

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 18.12.2017

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP	5
4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP	6
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	8
6 § Yhteistoimintasopimuksen jatkaminen / HP	10
- Liite 1 Nykyisten sopimusten sopimusalue (osoitekartta) kv 23.4.2017	13
- Liite 2 Nykyisten sopimusten sopimusalue (Marja-Vantaan osayleiskaava) kv 23.4.2017	14
- Liite 3 Yhteistoimintasopimuksen jatkosopimus	15
- Liite 4 Jatkosopimuksen sopimusalue (osoitekartta)	19
- Liite 5 Jatkosopimuksen sopimusalue (Marja-Vantaan osayleiskaava)	20
- Liite 6 Jatkosopimuksen sopimusalue (ajantasa-asemakaava)	21
- Liite 7 Kevyen liikenteen väyliä lähivirkistysalueella, kv 23.4.2007	22
7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösunnitelma vuodelle 2018 / HP	23
- : Käyttösunnitelma vuodelle 2018, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta	25
8 § Tarkastusinsinöörin viran perustaminen / HP	57
9 § Tarkastusinsinöörin viran perustaminen / HP	58
10 § Tarkastusinsinöörin viran perustaminen / HP	59
11 § Lupa-arkkitehdin viran perustaminen / HP	60
12 § Lupa-arkkitehdin viran perustaminen / HP	61
13 § Asemakaavamuutos 002254 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli / TLA	62
- Selostus 18.12.2017 / Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli	67
- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017/ Kaavaluonnos / Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli	112
14 § Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Vaisala / TLA	120
- Meluselvitys 11.12.2017 / Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso, Vaisala	123
- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso, Vaisala	146
- Hulevesi- ja maisemasuunnitelma 22.9.2017 / Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso, Vaisala	180
- Liikenneselvitys 25.9.2017 / Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso, Vaisala	199
15 § Asemakaavan muutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Raudikkokuja / TLA	211
- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2018 / Asemakaavamuutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, Raudikkokuja, 94. Hakunila	213

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 18.12.2017

16 § Asemakaavamuutos 002261, ja tonttijako sekä tonttijaon muutos 60 Hiekkaharju / Kulleropuisto / TLA	254
- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavamuutos 002261, 60. Hiekkaharju / Kulleropuisto	259
- Lausunnot ja vastineet 18.12. 2017 / Asemakaavamuutos 002261, 60. Hiekkaharju / Kulleropuisto	309
- Muistutukset ja vastineet 18.12.2017 / Asemakaavamuutos 002261, 60. Hiekkaharju / Kulleropuisto	318
17 § Asemakaavan muutos 002047 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen / TLA	388
- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavan muutos 002047, 67. Ruskeasanta / Mistelinsiemen	392
- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017 / Asemakaavan muutos 002047, 67. Ruskeasanta / Mistelinsiemen	418
18 § Asemakaavan muutos 002347 sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kukkakedon päiväkot / TLA	425
- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavamuutos 002347, 61. Tikkurila, Kukkakedon päiväkot	427
19 § Asemakaavamuutos 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10 / TLA	463
- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavamuutos nro 002120 Vapaala 13 kaupunginosa 13-005 puisto- ja Vapaalantien katualuetta	466
20 § Asemakaavan muutos 002275 ja tonttijako, 13 Vapaala / Raspitie ja Vuolutie / TLA	517
- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavan muutos 002275, 13. Vapaala / Raspitie ja Vuolutie	520
21 § Asemakaavan muutos nro 002334, 23 Kivistö / Paasitie 7b / TLA	556
- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavan muutos nro 002334, 23.Kivistö / Paasitie 7b	558
22 § Pysäköinnin mitoitusohjeen kokeilun seuranta ja jatkotoimenpiteet / TLA	581
23 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 10 Linnainen, 11 Hämevaara, 12 Hämeenkylä, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myrämäki, 16 Kaivoksela, 17 Martinlaakso, 22 Keimola, 23 Kivistö, 31 Luhtaanmäki, 32 Riipilä, 33 Seutula, 34 Kiila, 40 Ylästö, 41 Viinikkala, 50 Tammisto, 51 Pakkala, 60 Hiekkaharju, 61 Tikkurila, 62 Jokiniemi, 63 Viertola, 64 Kuninkaala, 66 Hakkila, 67 Ruskeasanta, 68 Koivuhaka ja 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä, 70 Koivukylä, 71 Ilola, 72 Asola, 73 Rekola, 74 Havukoski, 96 Itä-Hakkila, 98 Sotunki / TLA	582
- Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 10 Linnainen, 11 Hämevaara jne. / Selityslite	587
24 § Maankäytösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta / Vantaan seurakuntayhtymä, NREP Oy / asemakaavamuutos nro 002254 / AK	620
- Maankäytösopimus (A), kiinteistökaupan esisopimus (B) ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta (C), Vantaan kaupunki/Vantaan seurakuntayhtymä/NREP Oy	623
25 § Maankäytösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta/ Vaisala Oyj/ Asemakaavamuutos 002328 /AK	644
- Maankäytösopimus /A.Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B.Esisopimus määräalan kaupasta	646
- Liite A1: Sopimusalue	652

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 18.12.2017

- Liite A2: Ulkoilureitin siirto	653
- Liite A3: Hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen	654
- Liite B1 Esisopimus määräalan kaupasta	655
26 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Sato Oyj / Asemakaavamuutos nro 002340 / AK	656
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Sato-Asunnot Oy	659
- Liite A1: Sopimusalue	667
- Liite B1: kaupan kohteena oleva määräala	668
- Liite C1: luovutettava määräala	669
27 § Kivistön tonttikilpailun voittajan valinta ja tontin 23150/2 varaus / AK	670
- Kartta tontista 23150/2 varaus	674
28 § Koivuhaasta tontin 68161/5 myynti / Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto / Asunto Oy Vantaan Jänönloikka/ Bonava Suomi Oy / AK	675
- kartta tontista 68161/5 myynti	679
29 § Tontin 13029/10 myyminen perustettavalle yhtiölle c/o Wahlmark KM Oy / AK	680
- Liitekartta 13029/10	685
30 § Tontin 92-16-108-3 ostaminen Kaivokselassa / Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy / AK	686
- Liitekartta kaupan kohteesta	688
- Johtokarttaote	689
31 § Tontin 92-41-110-1 takaisin ostaminen / Oy Otto Brandt Ab / AK	690
- Kartta ostettavasta tontista 92-41-110-1	692
32 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Metsolassa / Elisa Oyj / AK	693
- : Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03	695
- : Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 15.9.2017 / Elisa Oyj	698
- : Viheralueyksikön lausunto 20.10.2017 / Annika Kemppainen	702
33 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Nikinmäessä / Elisa Oyj / AK	704
- : Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03	706
- : Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 15.9.2017 / Elisa Oyj	709
- : Viheralueyksikön lausunto 20.10.2017 / Annika Kemppainen	713
34 § Koivuhaan tontin 68053/5 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / AK	715
- Kartta tontin 68053/5 varauksen jatkaminen	718
35 § Suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin 11040/10 osuuden edelleen luovuttamiseen / AK	719
- Liite: henkilötiedot - tontin 11040/10 luovutus	721
36 § Uudenmaan Autourheilijat UAU ry:n oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle / AK	722
- Liite: Kartta/Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.11.2017 § 32 tekemästä päätöksestä/ Maa-alueen uudelleen vuokraaminen moottori- ja muuhun urheilutoimintaan Kiilassa / VTK Kiinteistöt Oy	724

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 18.12.2017

- Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.11.2017 § 32 tekemästä päätöksestä/ Maa-alueen uudelleen vuokraaminen moottori- ja muuhun urheilutoimintaan Kiilassa / VTK Kiinteistöt Oy	725
- Ote: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 32 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen moottori- ja muuhun urheilutoimintaan Kiilassa / VTK Kiinteistöt Oy / AK	727
37 § Lausunto hallinto-oikeudelle tonttijaon muutoksen hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 81353 tontin 5 uudet tontit 9 ja 10 / AK	740
- KOPIO:Liite: Valitus/Helsingin hallinto-oikeuden lähete nro 27794/17, lausuntopyyntö valitukseen viranhaltijan 31.8.2017 § 1023 tekemästä päätöksestä/ Tonttijaon muutosehdotusten nro 7988 hyväksyminen	742
- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valitusasiassa 07138/17/4107, valitus kaupungingeodeetin 31.8.2017 § 1032 tekemästä päätöksestä/ Tonttijaon muutosehdotusten nro 7988 hyväksyminen korttelin 81353 tontille 5	748
- Karttaote Helsingin hallinto-oikeudelle valitusasiassa 07138/17/4107, valitus kaupungingeodeetin 31.8.2017 § 1032 tekemästä päätöksestä/ Tonttijaon muutosehdotuksen nro 7988 hyväksyminen korttelin 81353 tontille 5	751
- KOPIO:Tonttijaon muutosehdotuksen nro 7988 hyväksyminen korttelin 81353 tontille 5	752
- Korson kaupunginosan korttelin 81353 tontin 5 uudet tontit 9 ja 10, tonttijaon muutos nro 7988 (asemakaava nro 810400)	754
- Ote ajantasa-asemakaavasta ja pohjakartasta / osa korttelista 81353	755
- Asemakaavan nro 810400 kaavamääräykset	756
- Määräalan 92-407-2-298-M501 kauppakirja 16.7.2015	757
- Mittausryhmän kartoitustiedot 8.6.2017	761
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	762
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	764
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	766
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	768
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	772
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	773
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa	775



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 18.12.2017 klo 17.00 – 18.50

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	-	Uskola Nina	x
Eklund Tarja	-	Puurttinen Taru	x
Eskolin Jori	-	Heiskanen Janne	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Kärkkäinen Hannu	x	Forsberg Magnus	
Lehmuskallio Paula	x	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x	Päärne Reijo	
Raja-Aho Maarit, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen Sveta	x	Korpela Eeva-Liisa	
Valtanen Hanna	x	Vihma Anu	
Vanhanen Maija	x	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	x	Laitala Jere	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Niva Seppo, asemakaavasuunnittelija		17.00 – 17.15	
Virkkunen Heikki, projektijohtaja		17.00 – 17.15	
Holm Markus, liikennesuunnittelupäällikkö		17.00 – 18.15	
Karisalo Vesa, aluearkkitehti		17.00 – 18.15	
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Maarit Raja-Aho

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 21.12.2017 klo 11.00 mennessä

Maija Vanhanen

Sveta Silvennoinen

Pykälä 37, tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 22.12.2017 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Maija Vanhanen (varalla Niilo Kärki ja Chau Nguyen) ja Sveta Silvennoinen (varalla Tarja Eklund ja Maarit Raja-Aho).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 21.12.2017 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Maija Vanhanen ja Sveta Silvennoinen ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 21.12.2017 klo 11.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

§ 13 Asemakaavamuutos 002254 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli / asemakaavasuunnittelija Seppo Niva

§ 22 Pysäköinnin mitoitusohjeen kokeilun seuranta ja jatkotoimenpiteet / liikennesuunnittelupäällikkö Markus Holm

