet ilmi päätöksenteon jälkeen.

1 Palveluntarjoajan valinta

1.1. Palvelun tarve, laatu ja taloudellisuus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12:

"Yrityspalvelut ja Perhepalvelut ovat keskinäisissä neuvottelussa 22.8.2016 todenneet, että hankkeen tarjoamalle nuorten mielenterveys -ja päihdekuntoutujien palveluasumiselle on tarvetta ja tästä syystä hankkeesta päätettiin lähteä neuvottelemaan Mikeva Oy:n ja Guud Invest Oy:n kanssa."

"Tontin varauksen ehtona on, että palveluntuottajaksi valitaan Mikeva Oy."

Hankkeen tarpeesta ja neuvotteluun ryhtymisestä Mikeva Oy:n ja Guud Invest Oy:n kanssa on päätetty Yrityspalveluiden ja Perhepalveluiden neuvottelussa 22.8.2016. Neuvottelussa on ollut läsnä maankäytön toimialalta asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, sekä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalta palvelupäällikkö Virve Flinkkilä ja vs. sosiaalityön esimies Liisa Kankkunen.

Vantaan kaupungilta on pyydetty nähtäväksi em. neuvottelun materiaali, pöytäkirja, sekä materiaali neuvottelusta Mikeva Oy:n ja Guud Invest Oy:n kanssa. Kaupungin erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander on sähköpostitse vastannut, että kokouksesta ei ole olemassa muistiota. Tiedustelu ja vastaus tämän valituksen liitteenä 5. Vantaan kaupungilla ei ole päätöksen valmistelusta näin ollen esittää minkäänlaista kirjallista dokumenttia, mistä selviäisi

palvelun tarve, järjestettävän palvelun laatuvaatimukset ja muut valmistelun kannalta merkittävät seikat, kuten ketkä muut palveluntarjoajat ovat olleet mukana neuvottelussa.

Kuntalain 1 §:n mukaan lain tarkoituksena on mm. edistää kunnan toiminnan suunnitelmallisuutta ja taloudellisuutta. Kuntalain 8 §:n mukaan palveluiden järjestämisvastuussa oleva kunta vastaa mm. palveluiden tarpeen, määrän ja laadun määrittelemisestä. Katsomme, että Kuntalain 1 ja 8 §:n mukaista suunnitelmallisuutta, taloudellisuutta eikä tarpeen, määrän ja laadun määrittelemistä voida pitää riittävänä ainoastaan Yrityspalveluiden ja Perhepalveluiden keskinäisen neuvottelun perusteella, josta ei ole laadittu minkäänlaista muistioita.

Oikaisuvaatimuksella on kyseenalaistettu mm. palvelun kilpailutus ja syyt sille, miksi Mikeva on valittu palveluntarjoajaksi. Kala ei ole päätöksessään kyennyt osoittamaan esimerkiksi sitä, miksi hankkeesta on päätetty ryhtyä neuvottelemaan ainoastaan Mikeva Oy:n kanssa ja millä perusteella Mikeva Oy:n tarjoama palvelu tulisi olemaan riittävän laadukasta, koska muita palveluntarjoajia ei ole huomioitu (Kuntalaki 8 §). Päätöksestä ei myöskään käy ilmi, mitä muita palvelun järjestämisvaihtoehtoja on harkittu tai millä perusteella on päädytty siihen, että nyt suunniteltu järjestämistapa on taloudellisesti järkevintä. (Kuntalaki 1 §)

Palvelun sijoittaminen esimerkiksi jo valmiiseen kiinteistöön voisi olla kaupungin kannalta huomattavasti taloudellisempaa. Oikaisuvaatimuksessamme olemme ehdottaneet Vantaan Kivistöstä kesällä 2017 vapautuvaa turvapaikanhakijoiden vastaanottokeskusta, joka toimii entisessä vanhainkodissa. Kala ei ole päätöksessään ottanut lainkaan kantaa esittämiimme vaihtoehtoihin, jotka edistäisivät lain edellyttämää taloudellisuuden huomioimista päätöksen valmistelussa. Epäselväksi on jäänyt myös palvelun tarve Vantaalla. Valitusviranomaisen on hankittava viran puolesta selvitystä siinä laajuudessa kuin käsittelyn tasapuolisuus, oikeudenmukaisuus ja asian laatu sitä vaativat (Hallintolaki 31 §, Hallintolainkäyttölaki 33 §). Katsomme, että Kala ei ole päätöstä tehdessään hankkinut riittävästi selvitystä esimerkiksi jo valmiista tiloista palvelun sijoittamiseksi.

Hallintolain 45 §:n mukaan päätös on aina perusteltava ja päätöstä perusteltaessa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun. Kalan päätöksessä ei ole perusteltu, mitkä seikat valmistelussa ovat johtaneet siihen, että hankkeesta on päätetty lähteä neuvottelemaan suoraan Guud Invest Oy:n ja Mikeva Oy:n kanssa. Yrityspalveluiden ja Perhepalveluiden kolmen virkamiehen keskinäistä neuvottelua ei voida pitää riittävänä valmisteluna näin merkittävän hankkeen toteuttamiselle, jotta valmistelu täyttäisi lain edellyttämät vaatimukset (Kuntalaki 1 ja 8 §). Oikaisuvaatimuksella esitettyjä epäkohtia ei ole perusteltu lain edellyttämällä tavalla (Hallintolaki 45 §).

1.2. Mielenterveys -ja päihdekuntoutujien asumisen tuen palveluiden kilpailutus Vantaalla

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37:

"Vantaan kaupungin tavoitteena on tarjota tuetun asumisen palvelut ensisijaisesti oman kunnan asukkaille."

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12:

"Vantaa on kilpailuttanut mielenterveys -ja päihdekuntoutujien asumisen tuen palvelut, mutta erityisesti nuorille suunnattua intensiivistä kuntouttavaa, lyhytaikaista asumispalvelua Vantaalla ei ole tällä hetkellä tarjolla."

"Tontin varauksen ehtona on, että palveluntuottajaksi valitaan Mikeva Oy. Tontille suunnitteilla olevaan Mikeva Oy:n palvelukotiin tulisi yhteensä 20 asukaspaikkaa 18-30 -vuotiaille mielenterveys- ja päihdekuntoutujille."

Vantaa on kilpailuttanut mielenterveys -ja päihdekuntoutumisen tuen palvelut (Kala 13.2.2017 § 12). Tällä viitataan Vantaan kaupungin vuonna 2014 järjestämään kilpailutukseen tuetun hankinnasta asunnottomille, mielenterveyskuntoutujille ja päihdekuntoutujille. Sopimuskaudeksi on määritelty 1.1.2015-31.12.2016. Sopimuskautta voidaan jatkaa kahdella (2) optiovuodella vuosi kerrallaan.

Viranhaltijan hankintapäätöksen mukaan mielenterveyskuntoutujien asumispalvelu on tuolloin jaettu tuettuun asumiseen (tuote 1 ja 2), palveluasumiseen (tuote 3) ja tehostettuun palveluasumiseen (tuote 4). Viranhaltijan hankintapäätös § 117/ 2014 (Liite 3) ja viranhaltijan hankintapäätöksen liitteenä oleva tarjousten vertailu (Liite 4).