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



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

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

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
2328	Vantaanlaakso/18060 tontti 13	10.3.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/130761_kaupsu_002328_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/ Ojangan 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
2331	Koivuhaka/68005 tontti 32	22.5.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132457_kaupsu_002331_oas.pdf
2344	Tammisto/50001 tontti 13	22.5.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132447_kaupsu_002344_oas_22052017.pdf
2342	Tikkurila/ 61202 tontti 2 ja 61202 tontti 3	7.6.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132735_kaupsu_002342_oas.pdf
2311	Kuninkaala, Hakunila / Valtatie 4:n Hakunilan kohdan vaihtopysäkit	8.6.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132803_kaupsu_002311_oas.pdf
2347	Tikkurila/61111 tontit 7, 8, 9	9.6.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132791_kaupsu_002347_oas_09062017.pdf
2350	Martinlaakso/17105 tontti 3	15.6.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132883_kaupsu_002350_oas.pdf
2353	Kivistö/23190 tontit 1 ja 2	1.8.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/133326_kaupsu_002353_oas.pdf
2348	Petikko/26115 tontti 1	10.8.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/133650_kaupsu_002348_oas.pdf
14600	Vantaankoski/Vantaankosken kaavarunko	18.8.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/133908_Ilmoitus_MRL62_.pdf
2351	Kivistö/23183 -- LPA-alue	30.8.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/133951_kaupsu_002351_oas.pdf
2305	Myrämäki/15661 tontti 6	5.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134503_kaupsu_002305_oas_050917.pdf
2358	Hämevaara/Viikatepuisto	21.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134654_kaupsu_002358_oas.pdf
2359	Hämevaara/Vipupuisto	21.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134695_kaupsu_002359_oas.pdf
2360	Hämevaara/Koivuvaaranpuisto	21.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134664_kaupsu_002360_oas.pdf
21600	Kivistö/ Kivistön kaavarunko	25.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134857_kaupsu_021600_oas_250917.pdf
2334	Kivistö/23016 tontti 11	26.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134867_kaupsu_002334_oas.pdf
YK0048	Vantaan uusi yleiskaava 2020	2.10.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/135102_kaupsu_yleiskaava2020_oas_15092017_tmk.pdf
412000	Viinikkala/ 424-2-5	6.10.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/135002_kaupsu_412000_oas.pdf
141100	Luhtitie	18.10.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/135628_kaupsu_141100_oas3_08112017.pdf
2317	Myrämäki/15673 tontti 1	13.11.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/135789_kaupsu_002317_oas.pdf
2336	Kivistö/23035	14.11.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/135701_kaupsu_002336_oas.pdf
231900	Kivistö/ Puu-Kivistö (nimi aiemmin Kivistön keskusta-asuminen 6)	14.11.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/135728_kaupsu_231900_oas.pdf
971100	Kuninkaanmäki/Kuusijärven virkistysalue- mukana maanalainen asemakaava 971100ma	9.12.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136160_kaupsu_971100_oas_091217.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 36



5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki

- § 16 Aineiston siirto Lupapisteen arkistojärjestelmään
- § 17 Rakennusvalvonnan korjausrakentamisen täydennyskoulutus III-jakso / Metropolian Ammattikorkeakoulu
- § 18 Lupapisteen päätöstietojen siirto pysyväisarkistoon

Kaupungingeodeetti Kimmo Juntila

- § 2 Hallintosäännön 5 luvun 6 §:n mukaisen ratkaisuvallan delegointi koskien toimimista kiinteistörekisterin pitäjänä

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 16 Yhteisjärjestelysopimuksen muuttaminen korttelissa 68161 sekä uusi yhteisjärjestelysopimus tonttien 68161/3-5 välillä
- § 17 Maankäyttöluvan jatkaminen kuukaudella Koivuhaassa / Varte Oy

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 25 Tilan 92-401-6-194 määräalan (Sinisiiventien katualuetta) vastikkeeton luovutus Vantaan kaupungille Nikinmäessä

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 46 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5458 Koivuhaassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 47 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5487 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden ja jakokaapin sijoittamiseen Vapaalassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 48 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5485 Rajakylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 49 Sopimuksen hyväksyminen koskien väliaikaista pysäköintiä kaupungin omistamilla kiinteistöillä Martinlaaksossa / Avain Yhtiöt Oy, Pohjola Rakennus Oy ja Vantaan kaupunki

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 39 Viljelysmaan vuokrasopimuksen muuttaminen vuokra-ajan osalta / Gunnar Karlsson
- § 40 Maankäyttölupa sähkölinjojen johtokaturaivauspuun tilapäiseen varastointiin Ruskeasannassa / Raivausryhmä Kelloniemi & Kumpp.
- § 41 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien Martinlaakson korttelissa 17567 sijaitsevia tontteja 6-9 ja 13-16
- § 42 Viljelysmaan vuokraaminen Hämeenkylässä, Viinikkalan ja Voutilan kylistä / Jan Eklund
- § 43 Viljelysmaan vuokraaminen Tolkinkylän ja Veromiehenkylässä ja Pakkalan



- § 44 kaupunginosasta / Hans Selenius
Maankäyttölupa varastona käytettävän jalasmökin sijoitusta varten Sotungissa /
Jukka Nuoria
- § 45 Viljelysmaan vuokraaminen Seutulan kylästä / Bror Åvall

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

- § 43 Pientalotontin 92-20-35-18 myyminen Askistosta / jatkuva myynti vuonna 2017

Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander

- § 20 Välivuokrauslupa / VAV Asunnot Oy
- § 21 Tilapäisen käyttötarkoituksen muutos / VAV Asunnot Oy
- § 22 Tilapäisen käyttötarkoituksen muutos / VAV Asunnot Oy

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



6 §

Yhteistoimintasopimuksen jatkaminen / HP

VD/10979/10.00.01.00/2017
HP/GKO/ET

Sopijapuolten kanssa tehtyjä yhteistoimintasopimuksia jatketaan kymmenellä vuodella. Jatkosopimusalueeseen ei kuulu enää asemakaavoitetut alueet. Sopimusalueen pinta-ala pienenee 23,4 ha:sta 3,7 ha:iin. Asemakaavoittamatta on enää kaksi aluetta Tikkurilantien molemmilta puolilta, jotka on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu asumiselle ja työpaikoille. Näiden alueiden asemakaavoitus käynnistyy sen jälkeen, Kivistön keskustan kaavarunko ja yleiskaava2020 ovat valmistuneet.

Vantaan kaupungin ja sopijapuolten välillä on 31.5.2007 allekirjoitettu yhteistoimintasopimus, joka koskee noin 23,4 ha:n suuruista maa-aluetta Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevan Klemets-nimisen tilan RN:o 3:131 (92-409-3-131) lounaisosassa Hämeenlinnanväylän itäpuolella sekä n. 870 m²:n suuruista määräälaa 92-895-2-11-M501. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen 1 (osoitekartta) ja 2 (Marja-Vantaan osayleiskaava).

Yhteistyösopimuksen mukaan sopijapuolet ovat sitoutuneet luovuttamaan kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Kaupungille suoritettava korvaus on 50 % sopijapuolten kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä.

Kaupungin ja sopijapuolten välillä on 31.8.2012 allekirjoitettu yhteistoimintasopimuksen täydennys sopimus (jäljempänä Täydennys sopimus). Täydennys sopimus on voimassa 31.12.2017 asti. Täydennys sopimuksella jatkettiin myös Yhteistoimintasopimuksen voimassaoloaikaa 31.12.2017 asti.

Täydennys sopimuksen mukaan mikäli 31.12.2017 mennessä ei ole tullut voimaan asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen sopimusalueella, sopijapuolet sitoutuvat puolin ja toisin neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat yhteistoimintasopimuksessa ja yhteistoimintasopimuksen täydennys sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Yhteistyösopimuksen jatkosopimuksen tarkoitus on jatkaa yhteistoimintasopimusta ja yhteistoimintasopimuksen täydennys sopimusta niiltä osin, joissa ei ole vielä voimassa asemakaavaa. Yhteistyösopimuksen jatkosopimus korvaa yhteistoimintasopimuksen ja yhteistoimintasopimuksen täydennys sopimuksen.

Yhteistyösopimuksen jatkosopimus määrittää ne periaatteet, joiden pohjalta kaupunki ja sopijapuolet sitoutuvat tekemään sopimusaluetta koskevat toteuttamissopimukset esisopimuksineen ennen asemakaavan voimaantuloa.

Sopijapuolet sopivat yhteistyösopimuksen jatkosopimuksella edellä mainitun sopijapuolten omistaman Marja-Vantaan osayleiskaava-alueella sijaitsevan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamis yhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä, maan luovutuksista sekä toteuttamissopimuksen laatimisesta.

Yhteistyösopimuksen jatkosopimuksella sovitaan periaatteista, jotka koskevat

- kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena luovutettavan rakennusmaan sijaintia,



- maan hintaa ja ostajatahoa, kun sopijapuolet myyvät maata,
- sopijapuolten omistukseen jäävien alueiden sijaintia.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

Jatkosopimus koskee enää noin 3,71 ha:n suuruista maa-aluetta. Sopimusalue on esitetty jatkosopimuksen liitekartalla 3. Sopijapuolten omistamasta Sopimusalueesta on Marja-Vantaan osayleiskaavassa varattu tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1) n. 1,5 ha Kivistön Puistokadun ja Tikkurilantien välissä Keimolantien itäpuolella sekä työpaikka-alueeksi (TP) n. 1,9 ha ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) n. 0,3 ha Piispankylän työpaikka-alueen pohjoisosassa. Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta on esitetty tämän sopimuksen liitekartassa 4 ja ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty liitekartalla 5.

Jatkosopimusalueiden asemakaavoitus ei käynnisty ennen kuin laadittavan oleva Kivistön kaavarunko ja yleiskaava 2020 ovat valmistuneet.

Sopimusalueen ulkopuolella sopijapuolet antavat edelleen kaupungille vastikkeettoman oikeuden rakentaa ja pitää kevyen liikenteen väyliä omistamansa tilan 92-409-3-131 alueella. Kevyen liikenteen väylät sijoittuvat Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, joka on esitetty liitekartalla 6. Alue sijaitsee Tikkurilantien kaakkoispuolella Kivistönkorventien (entisen Vanhan Nurmijärventien) kummallakin puolella. Väylien tarkempi sijoitus sovitaan yhteisesti niiden suunnittelun yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee sopijapuolten kanssa yhteistoimintasopimuksen jatkossopimuksen liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti,
- b) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liite 1: Karttaliite nykyisten sopimusten sopimusalueesta (osoitekartta)
- Liite 2: Karttaliite nykyisten sopimusten sopimusalueesta (Marja-Vantaan osayleiskaava)
- Liite 3: Yhteistoimintasopimuksen jatkosopimus
- Liite 4: Karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (osoitekartta)
- Liite 5: Karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (Marja-Vantaan osayleiskaava)
- Liite 6: Karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (ajantasa-asemakaava)
- Liite 7: Karttaliite kevyen liikenteen väyliä koskevasta lähivirkistysalueesta, jota koskee sopimuksen kohta 7.6

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5



Lisätiedot:

projektinjohtaja Gilbert Koskela, puh. 050-3121915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