Vantaan kaupunki on tehnyt puitejärjestelysopimuksen tuetun asumisen hankinnasta asunnottomille, mielenterveyskuntoutujille ja päihdekuntoutujille Mikeva Oy:n kanssa 30.1.2015 (nro 35/2015). (Liite 5)

Nyt suunniteltavaan palvelukotiin tulisi yhteensä 20 asukaspaikkaa ja siinä tultaisiin tarjoamaan tehostettua asumispalvelua, palveluasumista ja tukiasumista. (Kala 21.11.2016 § 37, Kala 13.2.2017 § 12) Vantaan Kaupungin 2014 järjestämässä tarjouskilpailussa Mikeva Oy on osallistunut näistä ainoastaan palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen kilpailutukseen. Mikeva Oy ei ole tullut valituksi palveluasumisessa, eikä osallistunut lainkaan tuetun asumisen kilpailutukseen. Mikeva Oy on tullut valituksi ainoastaan tehostetussa palveluasumisessa, kuudentena toimittajana liitteen 4 mukaisesti.

Päiväkummun asumishankkeessa Vantaan kaupunki on valinnut ennen Kalan päätöstä tontin varaamisesta palveluntarjoajaksi Mikeva Oy:n ja rakennuttajaksi Guud Invest Oy:n, koska tontinluovuttamisen edellytyksenä on Mikeva Oy:n tarjoama palvelukonsepti. Lisäksi palvelua halutaan tarjota ensisijaisesti oman kunnan asukkaille Vantaalla, joten kaupunki tulee ostamaan palvelua nyt suunnitellusta hoivakodista. (Kala 21.11.2016 § 37 ja 13.2.2017 § 12).

Kalan päätöksestä ei käy ilmi sisällytetäänkö nyt suunniteltu nuorten mielenterveys -ja päihdekuntoutuminen 30.1.2015 päivättyyn sopimukseen Vantaan kaupungin ja Mikeva Oy:n välillä. Ei ole myöskään tiedossa, onko optiovuosi otettu käyttöön. Mikäli nuorten mielenterveys -ja päihdekuntoutumisen asumispalvelut sisällytetään sopimuksen ehtoihin, kaupunki ei ole Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (myöhemmin Hankintalaki) 2 § mukaisesti edistänyt muiden yritysten mahdollisuutta tarjota rakennusurakoita tai palveluja, neuvottelematta järjestettävästä palvelusta muiden palveluntarjoajien kanssa. Kaupunki ei ole myöskään kohdellut hankintamenettelyyn osallistujia Hankintalain 3 § pykälän mukaisesti tasapuolisesti, syrjimättömästi ja avoimesti.

Vantaan kaupungin ja Mikeva Oy:n järjestämässä hankkeen tiedotustilaisuudessa 13.12.2016 Päiväkummun alueen asukkaille Vantaan kaupungin sosiaalitoimen edustaja Liisa Kankkunen totesi kysyttäessä kilpailutuksesta, että se tultaisiin nyt ostettavasta palvelusta järjestämään myöhemmin.

Mikäli katsotaan, että nuorten mielenterveys -ja päihdekuntoutuspalvelu ei sisälly 2014 hankintapäätökseen se tulisi kilpailuttaa omana tuotteenaan. Mikäli palvelu tultaisiin kilpailuttamaan myöhemmin Kalan päätös ei ole hallinnollisen asian valmistelun ja päätöksenteon kannalta puolueeton eikä toimenpiteet ole suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden, koska hankkeesta on lähdetty neuvottelemaan suoraan Mikeva Oy:n kanssa. Muut palveluntarjoajat tulisi ottaa huomioon jo tonttivarauspäätöksen valmisteluvaiheessa, koska tiedossa on, että tontille rakennettavaan rakennukseen sijoitettava palvelu tulee kilpailuttaa, jotta päätöksen valmistelussa edistettäisiin tasapuolisuuden ja syrjimättömyyden periaatetta (Hallintolaki 6 §). Lisäksi hankintamenettelyn valinnassa ja määrittelyssä on huomioitava, ettei menettelystä muodostu Hankintalain 3 §:ssä tarkoitettujen periaatteiden vastainen esimerkiksi siten, että se selvästi syrjii joitakin toimittajia tai estää niiden osallistumisen hankintamenettelyyn. Katsomme, että näin toimittaessaan Kalan päätös tontin varaamisesta, edellyttäen tietyn palveluntarjoajan valintaa tulisi syrjimään muita toimittajia kilpailutusvaiheessa.

Oikaisuvaatimuksella on kyseenalaistettu ostettavan palvelun kilpailuttamiseen liittyvät epäkohdat. Kala ei ole päätöksessään perustellut syitä siihen, miksi hankkeesta on lähdetty neuvottelemaan suoraan Mikeva Oy:n ja Guud Invest Oy:n kanssa. (Hallintolaki 45 §)

1.3. Muut palveluntarjoajat

Olemme tiedustelleet Vantaan kaupungin vuonna 2014 järjestämässä kilpailutuksessa tuetun asumisen hankinnasta mielenterveys -ja päihdekuntoutujille mukana olleilta tarjoavatko he päätöksen mukaista nuorille suunnattua intensiivistä kuntouttavaa asumispalvelua mielenterveys- ja päihdekuntoutujille. Kysely lähetettiin neljälle palveluntarjoajalle. Kyselyyn vastasi kolme palveluntarjoajaa. (Liite 7)

Mehiläinen Oy (Mainio Vire Oy on nykyään osana Mehiläinen konsernia) on vastannut, että he tarjoavat nuorille suunnattua intensiivistä kuntouttavaa, lyhytaikaista mielenterveys -ja päihdekuntoutuspalvelua. Mehiläisen palvelut kattavat tehostetun palveluasumisen, palveluasumisen, tuetun asumisen ja valmennusasumisen, sekä näitä tukevat sosiaalisen kuntoutuksen palvelut. Mehiläinen Oy:n palveluvalikoimaan kuuluu myös puhtaasti nuorille suunnattuja yksiköitä, joissa keskitytään intensiiviseen kuntoutukseen.

Eedi-asumispalvelut Oy on vastannut, että he tarjoavat laadukasta mielenterveyskuntoutujien asumispalvelua nuorille. Eedi-asumispalvelut Oy:n mukaan he kohdentavat tarjottavan palvelun tarpeen mukaan.

Betesda-säätiö ei tarjoa nuorille suunnattua palvelua.

Mielenterveyskuntoutujien asumispalveluista on tehty useita tutkimuksia ja selvityksiä. Asumispalvelusäätiö ASPA:n Reetta Kettusen 2010 laatimassa selvityksessä mielenterveyskuntoutujien asumisesta käy ilmi, että asumisen palveluiden kohdentamisessa on eroja eri palveluntarjoajien välillä. Tutkimuksen mukaan vain 3 % palveluntarjoajista oli kohdentanut palvelun nimenomaan 18-30 -vuotiaille mielenterveys -ja päihdekuntoutujille. Muut palveluntarjoajat olivat kohdentaneet palvelut yleisemmin, esimerkiksi nuorille aikuisille tarjottavalla palvelulla. Suurin osa yrityksistä kohdentaa palvelun tiettyyn kohderyhmään tarveharkinnan perusteella. (Lähde: Ympäristöministeriö, Asumispalvelusäätiö ASPA, Mielenterveyskuntoutujien asuminen 2010, Reetta Kettunen 2/2012)

Kyselyn vastausten perusteella voidaan kiistatta todeta, että muut palveluntarjoajat tarjoavat vastaavaa nuorten mielenterveys -ja päihdekuntoutuspalvelua kuin Mikeva Oy. Tämän palvelun kohdentamista 18-30 -vuotiaille intensiivistä, kuntouttavaa palvelua tarvitseville ei voida pitää sellaisena valintakriteerinä, joka mahdollistaa neuvottelun vain yhden palveluntarjoajan kanssa. Hankkeen valmistelussa ei näin ollen voida poiketa Hallintolain ja Hankintalain säädöksistä. Kala 13.2.2017 § 12 päätöksessä ei ole perusteltu, miten muut palveluntarjoajat on huomioitu (Hallintolaki 45 §).

1.4. Kansallinen kynnysarvo ja suorahankinta erityistilanteessa

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37:

"Tehostetun asumispalvelun asukaspaikkoja tulee 10 ja niiden asukkaat saavat tukea ja apua henkilökunnalta ympäri vuorokauden. Palveluasuntoja tulee viisi. Lisäksi samaan pihapiiriin erilliseen rivitaloon tulee viisi tukiasumiseen tarkoitettua asuntoa."

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12:

"Tontille suunnitteilla olevaan Mikeva Oy:n palvelukotiin tulisi yhteensä 20 asukaspaikkaa 18-30 -vuotiaille mielenterveys- ja päihdekuntoutujille."

Tarjouskilpailussa 2014 halvin tehostetun asumispalvelun vuorokausihinta oli 129,90 euroa/asukas. Näin ollen tehostetun palveluasumisen hankintakuluiksi vuodessa tulisi 474135 euroa, mikä ylittää hankintalain 25 §:n mukaisen kansallisen kynnysarvon 400 000 euroa sosiaali -ja terveyspalveluhankinnoissa. Tällöin kyseistä hankintaa ei voi toteuttaa suorahankintana.

Hankintalain 110 §:n mukaan sosiaali -ja terveyspalveluiden kohdalla voidaan käyttää suorahankintaa erityistilanteessa, mikäli tarjouskilpailun järjestäminen olisi kohtuutonta. Kalan päätöksessä, eikä hankkeen valmisteluvaiheessa ole ilmennyt ainuttakaan seikkaa, miksi tarjouskilpailun järjestäminen rakennushankkeeseen tai nyt kyseessä olevaan palveluun olisi ilmeisen kohtuutonta. Hankintalain 110 §:n mukaista suorahankinta erityistilanteessa ei voida soveltaa kysymyksessä olevaan hankintaan.

2 Yleiseen rakentamiseen kunnan tarpeisiin tarkoitetun tontin kilpailu ttaminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37:

"Vantaan kaupungin tavoitteena on tarjota tuetun asumisen palvelut ensisijaisesti oman kunnan asukkaille Vantaan alueella"

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12:

"Tonttivaraus on tehty hankkeen investori Guud Invest Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1:lle"

"Kaupunginhallitus 17.6.2013 § 9 on päättänyt kaupungin maanomaisuuden luovutus -ja varausperiaatteista, joiden mukaan kaupunki voi kilpailuttaa erityisasumiseen osoitetut tontit, silloin kun ne sijaitsevat strategisesti hyvillä paikoilla, esimerkiksi keskustoissa. Tontti 75010/1 ei sijaitse kaupungin kannalta strategisesti merkittävällä paikalla, joten tontinsaaja on voitu valita neuvottelemalla suoraan palveluntuottajan ja investorin kanssa."

"Kaupunki ei ole tehnyt ostopalvelusopimusta Mikeva Oy:n kanssa eikä ole näin ollen sitoutunut ostamaan Mikeva Oy:ltä palveluita"

Kaupunginhallitus 17.6.2013 § 9 on päättänyt maanomaisuuden luovutus -ja varausperiaatteista. Pykälä on virheellinen. Oikea pykälä on Kaupunginhallitus 17.6.2013 § 25.

Kaupunginhallitus 17.6.2013 § 25 toteaa erityisasumiseen osoitetusta tontista seuraavaa:

"Kaupunki voi kilpailuttaa asuntontit ja erityisasumiseen osoitetut tontit silloin, kun ne sijaitsevat strategisesti hyvillä paikoilla esimerkiksi keskustoissa, silloin kun kilpailuttamisella voidaan saada alueelle positiivista imagoa ja/tai parantaa alueen sosiaalista eheyttä. Eritysasumiseen osoitetut tonttien kilpailuttaminen ja luovutus tehdään yhteistyössä sosiaali -ja terveystoimen kanssa. Kilpailumuotona voi yksittäisten tonttien osalta olla joko julkinen haku tai kilpailu, jossa arvosteluperusteena käytetään sekä laatua että hintaa tai pelkästään hintaa."

Vantaan kaupungin Yrityspalveluiden ja Perhepalveluiden keskinäisen dokumentoimattoman neuvottelun jälkeen on päätetty, että hankkeen rakennuttaja on Guud Invest Oy ja palveluntuottaja Mikeva Oy. Näin ollen kaupungin tiedossa on valittu palveluntarjoaja ja että ostettava palvelu tontille rakennettavaan yksikköön tulisi kilpailuttaa Hankintalain säännösten mukaisesti. Guud Invest Oy on perustanut Kiinteistö Oy Lemminkäisentie 1, 24.10.2016 eli noin kuukautta ennen kuin tonttivarauksesta on edes päätetty Kalassa. (Lähde: www.kauppalehti.fi/yritykset/yritys/kiinteisto+oy+vantaan+lemminkaisentie +/27900682). Tämä korostaa päätöksen valmistelun lainvastaisuutta.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on hallinnollisen asian valmistelussa ja päätöksenteossa oltava puolueeton ja toimenpiteet tulee olla oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Katsomme, että Vantaan kaupunki ei voi kiertää Hankintalain säännöksiä valitsemalla ensin palveluntarjoaja, jonka kanssa ei solmita ostopalvelusopimusta ja tämän jälkeen varaamalla tontti rakennuttajalle, jonka tavoitteena on toteuttaa hanke palveluntarjoajan toimeksiannosta. Tällöin ostettavan palvelun kilpailutusvaiheessa muut palveluntarjoajat eivät pysty vastaamaan tarjouspyynnön ehtoihin. Katsomme, että hankkeen valmisteluvaiheessa myös tontti tulisi kilpailuttaa edellä kuvatuin perustein ennen tonttivarauspäätöstä, jotta menettely olisi lainmukainen.

Tontti 75010/1 ei sijaitse kaupungin kannalta strategisesti hyvällä paikalla (Kala 13.2.2017 § 12). Kaupunkia on pyydetty liitteen 6 mukaisesti selvitystä, miten strategisesti hyvä paikka määritellään. Kysymykseen ei ole vastattu. Ainoastaan toteamalla, että "tontti ei sijaitse strategisesti hyvällä paikalla" ei voi antaa mahdollisuutta poiketa Hallintolain 6 §:n mukaisesta viranomaisen toiminnan puolueettomuudesta, eikä se oikeuta ryhtyä neuvottelemaan suoraan tietyn palveluntarjoajan kanssa.