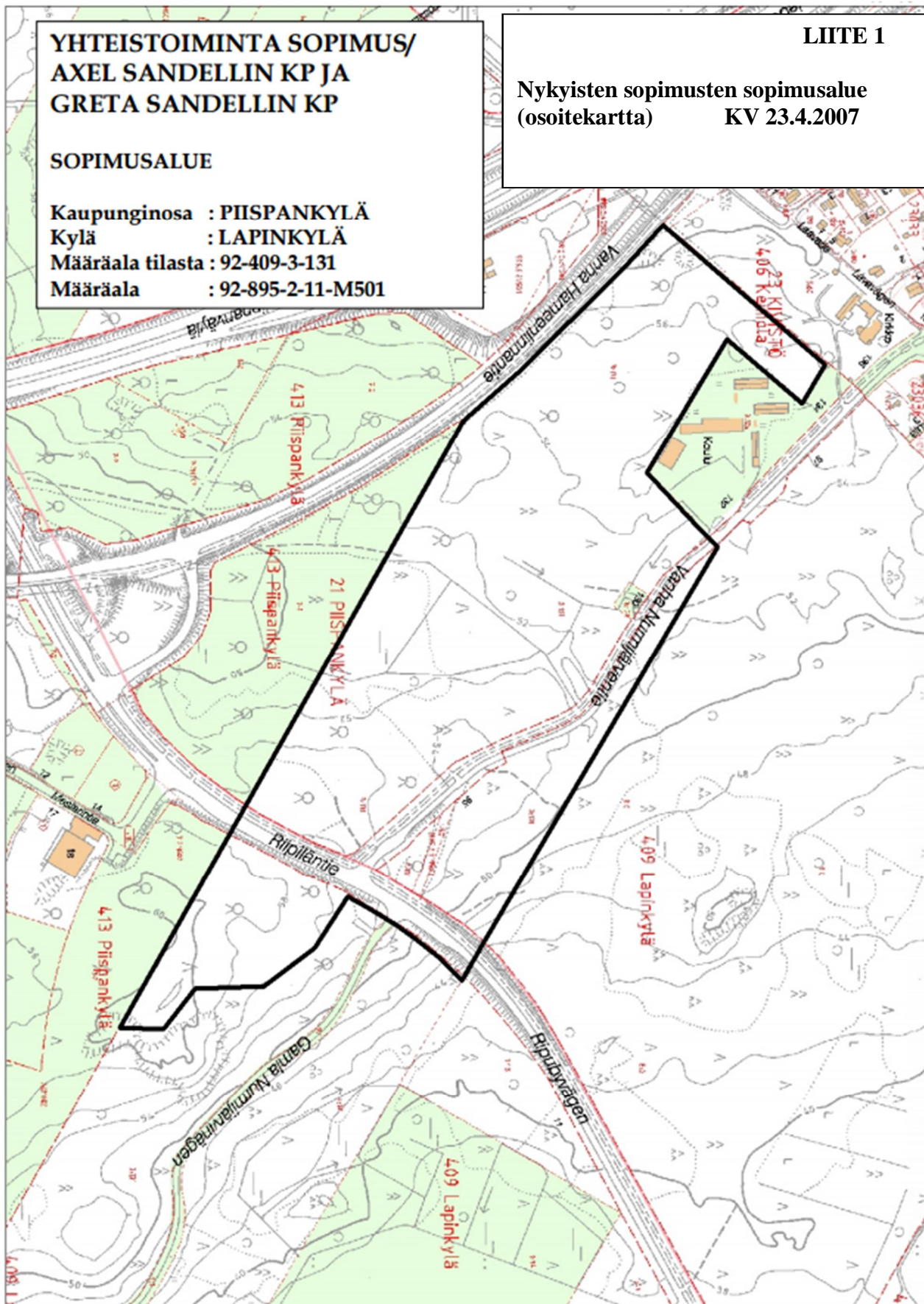
**YHTEISTOIMINTA SOPIMUS/
AXEL SANDELLIN KP JA
GRETA SANDELLIN KP**

SOPIMUSALUE

**Kaupunginosa : PIISPANKYLÄ
Kylä : LAPINKYLÄ
Määräala tilasta : 92-409-3-131
Määräala : 92-895-2-11-M501**

LIITE 1

**Nykyisten sopimusten sopimusalue
(osoitekartta) KV 23.4.2007**



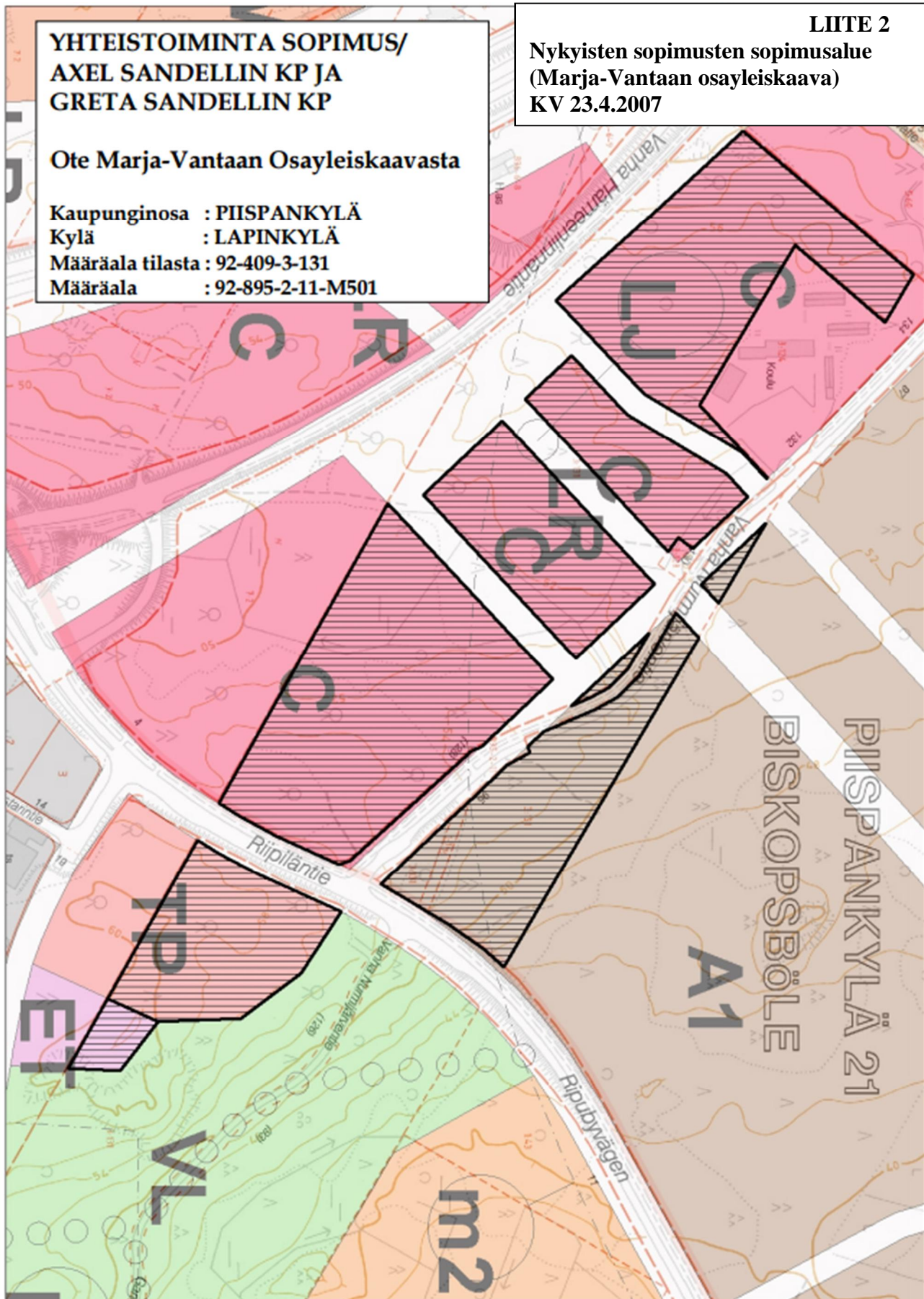
LIITE 2

Nykyisten sopimusten sopimusalue
(Marja-Vantaan osayleiskaava)
KV 23.4.2007

**YHTEISTOIMINTA SOPIMUS/
AXEL SANDELLIN KP JA
GRETA SANDELLIN KP**

Ote Marja-Vantaan Osayleiskaavasta

Kaupunginosa : PIISPANKYLÄ
Kylä : LAPINKYLÄ
Määräala tilasta : 92-409-3-131
Määräala : 92-895-2-11-M501



YHTEISTOIMINTASOPIMUKSEN JATKOSOPIMUS

1. Sopijapuolet

1.1

Vantaan kaupunki /jäljempänä Kaupunki)

Asematie 7, 01300 Vantaa

1.2

Axel Sandellin kuolinpesä ja Greta Sandellin kuolinpesä (jäljempänä Kuolinpesät)

Sopimuksen allekirjoitushetkellä Kuolinpesien osakkaat ovat Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf

2. Sopimuksen tausta

Kuolinpesä omistaa Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevan Klemets -nimisen tilan RN:o 3:136 (92-409-3-136). Kiinteistörekisterin mukaan tilan Klemets pinta-ala on 63,74 ha. Tila sijaitsee Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymän Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella.

Kaupungin ja Kuolinpesien välillä on 31.5.2007 allekirjoitettu yhteistoimintasopimus (jäljempänä Yhteistoimintasopimus), joka koskee noin 23,4 ha:n suuruista maa- aluetta tilan Klemets lounaisosassa Hämeenlinnanväylän itäpuolella sekä noin 870 m²:n suuruista määrää alaa 92-895-2-11-M501.

Kaupungin ja Kuolinpesien väillä on 31.8.2012 allekirjoitettu yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimus (jäljempänä Täydennyssopimus). Täydennyssopimus on voimassa 31.12.2017 asti. Täydennyssopimuksella jatkettiin myös Yhteistoimintasopimuksen voimassaoloa 31.12.2017 asti.

Täydennyssopimuksen mukaan mikäli 31.12.2017 mennessä ei ole tullut voimaan asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen sopimusalueella, sopijapuolet sitoutuvat puolin ja toisin neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat Täydennyssopimuksessa ja Yhteistoimintasopimuksessa sovittuja periaatteita.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän Yhteistyösopimuksen jatkosopimuksen (Jatkosopimus) tarkoitus on jatkaa Yhteistoimintasopimusta ja Täydennyssopimusta niiltä osin, joissa ei ole voimassa asemakaavaa. Tämä Jatkosopimus korvaa Yhteistoimintasopimuksen ja Täydennyssopimuksen.

Tämä Jatkosopimus määrittää ne periaatteet, joiden pohjalta Kaupunki ja Kuolinpesät sitoutuvat tekemään sopimusaluetta koskevat toteuttamissopimukset esisopimuksineen ennen asemakaavan voimaantuloa.

Sopijapuolet sopivat Jatkosopimuksella edellä mainitun Kuolinpesän omistaman Marja-Vantaan osayleiskaava-alueella sijaitsevan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä, maan luovutuksista sekä toteuttamissopimuksen laatimisesta.

Tällä Jatkosopimuksella sovitaan periaatteista, jotka koskevat

- Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena luovutettavan rakennusmaan sijaintia,
- maan hintaa ja ostajatahoa, kun Kuolinpesät myyvät maata,
- Kuolinpesien omistukseen jäävien alueiden sijaintia.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

4. Sopimusalue

Jatkosopimus koskee noin 3,71 ha:n suuruista maa-aluetta tilan Klemets lounaisosassa Hämeenlinnanväylän itäpuolella. Sopimusalue (jäljempänä "Sopimusalue") on esitetty tämän sopimuksen liitekartalla 1. Kuolinpesän omistamasta Sopimusalueesta on Marja-Vantaan osayleiskaavassa varattu tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1) n. 1,5 ha, työpaikka-alueeksi (TP) n. 1,9 ha ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) n. 0,3 ha. Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta on esitetty tämän sopimuksen liitekartalla 2 ja ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty liitekartalla 3.

5. Kaavoitusyhteistyö

Kaupunki jatkaa Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella toteuttamiseen tähtäävien asemakaavatöiden valmistelun sopimusalueella Kivistön kaavarungon ja Vantaan yleiskaava 2020 valmistumisen jälkeen. Asemakaavoitus tehdään tarkoituksenmukaisesti Kivistön kaavarungon ja Vantaan yleiskaava 2020 periaatteiden ja Kivistön kaavarungon pohjalta.

Kuolinpesät maanomistajana teettää ja valmistaa kustannuksellaan omistamaansa aluetta koskevan asemakaavatyön pohjaksi tarvittavat yksityiskohtaiset maankäytön suunnitelmaluonnokset ja muut selvitykset.

Ennen varsinaisen asemakaavatyön aloittamista sopijapuolet sopivat asemakaavan laatimiseen liittyvien mahdollisten laajempien selvitysten ja suunnitelmien laatimisesta ja kustannusten jakamisesta.

Sopijapuolten pyrkimyksenä on saada Sopimusalueen ensimmäinen asemakaava voimaan kuuden vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoituksesta. Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kuolinpesien, Kaupungin sekä muiden osallisten kanssa.

6. Infrastrukturi ja palvelut

Kaupunki vastaa kustannuksellaan asemakaava-alueiden kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta siinä aikataulussa kuin alueen muu suunnittelu ja rakentaminen niitä edellyttävät.

Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä tullaan noudattamaan kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

Tämän sopimuksen alueille rakennettavat rakennukset tullaan liittämään kaukolämpöverkkoon, mikäli liittyminen on rakentamisen hetkellä mahdollista.

Tämän sopimuksen alueille rakennettavat asuinrakennukset tullaan liittämään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli liittyminen on rakentamisen hetkellä mahdollista.

7. Maankäyttösopimus

7.1.

Kuolinpesät sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata kohdassa 4 mainitulta omistamaltaan alueelta. Luovutettava rakennusoikeus vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Luovutukset tapahtuvat erillisin luovutuskirjoin aluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan.

7.2

Kaupunki sitoutuu siihen, ettei Kaupunki tule käyttämään etuostolaissa tarkoitettua etuosto-oikeuttaan tai muussa laissa tarkoitettua vastaavaa oikeuttaan niihin mahdollisiin kiinteistön luovutuksiin, jotka liittyvät Kuolinpesien omistamien kiinteistöjen luovutuksiin ja tämän sopimuksen mukaiseen toteuttamiseen.

7.3

Kuolinpesät sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta asemakaavassa osoitetut yleiset alueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Luovutukset tapahtuvat erillisin luovutuskirjoin aluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan.