Päiväkummun alue on pääsääntöisesti lapsiperheiden pientaloalue. Alue koostuu noin 1500 taloudesta. Nyt kysymyksessä oleva tontti 75010/1 on Etelä-Päiväkummun ainoa yleisen rakennuksen tontti. Tontilla 75010/1 on tällä hetkellä vireillä oleva rakennuslupa senioritalolle, joka on myönnetty syksyllä 2012. Väestöennusteen mukaan Päiväkummun yli 75 -vuotiaiden määrä kaksinkertaistuu vuoteen 2026 mennessä. Alueelta on mm. purettu seurakuntatalo, jossa on ollut mm. lasten kerhotoimintaa ja asukkaiden kokoontumista tukevaa toimintaa.

Omakotiyhdistys on oikaisuvaatimuksen liitteenä 5 olevalla kirjelmällä, sekä toisella erillisellä kirjelmällä Vantaan kaupungille (Liite 8), esittänyt tontille vaihtoehtoiseksi hankkeeksi mm. senioritaloa, jolle tontilla on vireillä oleva rakennuslupa. Lisäksi Omakotiyhdistys on ehdottanut lapsiperheiden asuinalueella tarpeellista kerhotoimintaa tukevaa hanketta. Kirjelmällä on lisäksi pyydetty selvitystä hankkeen vaihtoehtoisista sijoituspaikoista.

Maankäyttö -ja rakennuslain (MKRL) 1 §:n mukaan lain tavoitteena on turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. MKRL 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteina on edistää mm. turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin -ja toimintaympäristön luomista sekä alueiden käytön taloudellisuutta. Omakotiyhdistyksen ehdotusten huomioimatta jättäminen ei vastaa MKRL:n 1 §:n mukaista osallistumismahdollisuutta asian valmisteluun ja suunnitteluun.

Vantaan kaupungin vastauksen mukaan vanhustenpalveluiden tarve tulee arvioida erikseen. Alueen asukkaita palvelemaan esim. kerhotoimintaan ei ole otettu kantaa. Näin ollen Kala ei ole selvittänyt asiaa siinä laajuudessa kuin käsittelyn tasapuolisuus, oikeudenmukaisuus ja asian laatu sitä vaativat. (Hallintolaki 31 §, Hallintolainkäyttölaki 33 §)

Tontin kilpailuttamisella tultaisiin lisäämään alueen positiivista imagoa ja/tai parannettaisiin alueen sosiaalista eheyttä (Kaupunginhallitus 17.6.2013 § 25). Tontti on alueen ainoa yleiseen rakentamiseen tarkoitettu tontti, jonka kilpailuttamatta jättäminen ei toteuttaisi MKRL 5 § mukaisia tavoitetta alueiden käytön suunnittelusta.

Kala 13.2.2017 § 12 päätöksessä näihin seikkoihin, eikä omakotiyhdistyksen kirjelmällä esittämiin ehdotuksiin ole otettu kantaa (Hallintolaki 45 §).

3 Virheelliset tiedot hankkeen valmistelusta

3.1. Kohderyhmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12:

"Palvelukodin tulevat asukkaat ovat pääosin 18-30 -vuotiaita nuoria mielenterveyskuntoutujia, joilla saattaa olla lisäksi neurologisia tai aikaisemmasta päihteiden käytöstä johtuvia ongelmia"

Mikeva Oy:n ja Vantaan kaupungin Päiväkummun asukkaille 13.12.2016 järjestetyssä tiedotustilaisuudessa Vantaan kaupungin sosiaalitoimen esityksessä todetaan, että hankkeesta hyötyisivät ainakin kaksois -tai kolmoisdiagnoosilla olevat henkilöt (Liite 9 s. 4)

Kaksoisdiagnoosipotilaalla on päihdehäiriön lisäksi vähintään yksi muu mielenterveyden häiriö. (Lähde: Duodecim 2007;123:1293-8) Kolmoisdiagnoosipotilaalla on näiden lisäksi jokin somaattinen sairaus. (Lähde: www.thl.fi)

Kala 13.2.2017 § 12 mukaan hoitokodin asukkailla saattaa olla aikaisemmasta päihteiden käytöstä johtuvia ongelmia, kun taas Vantaan sosiaalitoimen mukaan yksikköön sijoitettavilla on aina päihdeongelma ja sen lisäksi jokin muu psykiatrinen häiriö. Tämä muodostaa merkittävän ristiriidan hoidettavina olevien henkilöiden hoidon tarpeesta ja yksikköön sijoitettavista. Lisäksi on mahdollista, että ristiriita tulisi vaikuttamaan yksikön toimivuuteen, koska kaksoisdiagnoosipotilas tarvitsee hoitoa ennen kaikkea päihdeongelmaan. Mikeva Oy:n 13.12.2016 tiedotustilaisuuden koosteen mukaan kyseessä ei ole päihdekuntoutusyksikkö (Liite 10).

Näiden seikkojen perusteella voidaan olettaa, että suunnitellun yksikön luonne ja näkemys hoidettavista henkilöistä ei ole ollut päätöstä tehtäessä täysin selvillä. Hallintolain tarkoitussidonnaisuusperiaatteen mukaan viranomaisella ei saa olla toiminnassaan vääriä vaikuttimia. On mahdollista, että Mikevan kertomus ja Vantaan sosiaalitoimen eriävä näkemys ovat voineet antaa Kalalle vääriä vaikuttimia päätöksenteon pohjaksi. Virheellisellä tiedolla vaarannetaan myös luottamustaa viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen ja näin ollen virheellinen tieto on näin ollen voinut oleellisesti vaikuttaa päätöksentekoon (Hallintolaki 6 §).

Edellä kuvatuin perustein nyt suunniteltu yksikkö ei edistä Terveydenhuoltolain 2 §:n mukaista palveluiden laatua, potilasturvallisuutta, eikä palvelu ole 8 §:n mukaisesti asianmukaisesti toteutettua.

Mielenterveyslain 4 §:n mukaan Kunnan tai kuntayhtymän on huolehdittava siitä, että mielenterveyspalvelut järjestetään sisällöltään ja laajuudeltaan sellaisiksi kuin kunnassa tai kuntayhtymän alueella esiintyvä tarve edellyttää.

On myös mahdollista, että nyt suunnitellulla tavalla toteutettuna hanke ei edistä MKRL 5 §:n mukaisia alueiden käytön suunnittelun tavoitteita mm. turvallisen elinympäristön toteuttamista.

3.2. Erityispalveluasumiskeskittymä ja hoitokodin sijainti

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12:

"Alueella jo asuvat erityisryhmät ovat hyvin erilaisia keskenään ja asumisyksiköt ovat pieniä 6-20 asukkaan yksiköitä"

"Tonttivarauksen valmistelussa on katsottu, että Päiväkumpu on sijainniltaan hyvä alue nuorille mielenterveyskuntoutujille esimerkiksi kauppa- ja terveyspalveluiden sekä liikenneyhteyksien ja koulutusmahdollisuuksien kannalta"

Oikaisuvaatimuksella esitettiin näkemys siitä, että Päiväkummun alueelle ollaan uuden palvelukodin perustamisella luomassa Valviran ja Aluehallintoviraston ohjeistuksen vastainen erityisasumisen keskittymä. Näkemys perustuu Valviran valvontaohjelmaan vuosille 2012-2014, jonka mukaan kuntien ei pidä luoda tai sallia alueellaan erityisryhmille tarkoitettuja asuntokeskittymiä. Valvontaohjelman mukaan asumiskeskittymät voivat vaikuttaa jo olemassa olevien erityispalveluasukkaiden oikeuksiin ja heidän oikeus normaaliin asumiseen voi vaarantua. Vaikka valvontaohjelma on päättynyt, sen pitäisi edelleen ohjeistaa kuntia olla sallimatta keskittymät. Tällä hetkellä Päiväkummussa toimii alle kilometrin etäisyydellä toisistaan:

- Merjantie 10, VAV-palvelutalo, sekä hengityshalvauspotilaiden ryhmäkoti.
- Laurintie 28, Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy, joka on 20 paikkainen hoitokoti mm. kehitysvammaisille.
- Kyllikintie 19, Pilvilinna Ry:n ylläpitämä omakotitalo, jossa majoitetaan päihdeongelmaisia.
- Joukontie 44, Emeritus-senioritalo vanhuksille.
- Kaupungin suunnittelee palveluasumista Joukontien, Joukonkujan, Pirjonpuiston ja Matarinpuiston rajaamalle alueelle.

Kala 13.2.2017 § 12 päätöksen mukaan Päiväkumpuun ei ole muodostumassa erityispalveluasumisen keskittymää. Katsomme, että neljä erityisasumiskohdetta näin pienellä alueella on Aluehallintoviraston tarkoittama erityisasumiskeskittymä, jota ei pidä sallia. Lisäksi kaupunki suunnittelee palveluasumista Joukontien, Joukonkujan, Pirjonpuiston ja Matarinpuiston rajaamalle alueelle. Mielestämme Kalan näkemys keskittymästä on virheellinen.

Tämä lisäksi Päiväkummussa ei ole terveyspalveluita eikä koulutusmahdollisuuksia. Päiväkummun alueen ainoa palvelu on elintarvikekauppa

Virheellisillä tiedoilla päätöksessä ei noudateta Hallintolain luottamuksensuojaperiaatetta viranomaisen toimintaa kohtaan (Hallintolaki 6 §).

3.3. Rakennuslupa

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12:

"Tonttivaraus on tehty hankkeen investori Guud Invest Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1:lle"

"Hankkeen suunnittelu alkaa vasta kun hankkeelle on varmistunut tonttivaraus"

Guud Invest Oy on perustanut As Oy Lemminkäisentie 1:n kuukautta ennen (24.10.2016) tonttivarauspäätöstä. (Lähde:

www.kauppalehti.fi/yritykset/yritys/kiinteisto+oy+vantaan+lemminkaisentie +/27900682). Hankkeen rakennuslupa on jätetty Vantaan kaupungille 7.2.2017 liitteen 6 mukaisesti. Tällä kunnallisvalituksella esitämme, että tonttivarauspäätös tulee kumota ja asia valmistella uudelleen. Näin ollen tonttivarauspäätöstä ei voida pitää lainvoimaisena.

Edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtyessään Guud Invest Oy ja Mikeva Oy ovat tienneet saavansa tontin ennen tonttivarauspäätöstä. Tonttivarauspäätöksen jälkeen tontin hallinta siirtyisi Guud Invest Oy:lle vasta kun tontista on tehty tontin vuokrauspäätös Vantaan kaupungin kanssa. Vuokrauspäätöksen käsittelee Kaupunkisuunnittelulautakunta erikseen.

MKRL:n 131 §:n mukaan rakennuslupahakemukseen täytyy liittää selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Guud Invest Oy ei voi hakea rakennuslupaa hakkeelle, koska tontinvuokrauspäätöstä ei ole tehty, eikä Guud Invest Oy näin ollen hallitse rakennuspaikkaa. Hankkeen suunnittelu alkaa vasta kun hankkeelle on varmistunut tonttivaraus (Kala 13.2.2017 § 12). Katsomme, että tonttivaraus ei ole varmistunut, koska se ei ole lainvoimainen. Guud Invest Oy:llä ei voi näin ollen olla MKRL:n mukaista oikeutta hakea rakennuslupaa hankkeelleen.

3.4. Y-tonttivaranto Vantaalla

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12:

"Yrityspalvelujen asumisasioiden yksikkö on tarkastellut yleisille rakennuksille kunnan tarpeisiin asemakaavoitetun y-tonttivarannon koko Vantaan osalta syyskuussa 2016"

"Lisäksi Y-tontti 94302/1 (Hevoshaantie 15) on mukana vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa, jossa alueelle kaavaillun päiväkodin lisäksi ei ole tarkoituksena osoittaa muita palvelutoimintoja"

Vantaan kaupungilta on pyydetty listaus / pöytäkirja y-tonttivarannon tarkastelusta, mistä selviäisi kaikki Vantaan vapaana olevat y-tontit. Kaupungin vastauksen mukaan tonttivarannon tarkastelusta ei ole olemassa pöytäkirjaa tai muistioita (Liite 6).

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat löytäneet Vantaan asemakaavasta 19 Y -tai YSA -tonttia Itä-Vantaan alueelta oikaisuvaatimuksen liitteen 2 mukaisesti. Kala 13.2.2017 § 12 näistä ainoastaan neljään on otettu kantaa. YSA-tontit soveltuisivat nimenomaan terveydenhuoltoa palveleviin hankkeisiin, mutta päätöksessä näihin ei ole otettu lainkaan kantaa.

Hevoshaantie 15 tontti on mukana olevassa asemakaavamuutoksessa (Kala 13.2.2017 § 12). Kaupunginvaltuusto 23.1.2017 § 11 asemakaavamuutos on palautettu uudelleen valmisteluun. Näin ollen Vantaan kaupungin perustelu on virheellinen.

Edellä kuvatulla tavalla päätös ei ole asianmukainen, eikä päätöksessä ole riittävästi perusteltu ehdottamiamme tonttivaihtoehtoja. Päätöstä tehtäessä asiaa ei ole selvitetty siinä laajuudessa kuin käsittelyn tasapuolisuus, oikeudenmukaisuus ja asian laatu sitä vaatisivat. Lisäksi y-tonttivarannosta on päätöksessä annettu virheellistä tietoa. (Hallintolaki 6, 7, 45 ja 31 §)

3.5. Hankkeesta tiedottaminen

Hankkeen tiedotustilaisuus Vantaan kaupungin ja Mikeva Oy:n toimesta järjestettiin 13.12.2016 eli Kala 21.11.2016 § 37 päätöksen valitusajan 9.12.2016 jälkeen. Vantaan kaupunki tai Mikeva ei tiedottanut tilaisuudesta omilla tiedotuskanavillaan vaan tiedottaminen jätettiin Päiväkummun omakotiyhdistykselle. Päiväkummun omakotiyhdistys huomautti asiasta ja pyysi, sekä suositteli useampaan kertaan järjestämän uuden tiedotustilaisuuden ja jakamaan siitä tiedon postilaatikko jakeluna alueen asukkaille, jotta kaikilla asukkailla olisi mahdollisuus kuulla hankkeesta. Tähän ei kuitenkaan koskaan reagoitu (Liite 8)

Omakotiyhdistyksen välittämän kutsun otsikkona oli Kaupungin ja Mikevan taholta "Osoitteeseen Lemminkäisentie 1, Vantaa, on suunnitteilla Mikeva Oy:n kuntoutuskoti haasteellisessa elämäntilanteessa oleville nuorille asukkaille" Tilaisuudessa paikan päällä otsikkona oli " Tontin varaaminen Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodille".