7.4

Ennen asemakaavojen voimaantuloa Kaupunki ja Kuolinpesät sitoutuvat tekemään aluetta koskevat toteuttamissopimukset. Toteuttamissopimuksissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti edellä mainittujen periaatteiden mukaiset MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena suoritettavat maanluovutukset, yleisten alueiden luovutukset, kaavoituskustannusten jakaminen sekä toteuttamisaikataulu.

7.5

Kuolinpesien omistukseen jäävän alueen toteuttamisesta vastaavat Kuolinpesät tai kolmas taho, jolle Kuolinpesät ovat mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaneet.

7.6

Kuolinpesät antavat Kaupungille vastikkeettoman oikeuden rakentaa ja pitää kevyen liikenteen väyliä omistamansa tilan 92-409-3-131 alueella sopimusalueen itäpuolella. Kevyen liikenteen väylät sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, joka on esitetty liitekartassa 4. Väylien tarkempi sijoitus sovitaan yhteisesti niiden suunnittelun yhteydessä.

8. Muut ehdot

Kuolinpesät sitoutuvat sisällyttämään mahdollisiin vastaisiin - ennen asemakaavoitusta ja 7. kohdan toteutumista ajoittuviin - kiinteistöjen luovutuskirjoihin määräyksen, jolla tässä sopimuksessa sovitut velvollisuudet siirtyvät sopimusalueella myös kiinteistöjen uusien omistajien vastattavaksi.

Mikäli Kuolinpesät luovuttavat kiinteistöjä kolmannelle osapuolelle edellä mainitulla tavalla, tarvitaan luovutukseen Kaupungin hyväksyminen. Kaupungilla ei kuitenkaan ole oikeutta evätä luovutusta ilman pätevää syytä.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten keskeisin yhteisin neuvotteluihin. Mikäli näissä neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan erimielisyys Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

10. Sopimuksen voimassaolo

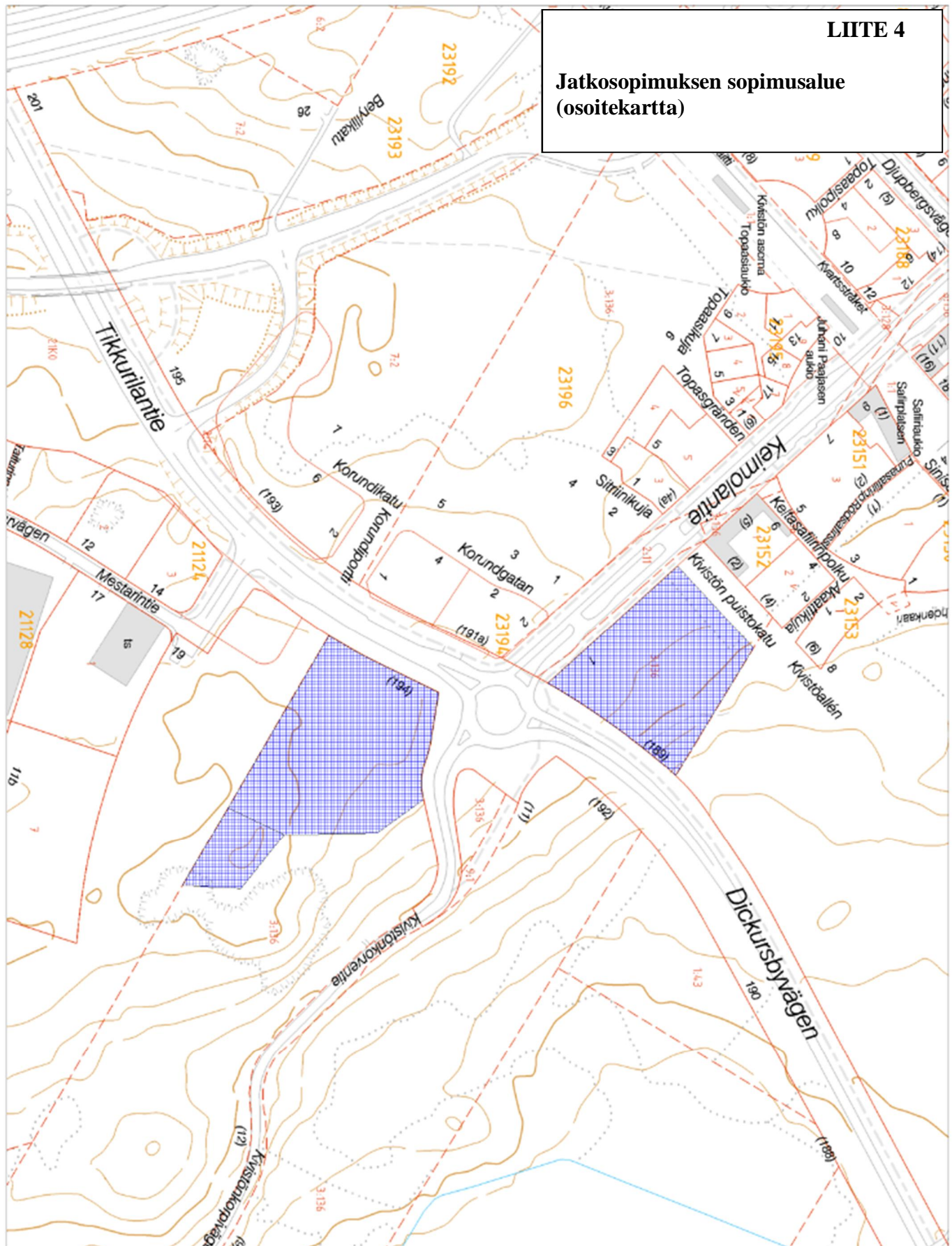
Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2027 saakka. Mikäli tuohon määräpäivään mennessä ei ole tullut voimaan asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen alueella, sopijapuolet sitoutuvat puolin ja toisin neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

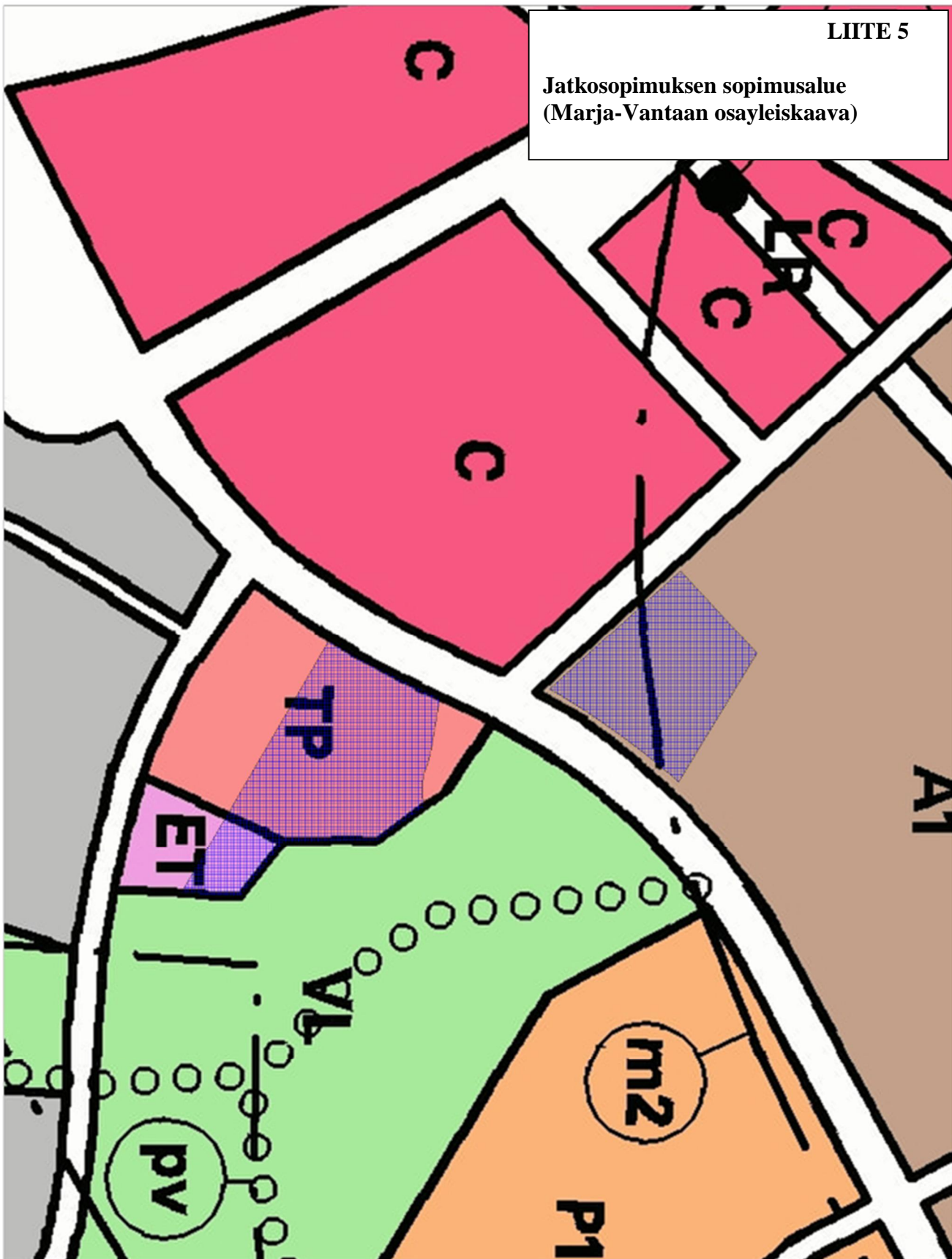
Tätä sopimusta on tehty kolme samansanaista kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kuolinpesälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

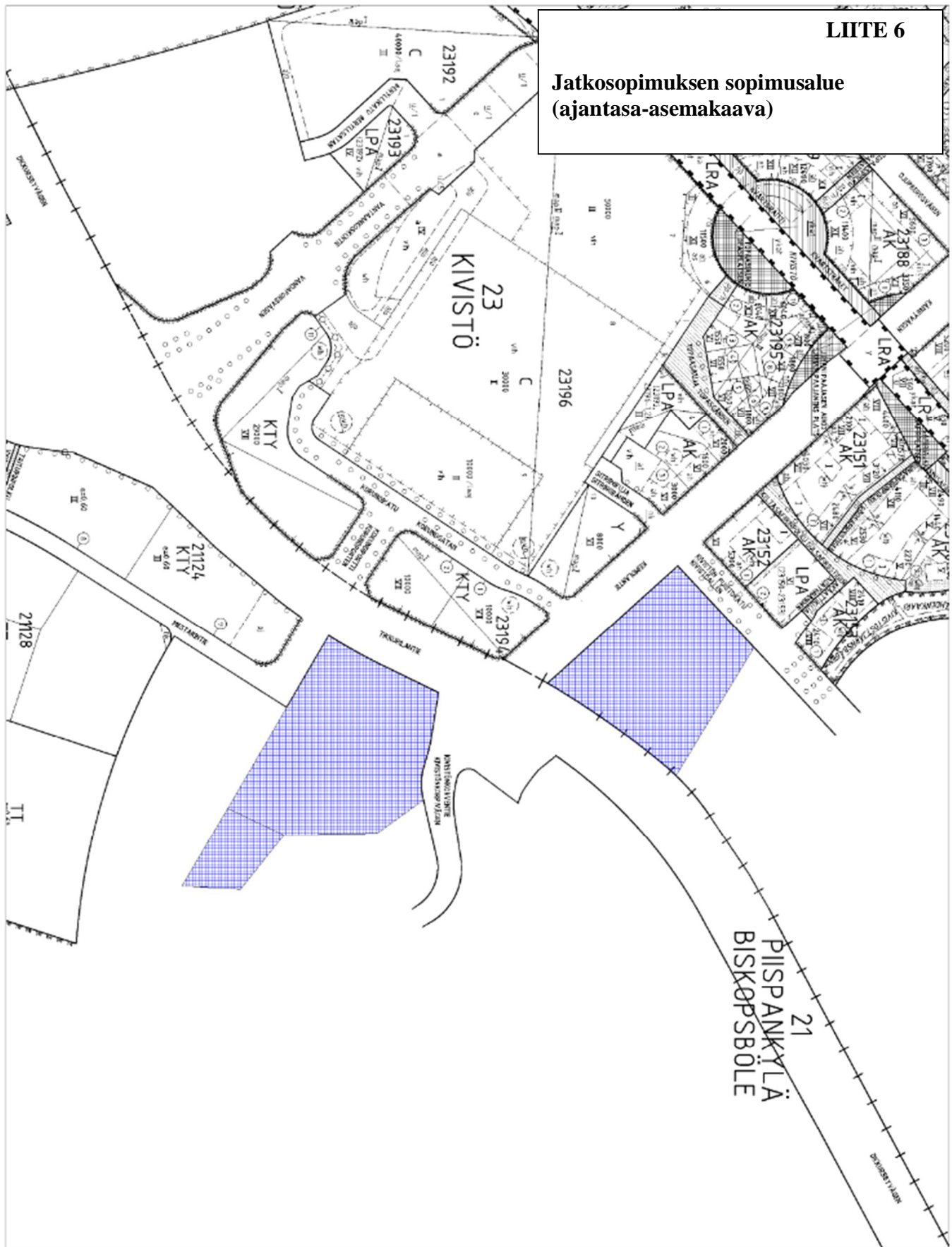
Vantaalla kuun päivänä 201x

Liitteet

- karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (osoitekartta)
- karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (Marja-Vantaan osayleiskaava)
- karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (ajantasa-asekaava)
- karttaliite kevyen liikenteen väyliä koskeva lähivirkistysalueesta, jota koskee sopimuksen kohta 7.6