Kuntalain 29 §:n mukaan kunnan toiminnasta on tiedotettava asukkaille ja kunnan tulee antaa riittävästi tietoja valmistelussa olevista asioista, niitä koskevista suunnitelmista, asioiden käsittelystä, tehdyistä päätöksistä ja päätösten vaikutuksista. Kunnan on tiedotettava, millä tavoin päätösten valmisteluun voi osallistua ja vaikuttaa. Vantaan kaupunki on tiedottamatta jättämällä laiminlyönyt kyseisen velvollisuuden.

Infotilaisuudesta tiedottamatta jättäminen ja sen järjestäminen valitusajan jälkeen rikkoo mielestämme kunnan tiedotusvelvollisuutta ja ei ole virkamiesten puolelta asianmukaista toimintaa. Tiedottamatta jättäminen ja tilaisuuden otsikon vaihtaminen eivät ole avointa tiedottamista käsiteltävänä olevasta asiasta (Hallintolaki 7 §, MKRL 1 §).

3.6. Hankkeeseen liittyvä turvallisuusselvitys 4.1.2017

Oikaisuvaatimuksella vaadittiin Vantaan kaupunkia hankkimaan Itä-Uudenmaan poliisilaitokselta kattavan selvityksen palvelukodin sijoittamiseen liittyvistä riskeistä. Vantaan kaupunki ja Mikeva oy järjestivät asukkaiden vaatiman turvallisuusselvityksen, jossa oli läsnä Itä-Uudenmaan poliisin edustaja arvioimassa turvallisuuteen liittyviä asioita ja näkökulmia. Arvio turvallisuudesta on perustunut Kaupungin ja Mikevan vastaavista yksiköistä antamiin tietoihin. Tilaisuudessa Kaupunki ja Mikeva kertoivat, että Mikevan Aalto yksiköissä ei ole ollut poliisin hälytystehtäviä tai uhkaavia tilanteita. (Liite 11)

Asukkaat pyysivät tilaisuuden jälkeen Itä-Uudenmaan poliisia selvittämään poliisin hälytystehtävien määrä Mikevan Aalto -yksiköihin. Poliisin antamien tietojen mukaan vuonna 2016 Seinäjoen Aalto yksikössä (Leimakirveentie 8) oli 13 poliisitehtävää. Iisalmessa 2016 kesäkuussa avatussa Aalto yksikössä on ollut 6 poliisitehtävää vuoden 2016 aikana.

Katsomme, että hankkeesta on annettu Mikevan ja Kaupungin toimesta tahallisesti vääriä ja harhaan johtavia tietoja vastaavien yksiköiden toiminnasta, virkavaltahälytyksistä, sekä asiakaskunnasta. Näiden väärien ja harhaanjohtavien tietojen voidaan katsoa vaikuttaneen turvallisuusarvioon merkittävästi. Turvallisuusselvityksestä on myös jätetty eriävä mielipide, jossa todetaan turvallisuusselvityksen olevan puutteellinen, joten turvallisuusselvitys virheellisine tietoineen on ollut lautakunnan jäsenten käytössä päätöstä tehtäessä (Kala 13.2.2017 § 12). Kalalla on näin ollen ollut käytössään vääriä vaikuttimia päätöstä tehtäessä (Hallintolaki 6 §).

4 Asemakaavan ajanmukaisuus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12:

"Asemakaava on tullut voimaan elokuussa 1987."

Maankäyttö - ja rakennuslain 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttämä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Maankäyttö - ja rakennusasetuksen 29 §:n mukaan kunnan on pidettävä luetteloa MKRL:n 60 §:ssä tarkoitettua asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä.

Alueen asemakaava on lähes 30 -vuotta vanha. Päiväkummun väestön määrä on kasvanut vuoden 1987 1667 asukkaasta vuoden 2016 4029 asukkaaseen. (Lähde: Tilastokeskus) Vantaan kaupungilta on pyydetty Maankäyttö - ja rakennusasetuksen 29 §:n mukaista päätöstä alueen asemakaavan arvioinnista (Liite 6). Päätöstä ei ole toimitettu.

Katsomme, että hankeen valmistelussa näin vanhan asemakaavan ajanmukaisuus tulisi arvioida tarkasti. Alueen tarpeet ovat näin pitkän ajan kuluessa muuttuneet merkittävästi. Omakotiyhdistys on ehdottanut Vantaan kaupungille valituksen kohdassa 2 mainittuja alueen asukkaita palvelevia vaihtoehtoisia ratkaisuehdotuksia. Asemakaavan perustelematon arviointi valmistelussa ei vastaa MKRL:n 1 §:n, 5 §:n ja 12 §:n mukaisesti lain tarkoitusta, alueiden käytön suunnittelua ja rakentamisen ohjauksen tavoitteita.

Edellä kuvatuin perustein katsomme, että Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös tontin varaamisesta tulee kumota. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa ja päätös on muuten lain vastainen, sillä

-Tontti on varattu Guud Invest Oy:lle sillä edellytyksellä, että palveluntarjoajaksi valitaan Mikeva Oy. Tavoitteena on tarjota palvelua ensisijaisesti vantaalaisille ja tiedossa on, että ostettava palvelu tulee kilpailuttaa Hankintalain mukaisesti. Hankkeesta on lähdetty neuvottelemaan suoraan Mikeva Oy:n kanssa, eikä muita vastaavaa palvelua tarjoavia yrityksiä ei ole huomioitu. Päätöksessä ei ole perusteltu, mitkä seikat tähän ovat johtaneet. Päätöksenteossa ei ole toimittu puolueettomasti ja muiden palveluntarjoajien osallistumismahdollisuus hankkeeseen on estetty.

-Yrityspalveluiden ja Perhepalveluiden keskinäistä dokumentoimatonta neuvottelua ei voida pitää riittävänä Kuntalain mukaisen järjestettävän palvelun tarpeen, laadun ja taloudellisuuden määrittelemisenä.

-Kaupunkisuunnittelulautakunnan päättäessä asiasta, ei oikaisuvaatimuksessa esitettyihin epäkohtiin ja päätöksentekoon vaikuttaviin seikkoihin ole perehdytty, minkä seurauksena lautakunta ei ole käsitellyt asiaa riittävän huolellisesti ottaen huomioon kaikki päätökseen vaikuttavat seikat. Oikaisuvaatimukseen annetussa päätöksessä ei näin ollen ole annettu riittävän perusteltua ratkaisua.

-Vantaan kaupunki on rikkonut tiedotusvelvollisuutta järjestämällä hankkeen tiedotustilaisuuden Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen valitusajan jälkeen ja hankkeesta tiedottaminen on ollut muutoinkin puutteellista.

-Kaupunkisuunnittelulautakunnalle on valmistelijoiden toimesta annettu virheellistä ja puutteellista tietoa. Lautakunnalla on ollut päätöstä tehtäessä käytössään vääriä vaikuttimia, mitkä ovat oleellisesti vaikuttaneet päätöksentekoon.

-Toimenpiteisiin on ryhdytty, mm. rakennuslupa hakemalla ennen lautakunnan päätöstä.