LIITE 6

**Jatkosopimuksen sopimusalue
(ajantasa-asemakaava)**

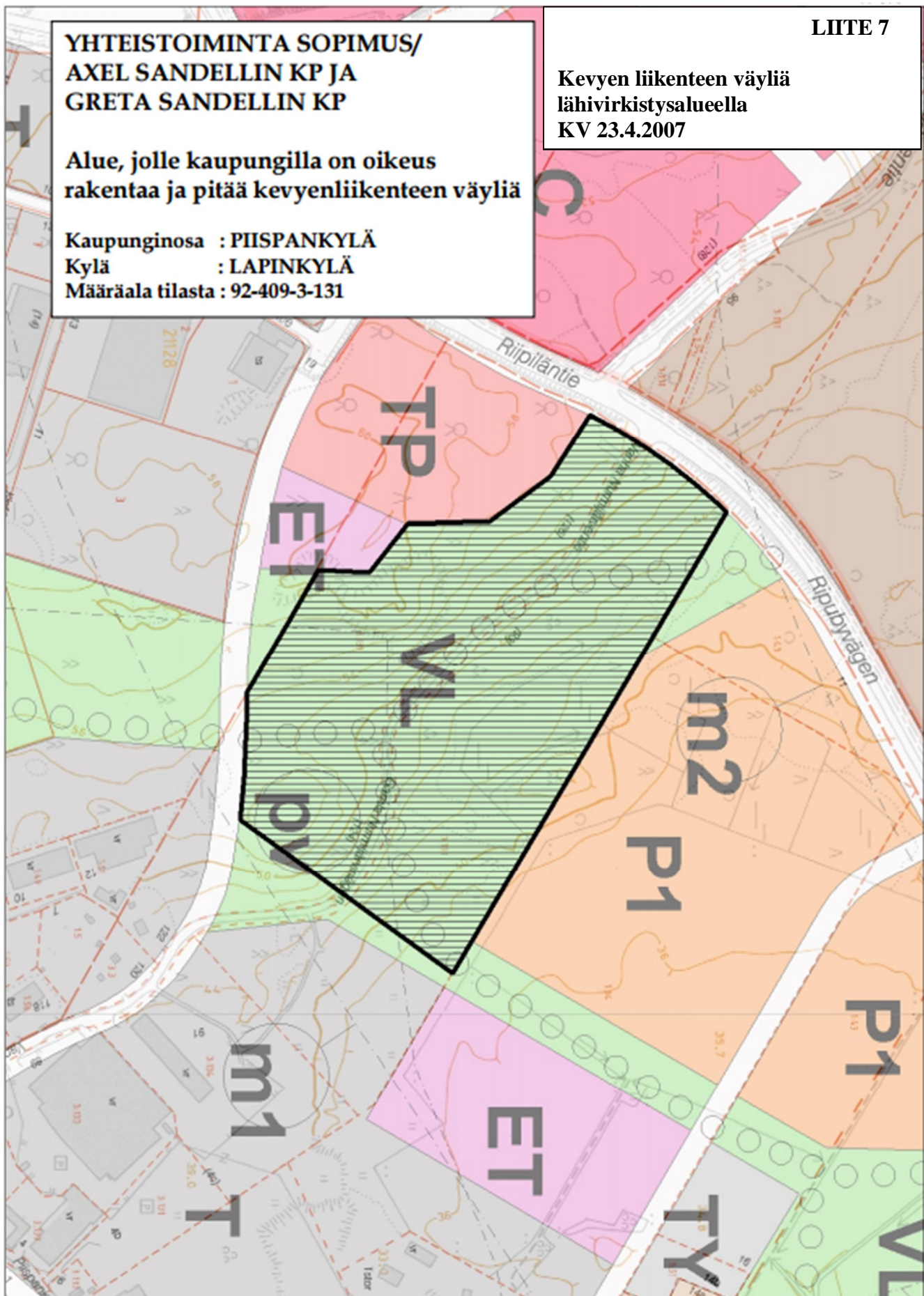
LIITE 7

**YHTEISTOIMINTA SOPIMUS/
AXEL SANDELLIN KP JA
GRETA SANDELLIN KP**

Alue, jolle kaupungilla on oikeus
rakentaa ja pitää kevyenliikenteen väyliä

Kaupunginosa : PIISPANKYLÄ
Kylä : LAPINKYLÄ
Määräala tilasta : 92-409-3-131

Kevyen liikenteen väyliä
lähivirkistysalueella
KV 23.4.2007





7 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2018 / HP

VD/9787/02.01.00.00/2017
HP/JH/ET

Käyttösuunnitelman tarkoitus

Toimialojen on valmisteltava lautakuntien hyväksyttäväksi määrärahojen käyttämisen ja tuloarvioiden toteutumisen seuraamista varten käyttösuunnitelma, joka sisältää tarkistetun toimintasuunnitelman ja määrärahaajaon tehtäväalueille, tulosalueille ja yksiköille. Käyttösuunnitelmassa toiminta sopeutetaan talousarviossa myönnettyjen määrärahojen sallimiin rajoihin. Käyttösuunnitelmien laadinnassa on otettava erityisesti huomioon kaupunginvaltuuston päättämät strategiset tavoitteet ja sitovien tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavat voimavarat. Lautakunnan tehtäväalueittain hyväksymä käyttösuunnitelma viedään kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.11.2017 taloussuunnitelman vuosille 2018 – 2021, sekä talousarvion sitovat tavoitteet vuodelle 2018. Sitovia tavoitteita vuodelle 2018 on valmisteltu rinnan valtuustokauden strategian 2018-2021 kanssa. Valtuustokauden strategia on hyväksytty valtuuston kokouksessa 11.12.2017. Toimiala on jalkauttanut toimialaa koskevat sitovat tavoitteet sekä muut toiminnan keskeiset tavoitteet vuoden 2018 tuloskortilleen. Toimialan sitovat tavoitteet vastaavat pääosin lautakunnan syyskuussa tekemää esitystä vuodelle 2018. Valtuustokäsittelyssä toimialan tavoitteisiin lisättiin hiilineutraali Vantaa 2030-tavoite.

Talousarvion 2018 toimeenpano

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 13.11.2017 talousarvion vuodelle 2018. Käyttösuunnitelma vuodelle 2018 vastaa kaupungin valtuuston hyväksymää talousarvioesitystä.

Käyttösuunnitelman 2018 määrärahojen sitovuustasot lautakunnan toimialalla:

Talousarviokohta 14 0 "Kaupunkisuunnittelulautakunta bruttoyksiköt yhteensä"

(Kaupunkisuunnittelulautakunta, Toimialahallinto, Kiinteistöt ja asuminen, Kaupunkisuunnittelu)

Sitovuus: Tulot ja menot

Talousarviokohta 14 75 "Rakennusvalvonta"

Sitovuus: Toimintakate

Toimiala raportoi lautakunnalle talousarvion ja strategisten tavoitteiden toteutumisesta vuosikolmanneksittain. Lautakuntien raporteista toimitetaan vuosikolmanneksittain kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle katsaus talousarvion toteutumisesta taloussuunnittelun ohjeiden mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä vuoden 2018 talousarvion käyttötalouden käyttösuunnitelma.
- hyväksyä vuoden 2018 tuloskortit kaupunkisuunnittelulautakunnan osalta.
- hyväksyä irtaimen omaisuuden hankintamäärärahat kaupunkisuunnittelulautakunnan osalta.



- d) hyväksyä kiinteän omaisuuden (maanhankinta) määrärahat.
- e) hyväksyä Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahaston käyttö- ja investointisuunnitelma.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Käyttösuunnitelma vuodelle 2018, kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu / Matti Ruusula

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh.043 826 8687, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kuva: Anttila & Rusanen Oy

KÄYTTÖSUUNNITELMA 2018

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA 18.12.2017

Sisällys

14 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala	3
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	3
Tuloskortin keskeiset tavoitteet.....	4
Henkilöstösuunnitelma.....	5
Sitovat tavoitteet vuodelle 2018.....	6
14 0 Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä.....	7
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	7
14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta.....	8
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	8
Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2018–2021.....	8
14 20 Toimialahallinto.....	9
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	9
Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2018–2021.....	9
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2018	9
14 30 Kiinteistöt ja asuminen	10
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	10
Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2018–2021.....	11
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2018	12
Talousarvion tunnusluvut	13
14 40 Kaupunkisuunnittelu	13
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	13
Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2018–2021	14
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2018	15
Talousarvion tunnusluvut	15
14 75 Rakennusvalvonta	16
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	16
Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2018–2021	16
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2018	16
Talousarvion tunnusluvut	17
Investoinnit.....	17
94 irtain omaisuus	17
95 Kiinteän omaisuuden osto.....	17
13 10 Marja-Vantaan ja keskusten kehittäminen -rahasto.....	18
Toiminnan kuvaus	18
Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017–2020.....	18
Rahaston investoinnit ja osakkeet.....	19

LIITTEET:

Yhteenvetotaulukko: Käyttötalous 2018

Toimialan sitovuustasot 2018

Toimialan tuloskortin 2018 tiivistelmä

Talous- ja hallintopalveluiden tuloskortin 2018 tiivistelmä

Kiinteistöt ja asuminen tuloskortin 2018 tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelun tuloskortin 2018 tiivistelmä

Rakennusvalvonta tuloskortin 2018 tiivistelmä

14 MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA

Käyttösuunnitelma (1000 €)

	TP 2016	KS 2017	KS 2018
MYYNTITUOTOT	21 400	22 501	23 343
MAKSUTUOTOT	47 705	22 518	23 734
TUET JA AVUSTUKSET	352	10	349
MUUT TOIMINTATUOTOT	191 119	175 306	218 265
TOIMINTATUOTOT	260 576	220 335	265 692
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	0	88 044	0
HENKILÖSTÖKULUT	-31 152	-34 382	-31 354
PALVELUJEN OSTOT	-80 909	-176 621	-95 833
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-21 469	-24 807	-22 162
AVUSTUKSET	-70	-90	-84
MUUT TOIMINTAKULUT	-52 988	-54 721	-58 684
TOIMINTAKULUT	-186 588	-290 621	-208 117
TOIMINTAKATE	73 988	17 758	57 575

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala vastaa:

- kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja sen rakennuslupajaostolle, tekniselle lautakunnalle sekä ympäristölautakunnalle kuuluvien asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta
- kaavoituksesta ja maankäytön suunnittelusta sekä rakennusvalvonnasta
- julkisen kaupunkitilan suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta
- liikennesuunnittelusta ja pysäköinninvalvonnasta
- ympäristönsuojelusta ja ympäristöterveydenhuollosta
- maanhankinnasta ja -myynnistä
- kaupungin toimitiloista

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa johtaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja.

Toimiala koostuu seitsemästä tulosalueesta: kiinteistöt ja asuminen, kaupunkisuunnittelu, tilakeskus, kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus ja talous- ja hallintopalvelut.

Taloussuunnitelmakaudella keskeisimpiä toimintaympäristön muutoksia ovat:

Kasvu ja kaupungistuminen:

- Aviapoliksen ja muiden työpaikka-alueiden vetovoima
- Keskustojen voimakas rakentaminen
- Kasvaneet MAL-asuntotuotantotavoitteet

- Segregaation ehkäiseminen
- Liikenteen murros

Uudet tavat toimia ja digitalisaatio:

- Tikkurilan toimitilahankkeen eteneminen kilpailutusvaiheeseen ja rakentamisen aloittaminen
- Matti-järjestelmän asteittainen käyttöönotto

Henkilöstö ja osaaminen:

- Osaamisen varmistaminen muutoksessa

Kaupunginhallitus nimesi 14.8.2017 seuraavat toimikunnat kahdeksi vuodeksi, joiden vetovastuu on maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla:

- Myyrmäki-Kivistön kehittämistoimikunta
- Aviapolis-Tikkurila-Hakunilan kehittämistoimikunta
- Koivukylä-Korson kehittämistoimikunta
- Yleiskaavatoimikunta
- Sisäilma-asioiden neuvottelukunta

Tuloskortin keskeiset tavoitteet

Toimialan tuloskortti on laadittu valtuustokauden strategian, kaupungin tuloskorttiluonnoksen ja kehyksen sekä toimialan toiminnan muiden keskeisten tavoitteiden pohjalta. Tuloskortti käsittää tavoitteet ja niiden mittarit lähtö- ja tavoitetasoineen.

Toimialan tuloskortti tukee Vantaan kaupungin valtuustokauden 2018–2021 strategiaa erityisesti painopistealueilla: 1) Turvaamme talouden tasapainon ja 2) Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien.

Kaupunkitason sitovat tavoitteet on sisällytetty toimialan tuloskorttiin vastuutuksen mukaisesti.

Toimialan tavoitteiden toteutumisen suurin riski on yleinen taloudellinen kehitys ja sen mahdolliset seurannaisvaikutukset. Tämä vaikuttaa laajasti toimintaan ja erityisesti suuriin maanmyyntitavoitteisiin ja sitä kautta myös mm. asuntotuotantoon. Energian hinnan nousu edellyttää kaikkien panostusta energiansäästö tavoitteiden saavuttamiseksi.

Toimialan keskeiset valtuustotason sitovat tavoitteet on johdettu seuraavasti kaupungin ja Helsingin seudun yhteisistä tavoitteista.

Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien:

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2018 vähintään 34 milj. euroa.
- Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle.
- Asuntokaavoituksen kohdistuminen aseman-seuduille ja joukkoliikenteen runkoväylien varteen. Tällöin tavoitteena on, että joukkoliikenteen käyttö kasvaa.

- Ekologiset viheryhteydet säilyvät.
- Toteutamme Helsingin seudulla sovitun asuntotuotannon määrän painottaen perheasuntojen tuotantoa.
- Vuoden 2018 keväällä kaupunginvaltuustossa uusittavaan Vantaan asunto-ohjelmaan sisällytetään myös kaupungin päivitetty maapoliittiset linjaukset.

Valtion ja Helsingin seudun välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset ovat voimassa vuosina 2016–2019. Tavoitteena on saada lisää asuntoja ja liikenneinvestointeja.

Vantaalla MAL-sopimuksen tavoitteena on kaavoittaa neljän vuoden aikana yhteensä 1 065 000 kerrosneliometriä ja toteuttaa yhteensä 9 600 asuntoa. Vuosittaisena tavoitteena on kaavoittaa keskimäärin 266 250 kerrosneliometriä ja toteuttaa noin 2 400 asuntoa.

Helsingin seudulla on sovittu asunto-asetakaavoituksen merkittävästä lisäämisestä. Sopimuksen tavoitteena on myös kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavaksi ja sillä luodaan edellytykset huomattavasti päättynyttä sopimuskautta suuremmalle asuntotuotannolle.

MAL-sopimusten tavoitteena on lisätä kaupunkiseutujen kilpailukykyä vahvistamalla kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä yhteistyötä maankäytön, asumisen ja liikenteen ongelmien ratkaisemisessa.

Henkilöstösuunnitelma

Henkilöstösuunnitelma	TP 2016	KS 2017	TA 2018	TS 2019	TS 2020	TS 2021
Vakituisen henkilöstön lkm	640	647	637	632	628	621
Määräaikaisen henkilöstön lkm	36	28	37	37	34	32
Henkilöstön kokonaismäärä	676	675	674	669	662	653

Vuoden 2018 sitovat tavoitteet | Maankäyttö



14 0 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA YHTEENSÄ

Vastuuhenkilö: Hannu Penttilä

Toimielin: Kaupunkisuunnittelulautakunta
Puheenjohtaja: Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Käyttösuunnitelma (1000 €)

	TP 2016	KS 2017	KS 2018	Muutos (1000€)
MYYNTITUOTOT	611	595	617	21
MAKSUTUOTOT	7 589	5 792	6 407	615
MUUT TOIMINTATUOTOT	54 611	38 389	41 834	3 445
TOIMINTATUOTOT	62 811	44 777	48 858	4 082
HENKILÖSTÖKULUT	-12 067	-12 446	-12 488	-41
PALVELUJEN OSTOT	-1 877	-2 353	-2 455	-102
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-264	-371	-323	48
AVUSTUKSET	-1	0	0	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-1 407	-1 257	-1 141	116
TOIMINTAKULUT	-15 615	-16 428	-16 407	21
TOIMINTAKATE	47 196	28 349	32 451	4 102

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiseen toimintaan kuuluvat yhteisesti sitovana bruttobudjetoituina yksikköinä:

- Kaupunkisuunnittelulautakunta
- Toimialahallinto
- Kiinteistöt ja asuminen
- Kaupunkisuunnittelu

Sekä nettobudjetoituna yksikkönä:

- Rakennusvalvonta

14 10 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Käyttösuunnitelma (1000 €)

	TP 2016	KS 2017	KS 2018	Muutos (1000€)
HENKILÖSTÖKULUT	-37	-49	-57	-8
PALVELUJEN OSTOT	-26	-26	-20	6
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-1	-3	-1	3
MUUT TOIMINTAKULUT	-0	-2	-2	0
TOIMINTAKULUT	-64	-80	-80	0
TOIMINTAKATE	-64	-80	-80	0

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunta vastaa:

- kaupunkirakenteen ja ympäristön kokonaisvaltaisesta kehittämisestä ja toiminnan tulokellisuudesta
- asemakaavoituksesta ja yleiskaavoituksesta
- maa- ja vesialueiden hankinnasta ja luovutuksesta ja alueiden rakentumista edistävien sopimusten ja muiden toimenpiteiden valmistelusta
- kaupungin rakentamattoman kiinteistöomaisuuden kehittämisestä
- kaupungille kuuluvien asuntoasioiden hoidosta
- yhteistyöstä muiden viranomaisten kanssa siltä osin kuin toisin ei ole määrätty.
- rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä
- kaavojen noudattamisen sekä osaltaan rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapidon ja hoidon valvonnasta

Vuoden 2018 talousarvio perustuu vuoden 2017 toiminnalliseen tasoon.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2018–2021

Keskeisinä tavoitteina on toteuttaa maapoliittista ohjelmaa, asuntopoliitikkaa, elinkeinopoliitikkaa maankäytön toimenpitein sekä vastata maankäytön strategiasta ja kaupunkirakenteen kehittämisestä.

14 20 TOIMIALAHALLINTO

Käyttösuunnitelma (1000 €)

	TP 2016	KS 2017	KS 2018	Muutos (1000€)
MYYNTITUOTOT	0	0	0	0
MAKSUTUOTOT	203	169	207	38
MUUT TOIMINTATUOTOT	1 891	2 060	2 055	-5
TOIMINTATUOTOT	2 094	2 229	2 262	33
HENKILÖSTÖKULUT	-1 953	-2 226	-2 259	-34
PALVELUJEN OSTOT	-575	-826	-793	33
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-68	-70	-75	-5
MUUT TOIMINTAKULUT	-209	-285	-273	12
TOIMINTAKULUT	-2 804	-3 407	-3 400	7
TOIMINTAKATE	-710	-1 178	-1 138	40

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Talous- ja hallintopalveluiden tulosalue vastaa talous- ja hallintojohtajan johdolla keskitetysti toimialan talouteen, hallintoon, henkilöstöasioihin ja toimialan kehittämiseen liittyvistä tehtävistä sekä toimialan tieto- ja viestintäratkaisujen kehittämisestä ja koordinoinnista, sekä tukipalveluiden tarjoamisesta toimialan muille tulosalueille. Tulosalue koordinoi toimialan yhteistyötä kaupungin keskushallinnon kanssa.

Talous- ja hallintopalvelut hoitaa myös kunnalliseen pysäköinninvalvontaan kuuluvat viranomaistehtävät. Pysäköinninvalvonnan lisäksi ajoneuvon siirtämisestä huolehtiminen on pysäköinninvalvonnan vastuulla. Varsinainen ajoneuvojen siirtäminen ja kaupungin omaisuudeksi siirtyneiden ajoneuvojen jatkokäsittely on ulkoistettu.

Talousarviokohta "toimialahallinto" sisältää maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johdon sekä talous- ja hallintopalveluiden määrärahat.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2018–2021

- Huolehditaan taloussuunnittelusta ja resurssiallokoinnista, sekä talousarvion ja talouslinjausten toteuttamisesta.
- Turvataan viranomaistehtävien (pysäköinninvalvonta) hoito.
- Tarjotaan laadukkaat tukipalvelut.
- Noudatetaan avointa ja aktiivista viestintäpolitiikkaa.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2018

Maksulliseen pysäköintiin siirtyminen edellyttää pysäköinninvalvonnalta toiminnan kehittämistä ja työpanoksen kohdentamista ohjeistamiseen ja pysäköintimaksujen valvontaan.

Toimialahallinto kehittää työ- ja toimintatapoja enemmän digitaalisuuteen ja osallistuu kaupunkitasoisten ja toimialatasoisten järjestelmien kehittämiseen. Toimialahallinto on myös aktiivisesti mukana uuden toimitilan kehittämistyössä, jossa digitaalisuus on yhtenä uusien työtapojen mahdollistajana.

14 30 KIINTEISTÖT JA ASUMINEN

Käyttösuunnitelma (1000 €)

	TP 2016	KS 2017	KS 2018	Muutos (1000€)
MYYNTITUOTOT	591	554	582	29
MAKSUTUOTOT	1 583	1 415	1 481	66
MUUT TOIMINTATUOTOT	52 720	36 329	39 779	3 450
TOIMINTATUOTOT	54 895	38 298	41 842	3 545
HENKILÖSTÖKULUT	-4 094	-4 181	-4 068	113
PALVELUJEN OSTOT	-427	-610	-758	-149
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-77	-84	-94	-10
MUUT TOIMINTAKULUT	-872	-636	-572	64
TOIMINTAKULUT	-5 470	-5 510	-5 492	18
TOIMINTAKATE	49 425	32 787	36 350	3 563

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kiinteistöjen ja asumisen tulosalue kehittää ja toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista asunto- ja maapolitiikkaa, toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista elinkeinopolitiikkaa maankäytön toimenpitein, vastaa kaupungin rakentamattoman ja rakennetun sekä muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden kehittämisestä sekä edistää strategian mukaisten työpaikka- ja asuntoalueiden toteutumista. Tulosalue vastaa myös kaupunkimittauksen tarjoamista maanmittauspalveluista.

Kiinteistöjen ja asumisen tulosalue hoitaa kaupungin maapoliittisten linjausten mukaista aktiivista maapolitiikkaa sekä hallitsee ja kehittää kaupungin maaomaisuutta. Maata hankitaan aktiivisesti strategisilta paikoilta maapoliittisten linjausten mukaisesti. Asuntopolitiikalla ja asuntotonttien myynnillä tulosalue luo osaltaan edellytyksiä kaupungin sitovien tavoitteiden sekä seudullisten tavoitteiden (MAL) ja asunto-ohjelman mukaisten asuntojen toteutumiselle, asunnottomuuden vähenemiselle sekä asumisolojen kehittymiselle. Toimiala työskentelee yhdessä sisäisten ja ulkoisten strategisten kumppaneidensa kanssa korostaen kaupungin kilpailukyvyyn/elinvoiman vahvistamista, yhdyskuntarakenteen hallintaa, asuntopoliittisia päämääriä sekä seutuyhteistyötä. Asumisoikeusasioita koskevien viranomaistehtävien hoidosta vastaa ostopalveluna Helsingin kaupunki. Tulosalue noudattaa osaltaan tuloksellisen elinkeinopolitiikan linjauksia markkinoimalla ja luovuttamalla tontteja työpaikkarakentamiseen.