Liitteet:

1. Ote pöytäkirjasta Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37
2. Ote pöytäkirjasta Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12
3. Viranhaltijan hankintapäätös § 117/2014
4. Tarjousten vertailu
5. Vantaan kaupungin ja Mikeva Oy:n välinen sopimus nro 35/2015
6. Vantaan kaupungille lähetetty tiedustelu ja vastaukset
7. Muille palveluntarjoajille lähetetty tiedustelu ja vastaukset
8. Päiväkummun omakotiyhdistyksen tiedustelu Vantaan kaupungille
9. Vantaan kaupungin esitys hankkeen tiedotustilaisuudessa 13.12.2016
10. Mikeva Oy:n tiedote
11. Turvallisuusselvitys muistio 4.1.2017

Vantaalla 20.3.2017

Kimmo Mäntynen

28 § Rakentamisvelvoitteen jatkoajan myöntäminen / Malli-Metalli Oy / AVP

VD/4506/10.00.02.00/2017 (KA/1159/10.00.01.05/2011)
AVP/TJ/ET

Esitetään myönnettäväksi kaksi vuotta jatkoaikaa Malli-Metalli Oy:lle rakentamisvelvoitteen täyttämiseen Piispankylässä.

Malli-Metalli Oy ja Vantaan kaupunki tekivät 3.6.2014 kaavamuutokseen 211500 liittyen kiinteistökaupan, jolla Vantaan kaupunki möi yhtiölle noin 3569 m^2:n suuruisen määräalan 203 000 euron kauppahinnalla. Määräala oli osa muodostettavaa tonttia 21138/4 ja se myytiin lisäalueeksi Malli-Metallin ennestään omistamaan tonttiin.

Kauppakirjassa asetettiin Malli-Metallille rakentamisvelvoite, jonka mukaan muodostettavalle tontille tulee rakentaa 2/3-osaa muodostettavan tontin rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisen varalle kauppakirjaan otettiin sopimussakkoklausuuli, jonka mukaan yhtiö maksaa kaupungille sopimussakkona edellä mainitun kauppahinnan viisinkertaisen määrän, mikäli se ei täytä mainittua rakentamisvelvoitettaan.

Malli-Metalli on 9.3.2017 kaupungille saapuneella kirjeellä pyytänyt saada haasteelliseen taloustilanteeseen vedoten kaksi vuotta lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiselle. Malli-Metalli ilmoittaa toteuttaneensa alueelle massanvaihtoja, maa-aineksen poiskuljettamista ja hulevesisuunnitelmien mukaisia rakennustöitä. Myös uusi katuliittymä on jo käytössä. Osa tontista on myös jo tasattu ja sepelöity valmiiksi. Maankäyttöinsinööri totesi suoritetut työt paikanpäällä järjestetyssä katselmuksessa 5.5.2017.

Yrityspalveluiden mukaan jatkoajan myöntämiseen on perusteltu syy ja voidaan todeta Malli-Metallin ryhtyneen jo mittavasti valmistelemaan rakentamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n 12-kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 28

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki myöntää Malli-Metalli Oy:lle kaksi vuotta jatkoaikaa (3.6.2019 saakka) rakentamisvelvoitteen täyttämiselle tontilla 21138/4.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kauppakirjakopio Malli-Metalli - Vantaan kaupunki 3.6.2014
- Malli-Metalli Oy:n anomus kaupungille 9.3.2017

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/ote Malli-Metalli Oy:lle

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KA 1159/2011

Kala 14.3.2011 § 17
Khall. 28.3.2011 § 33

KAUPPAKIRJA

Tämä määräalan kauppa perustuu 22.2.2012 allekirjoitettuun esisopimukseen määräalan kaupasta.

Myyjä:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Ostaja:

Malli-Metalli Oy (Y: 0120015-1)
Vanha Nurmijärventie 81, 01730 Vantaa
(jäljempänä Yhtiö).

Kaupan kohde:

Noin 3569 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Piispankylän yleisestä alueesta Åbynranta (kiinteistötunnus 92-21-9903-1). Määräala on osa asemakaava ja - muutoksen nro 211500 sekä siihen sisältyvän tonttijaon mukaista korttelin 21138 TY- tonttia nro 4.

Kaupan kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta kaksisataakolmetuhatta (**203 000 €**) euroa.

Kauppahinta on maksettu ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungin ilmoittamalle rahalaitostilille ja kuitataan suoritetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus ja hallinta

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Yhtiö sitoutuu rakentamaan muodostettavalle tontille hyväksyttyjen piirustusten mukaisen rakennuksen/rakennukset, jonka/joiden kerrosala on vähintään 2/3 osaa muodostettavan tontin rakennusoikeudesta kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien valmiiksi siten, että rakennus/rakennukset on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

4. Vallintarajoitus

Yhtiöllä ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, on Yhtiö velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen määrän.

Mikäli Yhtiö rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3 ja 4 on sovittu, Yhtiö on velvollinen suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään 1/4 kauppahinnan määrästä.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6. Kunnallistekniikka

Yhtiö sitoutuu liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Yhtiö sitoutuu suorittamaan kaupan kohteen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

Yhtiö sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Yhtiö on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Yhtiö vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Yhtiö on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja –määräykset sekä johtokartat.

Yhtiö on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Yhtiön muut velvollisuudet

9.Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän päivän jälkeinen aika, vastaa Yhtiö. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

10. Kunnossapito

Yhtiön velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana muodostettavaan tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

11. Kunnallistekniset rakenteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa määräalalle sekä muodostettavalle tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.

Yhtiölle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

12. Oikeuksien siirto

Kaupungilla on oikeus Yhtiötä enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

13. Käyttö ja naapuruussuhteet

Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteella saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

14. Edelleenluovutus

Yhtiö sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–13 mainitut sopimusehdot määräalaa / muodostettavaa tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli määräala / muodostettava tontti luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan. Kaupungille on ilmoitettava vastaisista luovutuksista.

15. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Yhtiö.

16. Kiinnitykset

Kaupunki luovuttaa määräalan velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.

17. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

18. Maaperä

Kaupungin tietojen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Vantaalla 3. päivänä kesäkuuta 2014

VANTAAN KAUPUNGIN
puolesta valtakirjalla

Irene Varila
lakimies

MALLI-METALLI OY:N
puolesta asemavaltuutuksella

Kimmo Palotie
toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja

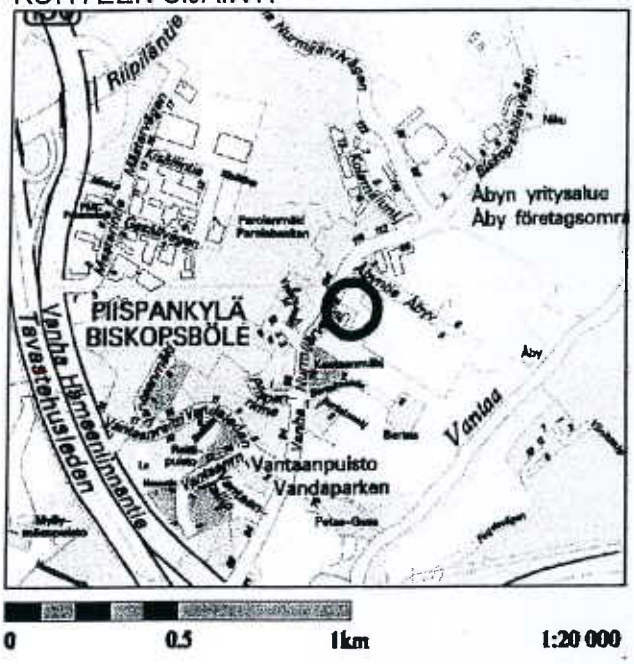
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Irene Varila Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ja toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja Kimmo Palotie Malli-Metalli Oy:n puolesta asemavaltuutuksella ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan määräalan kaupasta ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 3. päivänä kesäkuuta 2014