Toimintaympäristöön vaikuttaa määrin yleinen taloudellinen tilanne ja suhdanteiden ja eräiden toimialojen (mm. kauppa) epävarmuus. Asuntotonttien kauppa on jatkunut erittäin vilkkaana koko Vantaalla, ja toimitilatonttien kauppa on kehittynyt suotuisaan suuntaan. Esimerkiksi Vehkalan työpaikka-alueen rakentuminen on alkanut.

Kaupunkimittaus tarjoaa maanmittauspalveluita. Näitä ovat muun muassa:

- asemakaavan kiinteistötekniinen toteutus: tonttijaot ja lohkomiset
- kiinteistörekisterin pitäminen ja kaupanvahvistajapalvelut
- rakennuksen paikan merkinnät ja sijaintikatselmukset
- karttojen, ilmakuvioiden, keilausaineistojen, kaupunkimallin ja kiinteistötietojen pitäminen ajantasaisina
- edellä mainittujen paikkatietojen jalostus tuotteiksi sekä niiden myynti ja jakelu
- maanalaisten johtojen sijaintitietopalvelu
- kaupungin osoitenumerointi
- edellä mainittuihin tehtäviin liittyvät maasto- ja ilmakuvamittaukset

Kaupunkimittauksen palvelut tuotetaan pääosin omana työnä. Palvelujen tuottamisessa ulkoisten ostopalvelujen osuus on 4 prosenttia toimintakuluista, ja sisäisten ostopalvelujen osuus 12 prosenttia. Sisäisinä ostopalveluina vuokrataan toimitiloja ja mittausryhmien autokalustoa.

Tonttijakojen, tontin lohkomisten ja rakennusvalvontamittauspalveluiden kysyntä on selvästi laskenut kymmenen vuoden takaisesta tasosta. Osittain tämä johtuu suhdanteista, mutta erityisesti uusien asuntojen toteuttamisesta omakotirakennusten sijaan aiempaa enemmän kerrostaloihin.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2018–2021

- varmistaa maanmyyntivoittojen (34 milj. euroa) toteutuminen
- toteuttaa kaupunginvaltuuston maapoliittisia linjauksia
- toteuttaa kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntopoliittisia tavoitteita ja asunto-ohjelmaa
- varmistaa yritysten sijoittumisedellytykset maapoliittisin keinoin
- osaltaan varmistaa valtion ja seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen mukaisia asuntotuotantoedellytyksiä

Maastomittauksissa pidemmän ajan tavoitteena on, että kahden sijaan toimii vain yksi maastomittauspiiri. Tätä on selvitetty, mutta teknisen huollon tukikohtien tilaratkaisut eivät ole vielä mahdollistaneet tavoitteen toteutumista. Talousarvioehdotus sisältää määrärahaesitykset Koisotien tilojen kuntotutkimusta ja muutostöitä varten.

Sähköisen asioinnin ja itsepalvelujen määrää lisätään suunnitelmallisesti. Kaupungin suunnittelu-, kartantuotanto- ja rekisterijärjestelmä (MATTI-hanke) uudistetaan avoimeksi virtuaaliseksi kaupunkimalliksi, joka on myös muiden toimijoiden ja kuntalaisten käytettävissä. Tämä vaatii kaupunkimittauksen henkilöstöltä merkittävän työpanoksen vuosina 2017–2018.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2018

Kaupunginvaltuusto hyväksyi vuoden 2012 lopussa maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Vuoden 2013 keväällä maapoliittisten linjausten täytäntöönpanon poliittinen ohjausryhmä hyväksyi kaavoituksessa, maanhankinnassa ja luovutuksessa noudatettavat periaatteet. Periaatteiden on tarkoitus lisätä maanluovutuksen läpinäkyvyyttä, toiminnan avoimuutta sekä nostaa kaupungin imagoa mm. kilpailuttamalla entistä suurempi osa kaupungin luovuttamasta tonttimaasta. Maapoliittisia linjauksia on täydennetty ja tarkennettu vuonna 2014 strategisten linjausten sekä kaavahankkeissa havaittujen haasteiden pohjalta erityisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Taloussuunnittelukaudella tulee huomioida myös ostomäärärahojen riittävyys ja joustavuus siten, että tulevana vuosinakin kaupunki voi helpommin säädellä kasvua oman maaomaisuutensa avulla. Erityisesti kuntatekniikan ja palveluverkon investointien ennustettavuuden parantamiseksi kaupungin maaomaisuuden hallittu lisääminen on perusteltua. Kaupunki pyrkii ottamaan osan maankäyttökorvauksista tonttimaana, erityisesti valtion tukeman tuotannon osalta.

Maankäytön-, asumisen- ja liikenteen -sopimus (MAL) on allekirjoitettu 9.6.2016 ja sitä toteutetaan vuosina 2016–2019. Sopimuksessa on sovittu, että Vantaalle toteutetaan 2 400 asuntoa vuosittain, joista 720 on valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Kiinteistöt ja asuminen asuntopolitiikan toteuttajana ja asuntorakentamisen edellytysten varmistajana toteuttaa osaltaan allekirjoitetun sopimuksen tavoitteita.

Taloussuunnittelukaudella tulee asuntopolitiikan hoidossa määrällisten tavoitteiden lisäksi huomioida erityisesti asuinalueiden sosiaalisen eheyden turvaaminen ja asuntotuotannon monipuolisuus rahoitus- ja hallintamuotojen sekä perheasuntojen tuotannon osalta. Vantaan uusi asunto-ohjelma tuodaan päätöksentekoon vuoden 2018 aikana.

Vuonna 2016 on suoritettu koko Vantaan tarkka laserkeilaus ja monikamerailmakuvaus. Tavoitteena on, että Vantaan 3D-kaupunkimallista tulee vakiotuote, ja kehitetään menettelyt mallin ajantasaisena pitämiseen. Tämän toteuduttua on edellytykset julkaista kaupunkimalli avoimena datana.

Vantaan paikkatiedon julkaisu avoimina paikkatietoaineistoina vapaaseen käyttöön on edennyt ja jatkuu vaiheittain. Tavoitteena on jatkuvasti ajantasainen julkaisu, mikä on vuonna 2015 toteutettu osoiteaineiston, rakennuskartan ja opaskartan sekä vuonna 2016 ajantasa- asemakaavan osalta. Paikkatieto-aineistojen avaaminen vähentää myyntituloja.

Talousarvion tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut	TP 2015	TP 2016	KS 2017	TA 2018
Merkittäviä maanhankintaneuvotteluja käynnissä	20	10	10	10
Käynnissä olevat luovutuskilpailut	4	5	5	4
Valmistuneet asunnot, joista valtion tukemia vuokra-asuntoja	2 689	2 973	2 400	3 500
Maanmyynti- ja vuokratulot	312	318	720	700
Kivistön maanmyyntivoitot koko maanmyyntituloista	41 025	52 694	36 200	38 150
Tonttijaon laadinnan kesto aika (vrk)	7 300	6 774	8 000	10 000
	49	48	48	48

14 40 KAUPUNKISUUNNITTELU

Käyttösuunnitelma (1000 €)

	TP 2016	KS 2017	KS 2018	Muutos (1000€)
MYINTITUOTOT	6	34	35	1
MAKSUTUOTOT	356	216	219	3
MUUT TOIMINTATUOTOT	0	0	0	0
TOIMINTATUOTOT	362	250	254	4
HENKILÖSTÖKULUT	-3 388	-3 607	-3 645	-38
PALVELUJEN OSTOT	-286	-378	-353	25
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-36	-92	-74	18
AVUSTUKSET	-1	0	0	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-189	-217	-154	63
TOIMINTAKULUT	-3 899	-4 293	-4 225	68
TOIMINTAKATE	-3 537	-4 043	-3 971	72

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelun tulosalueen tavoitteena on aito ja kestävä kaupunkiympäristö sekä kansainvälisesti kilpailukykyinen lentokenttäkaupunki. Kaupunkisuunnittelu toimii kansainvälisessä toimintaympäristössä.

Kaupunkisuunnittelu vastaa edellytysten luomisesta Vantaan strategian mukaiselle asumisen, työnteon ja vapaa-ajan ympäristölle, tehokkaalle liikennejärjestelmälle ja palvelurakenteelle sekä kestäväälle kehitykselle osana pääkaupunkiseutua. Kaupunkisuunnittelu vastaa Vantaan maankäytön strategiasta ja laatii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia yleis- ja asemakaavoja sekä niihin liittyviä suunnitelmia ja selvityksiä. Työ tehdään yhdessä kaupungin viranomaisten, sidosryhmien ja asukkaiden sekä metropolialueen kuntien ja valtion viranomaisten kanssa. Onnistuminen tukee Vantaan vetovoimaisuutta, kilpailukykyä ja asukkaiden hyvinvointia sekä tehokasta ja taloudellista hallintoa. Kaupunkisuunnittelu vaikuttaa keskeisesti useiden kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamiseen ja kaavojen kautta luodaan merkittävää varallisuutta.

Kaupunkisuunnittelu vastaa eräistä viranomaistehtävistä, kuten ajantasa-asemakaavan ja useiden rekisterien ylläpidosta sekä poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen valmistelusta ja tekemisestä. Kaupunkisuunnittelussa valmistellaan lisäksi nimistöasiat.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2018–2021

Syksyllä 2017 käynnistyy yleiskaavan laatiminen. Siinä varmistetaan Vantaan yhdyskuntarakenteen kehittämisedellytykset seuraaviksi vuosikymmeniksi. Yleiskaavoitus tukee joukkoliikennekaupungin kehittymistä mm. vahvistamalla keskuksia ja hyödyntämällä Kehärataa. Östersundomin yhteinen yleiskaavatyö jatkuu. Pääkaupunkiseutua koskeva maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimus 2016–2019 valmistui kesäkuussa 2016.

Suunnittelukaudella priorisoidaan keskusten kehittämistä ja joukkoliikennevyöhykkeitä. Uusia, nykyisestä rakenteesta irrallaan olevia alueita ei asemakaavoiteta. Aviapoliksesta kehitetään kansainvälisesti merkittävää lentokenttäkaupunkia, jossa on sekä asumista että työpaikkoja ja palveluita. Kivistön suunnittelua ja toteutusta edistetään erilaisten arviointien ja kaavarunkotyön avulla. Tikkurilan, Myyrmäen ja Martinlaakson täydennysrakentaminen on voimakasta, niissä kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkiympäristöön ja sen laatuun. Myös muut Vantaan keskukset, Leinelä, Korso, Koivukylä ja Hakunila kehittyvät ja rakentuvat. Tärkeimpiä työpaikka-alueita ovat Vehkala, Jokiniemi ja Vantaan Akseli. Uusia tapoja kehittää työpaikka-alueita suunnitellaan Vantaankosken ja Vehkalan kokemusten pohjalta.

Kaavoissa varmistetaan keskustojen turvallisuus, riittävä liityntäpysäköinti sekä pyörätiet. Kaavatalous ja ilmasto vaikutukset selvitetään kaikissa kaavoissa. Rakennetun kaupunkiympäristön ja kaupunkitilan laatu turvataan asemakaava-alueita yhteen sovittavilla kaavarungoilla ja erillisprojekteilla sekä toteuttamalla arkkitehtuuriohjelmaa. Viherkompensaatiomallin käyttöönottoa arvioidaan.

Kaavoituksella varmistetaan Helsingin seudun MAL-sopimuksen mukainen toteuttamiskelpoisten kaavojen varanto (noin miljoona kem²) ja vuosittain laaditaan uutta asumisen asemakaavaa keskimäärin 265 000 kem². Pientalorakentamisen osuus varmistetaan ja täydennysrakentamisen prosesseja sujuvoitetaan. Arkkitehtuuriohjelmaa toteutetaan edelleen.