0927/13

Pekka Simojoki
Maanmittausteknikko

KOHTEEN SIJAINTI



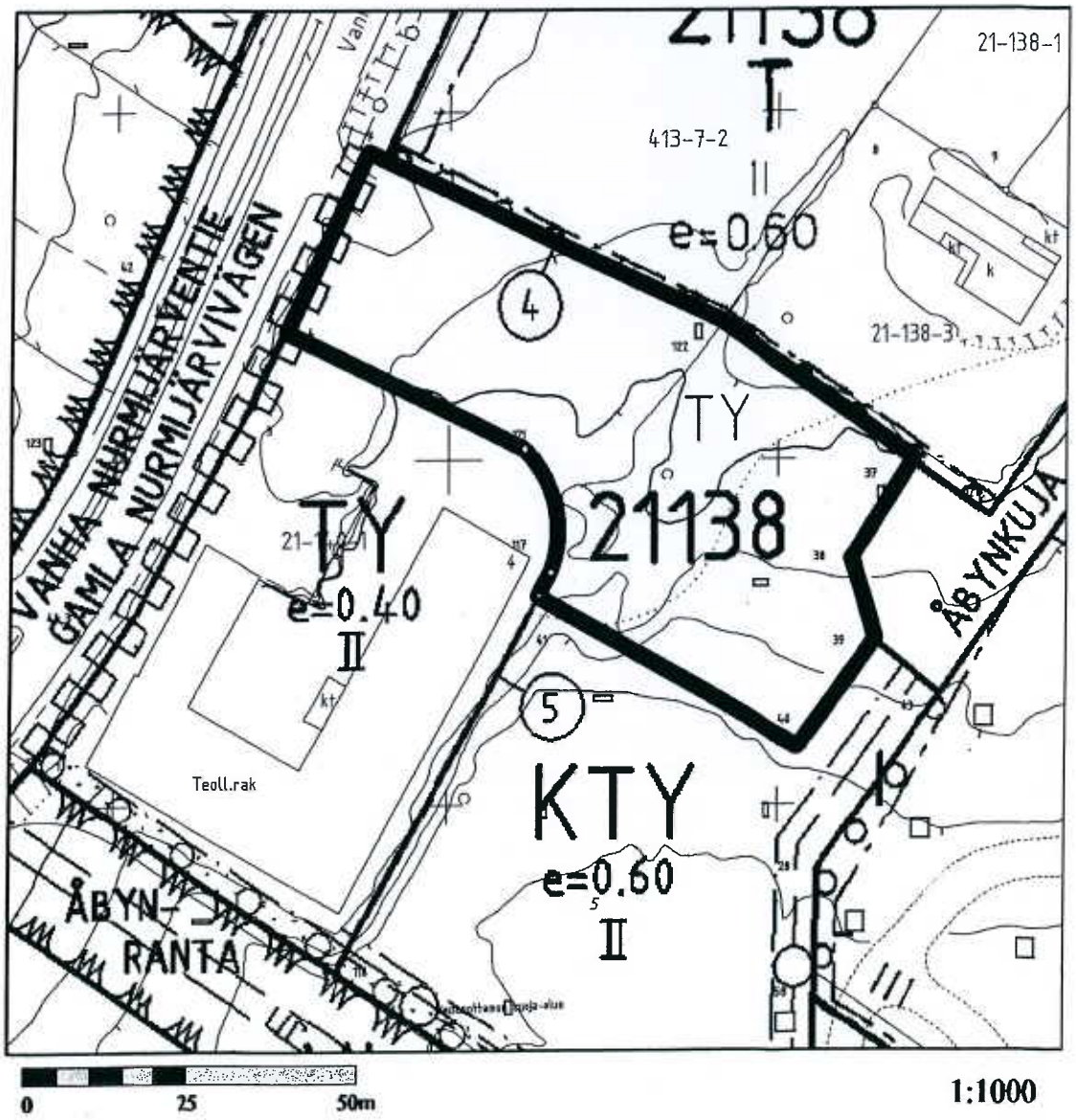
MÄÄRÄALAN LUOVUTUS / MALLI-METALLI OY

YPA/TJ

Kaupunginosa: PIISPANKYLÄ (21)

Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

Määräala yleisestä alueesta:
RN:o 92-21-9903-1
(osa tulevaa tonttia 92-21-138-4)



VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa tällä valtakirjalla lakimies Irene Varilan allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kauppakirjan Malli-Metalli Oy:n kanssa. Kauppakirjalla kaupunki myy n. 3569 m^2:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-21-9903-1.

Esisopimus määräalana kaupasta on allekirjoitettu 22.2.2012. Kaupunginhallitus on päättänyt kaupungin sitoutumisesta sopimukseen kokouksessaan 28.3.2011 (§ 33). Luovutus liittyy Piispankylän asemakaava ja asemakaavan muutoksen nro 211500 toteuttamiseen.

Vantaalla 2. päivänä kesäkuuta 2014

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Kai Ketelimäki
kaupunginlakimies

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 9.3.2017
Dn:o KA/1159/10.00.01.05/2011

Anomus rakennusvelvoitteen pidennyksestä

Malli-Metalli Oy (Y: 0120015-1) ja Vantaan kaupunki ovat tehneet tonttikaupan noin 3.569 m2:n suuruisesta määräalasta Vantaan kaupungin Piispankylän yleisestä alueesta Åbynrannasta (kiinteitötunnus 92-21-9903-1).

Kauppakirja on allekirjoitettu 3.kesäkuuta 2014.

Kauppakirjassa mainittu rakennusvelvoite kyseiselle tontille on hyväksyttyjen rakennuspiirrustuksien mukaisesti ⅔ osaa tontin rakennusoikeudesta. Rakennusvelvoite on täytettävä kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Eli velvoite umpeutuu vajaan kolmen (3) kuukauden kuluttua.

Kauppasumma oli 203.000 € ja sopimussakko on kauppahinta x viisi (5) = 1.015.000 €

Olemme pitäneet rakennuslupien mukaisesti kokoukset ja katselmukset yhdessä Vantaan kaupungin edustajan kanssa sekä toteuttaneet yli 100.000 € kustantaneet maansiirron vaihdot, rakennuskelvottoman maa-aineksen poiskuljetukset kaupungin hyväksymille maankäyttöpaikoille sekä kaupungin hyväksymien hule- ja sadevesisuunnitelmien toteutukset. Samoin uudelle tontille tuleva henkilö- ja rekka-auto tieliittymä on käytössä.
Tontista ⅔ osaa on myös tasattu ja sepelöity valmiiksi asfaltin asennusta varten.
Tontille pystytettävä halli on myös osto-optiolla tilattu Best-Halli Oy:ltä joka tuo ja pystyttää hallin 2 viikon toimitusajalla sovittuna pystytysaikana.

Ottaen huomioon nykyinen haasteellinen taloustilanne anomme kohteliaimmin lisä-aikaa rakennusvelvoitteen täyttämiselle kaksi (2) vuotta päättyen 3.kesäkuuta 2019.

Vantaalla 09.03.2017.

Kunnioittaen

Kimmo Palotie / Malli-Metalli 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