Suunnittelukaudella MATTI-suunnittelujärjestelmä otetaan asteittain käyttöön.

Kaupunkisuunnittelu seuraa kansainvälisiä arkkitehtuurin, kaupunkisuunnittelun ja puurakentamisen trendejä ja hyödyntää kansainvälisiä kokemuksia kaupungin kehittämisessä ja kaupunkimarkkinoinnissa. Kaupunki huomioi pienten liike- ja toimitilojen rakentamistarpeet osana alueellisen elinvoiman vahvistamista yleiskaavoituksen yhteydessä sekä kaupunginosakeskusten asemakaavamuutosten yhteydessä.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2018

Uusi valtuustokausi alkaa kaupunkistrategian valmistelulla. Samalla etenee aluehallinto- ja SOTE-uudistukset. Kunnan, toimialojen ja samalla kaupunkisuunnittelun merkitys ja rooli kunnan toiminnassa muuttuvat.

Metropolialueen yhteistyön kehittyminen, ilmastotavoitteet ja talouden murros, kansainvälinen toimintaympäristö sekä digitalisoitumisen hyödyntäminen vaikuttavat merkittävästi kaupunkisuunnittelun tehtäviin. Tavoitteet muuttuvat ja suunnitelmat vanhenevat nopeasti, yhteistyö laajenee ja kaavoituksessa ratkaistavien asioiden määrä kasvaa. Osaamisen tarve muuttuu ja viestinnän/ vuorovaikutuksen tarve lisääntyy.

Talousarvion tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut	TP 2015	TP 2016	KS 2017	TA 2018
Hyväksytyt asemakaavat kpl	46	26	45	45
Uusi asuntokerrosala k-m ²	336 093	159 025	265 000	265 000
Asemakaavan muutosaloitteet	163	167	140	140
Vuoden kaavoitushakemukset	33	42	40	40
Poikkeamispäätökset	84	76	70	70

14 75 RAKENNUSVALVONTA

Käyttösuunnitelma (1000 €)

	TP 2016	KS 2017	KS 2018	Muutos (1000€)
MYYNTITUOTOT	15	8	0	-8
MAKSUTUOTOT	5 446	3 992	4 500	508
MUUT TOIMINTATUOTOT	0	0	0	0
TOIMINTATUOTOT	5 460	4 000	4 500	500
HENKILÖSTÖKULUT	-2 596	-2 383	-2 459	-75
PALVELUJEN OSTOT	-563	-514	-531	-17
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-82	-123	-80	43
MUUT TOIMINTAKULUT	-137	-117	-140	-23
TOIMINTAKULUT	-3 378	-3 137	-3 210	-73
TOIMINTAKATE	2 083	863	1 290	427

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Vantaan asuntorakentaminen on asuntomäärältään suurempaa kuin koskaan. Rakennusvalvonta edistää ohjauksen, neuvonnan ja rakentamisen valvonnan sekä jatkuvan valvonnan avulla terveellisen, turvallisen, ja ekologisesti kestävä ja viihtyisän rakennetun ympäristön sekä hyvän kaupunkikuvan muodostumista ja ylläpitoa.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2018–2021

Toimintaa sopeutetaan rajusti kasvaneisiin lupamääriin ja kaupungin kasvaviin asuntotuotantotavoitteisiin. Vuoden 2016 aikana Vantaa siirtyi ensimmäisenä suurena kaupunkina sekä lupakäsittelyn, työmaa-aikaisen valvonnan ja arkistoinnin osalta täysin sähköiseen menettelyyn. Samalla on otettu käyttöön ns. yhden luukun periaate.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2018

Rakennusvalvonnan kapasiteettia ja osaamista vahvistetaan henkilöstösuunnitelman puitteissa maltillisesti lupamäärien kasvua vastaavasti, ottaen kaupungin asettamat tuottavuustavoitteet huomioon. Uudistuva lainsäädäntö vaatii jatkuvaa laaja-alaista koulutusta. Koko toiminnan muuttuminen sähköiseksi asettaa työn tekemiselle uusia vaatimuksia ja mahdollisuuksia.

Vuoden 2017 aikana on otettu koeluonteisesti tuotantokäyttöön 3D ja kaupunkimallinnustyökalut käyttöön lupakäsittelyssä ja työmaa-aikaisessa valvonnassa. Tavoitteena on 2020 luvun alkupuolella integroida rakennusvalvontaprosessi osaksi asiakkaiden prosesseja. Vantaan nykyisten pientaloalueiden tiivistämistä edistetään kaikin tavoin. Toimialalle on perustettu tarkoitusta varten pientaloprojekti. Tavoitteena on nostaa pientalojen uudislupien vuosittainen määrä 350 kappaleen tasosta 450 kappaleeseen.

Talousarvion tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut	TP 2015	TP 2016	KS 2017	TA 2018
Aloitettut asunnot	3 099	4 299	2 400	2400
Kokonaisala, m ²	414 261	428 000	400 000	400 000
Tulot/menot, %	142,3	161,2	125,5	125
Menot/lupien kokonaisala (€/m ²)	8,05	7,89	7,97	7,00
Valmistuneet rakennukset, kpl	563	592	400	400
Toimitilat m ²	1 021	1 021	1 021	1 021

INVESTOINNIT

94 IRTAIN OMAISUUS

Määrärahat (1000 €)

	TOT2016	TA 2017	TA 2018	Muutos (1000€)
INVESTOINTIMENOT	-38	-40	-90	-50

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan irtaimen omaisuuden määrärahalla hankitaan Varikolle raskasta ajoneuvokalustoa, konekalustoa ja lisälaitteita esimerkiksi ruohonleikkureita viheralueyksikköön. Lisäksi kaupunkimittaukselle hankitaan mittauslaitteita, ja geotekniikalle mittauslaitteiden lisäksi ohjausjärjestelmä.

95 KIIENTEÄN OMAISUUDEN OSTO

Määrärahat (1000 €)

	TOT2016	TA 2017	TA 2018	Muutos (1000€)
INVESTOINTITULOT	4 375	3 500	3 500	0
INVESTOINTIMENOT	-40 268	-27 500	-6 000	21 500

Maanmyyntiä hoidetaan niin tehokkaasti kuin se yleisen taloudellisen tilanteen huomioon ottaen on mahdollista. Kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaisesti maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista. Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja: vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta. Kun maata vastaanotetaan kunnallistekniikan korvauksena, on talousarviossa oltava myös maanarvoa vastaavat ostomäärärahat. Vastaava tulo tulee näkymään kuntatekniikan keskuksen sopimustuloissa.

13 10 MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN -RAHASTO

Käyttösuunnitelma (1000 €)

	TP 2016	KS 2017	KS 2018	Muutos (1000€)
TOIMINTATUOTOT	165	200	200	0
TOIMINTAKULUT	-139	-200	-700	-500
TOIMINTAKATE	27	0	-500	-500

Toiminnan kuvaus

Kehäradan varren Kivistön, Aviapoliksen ja Vehkalan ympäristön rakentaminen on lähivuosikymmenien suurimpia haasteita. Asuntorakentaminen on ollut vilkasta ja se on keskittynyt kehäradan varteen Tikkurilaan, Kivistöön ja Myyrmäkeen. Työpaikkarakentaminen keskittyy Aviapolikseen. Keskusta-alueiden kehittäminen ja uudistaminen ovat kaupungin strateginen tavoite, joka myös tähtää kilpailukyvyyn parantamiseen. Vantaan kilpailukyvyyn kannalta keskeinen tekijä on keskustojen ja erityisesti asemakeskusten elinvoimaisuus asumisen sekä liike-elämän kannalta. Nykyiset keskukset ovat pysyneet pääsääntöisesti muuttumattomina rakentamisensa jälkeen. Kaikissa Vantaan keskustoissa on meneillään merkittäviä eri vaiheissa olevia kehittämishankkeita, joissa tarvitaan myös kaupungin panostusta. Tyypillisesti tällaisia hankkeita ovat pysäköinnin järjestäminen sekä julkisten sisä- ja ulkotilojen kohentaminen nykyvaatimusten mukaisiksi.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017–2020

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kehittämisrahastoa koskevat keskeiset tavoitteet ovat seuraavat:

Kivistön keskustan rakentaminen on käynnissä tehtyjä investointeja tehokkaasti hyödyntäen. Seuraavat suuret investoinnit liittyvät kaupunkikeskuksen rakentamiseen. Kehäradan Kivistön aseman käyttöönotto on luonut edellytykset laajamittaiselle asuntotuotannolle. Vuonna 2017 alkoi kaupunkikeskuksen rakentamiseen tähtäävän infrastruktuurin rakentaminen. Tavoitteena on, että kauppakeskuksen rakentaminen käynnistyy vuonna 2018.

Vehkalan pk-yritysalueen rakentaminen on alkanut. Vehkalan ensimmäisen asemakaava-alueen esirakennustyöt ovat valmistuneet ja tonttien markkinointi on edistynyt. Ensimmäiset tontit on myyty, ja ensimmäinen yritys aloitti Vehkalassa toimintansa keväällä 2017.

Aviapoliksesta rakennetaan tulevien vuosikymmenien aikana kansainvälisesti kilpailukykyinen ”lentokenttäkaupunki”. Aviapolis muuttuu työpaikka-alueesta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunkikeskukseksi, jossa työ, asuminen, palvelut ja virkistys sekoittuvat. Kaavarungon viitoittama muutos on käynnistynyt liikenneinvestointien vauhdittamana. Viimeisen vuosikymmenen aikana yli puolet työpaikkarakentamisen kerrosalasta on rakennettu Aviapoliksen suuralueelle. Taloussuunnitelmakaudella työpaikkarakentaminen jatkuu keskityen Viinikkalan ja Lentokentän kaupunginosiin sekä Kehäradan aseman läheisyyteen. Myös

ensimmäisiä asuinkortteleita valmistuu Perintötien ja Manttaalitien varsille sekä Kehäradan aseman lähistölle. Aviapoliksen markkinointiin panostetaan kansainvälisesti kiinnostavana yritysten sijoittumiskohteena.

Tikkurilaan on vuodesta 2012 lähtien valmistunut 2 000 asuntoa ja vuoden 2017 puolivälissä rakenteilla oli 1 200 asuntoa. Toimisto- ja liikekeskus Dixin II-vaihe valmistui 2017. Kirjasto-puisto uuden torin viereen valmistui 2017. Seuraava julkisen rakentamisen kohde on Tikkurilan jokirannan kunnostaminen osaksi Tikkurilan keskustaa. Renor Oy aloittaa samanaikaisesti Tikkurilan Silkin kunnostamisen.

Myyrmäen keskustassa senioreiden asumiskeskus on rakenteilla. Valtuusto hyväksyi syksyllä 2017 keskustan asemakaavan. 600 uuden asunnon rakentaminen alkaa kesällä 2018, mikäli kaava tulee voimaan. Kaupunki tulee rakentamaan keskustaan korkeatasoisen julkisen ulkotilan, jolloin Myyrmäkeen muodostuu aito keskusta.

Martinlaakson aseman läheisyydessä on purettujen Martinlaakson ostoskeskuksen ja Laaja-vuoren koulun tilalle rakenteilla 369 asuntoa sekä päivittäistavarakauppa. 7 kerrostalon työmaat ovat aloittamatta. Kaupunki rakentaa kohteeseen Martinlaaksonpolun ja pienen aukion vastaamaan alueen uutta ilmettä. Koivukylän ostoskeskuksen ja radan väliselle alueelle järjestetyn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaja on valittu ja kaavoitus on alkanut.

Rahaston investoinnit ja osakkeet

Määrärahat (1000 €)

	TP 2016	KS 2017	KS 2018	Muutos (1000€)
INVESTOINTIMENOT	10 096	-5 000	-4 400	600

Määrärahasta maksetaan Marja-Vantaan suunnittelualan ja Vantaan keskustan asemakaavoituksen, kunnallistekniikan ja keskeisten palvelutilojen suunnittelu- ja toteutuskuluja. Määrärahasta on maksettu mm. Kivistön keskuksen kunnallistekniikkaa sekä Myyrmäen ja Tikkurilan suunnittelukuluja.

Yhteenvetotaulukko: Käyttötalous 2018

Määrärahat (1000 €)

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA YHTEENSÄ			
	TP2016	KS 2017	KS 2018
Tulot	255 924	211 335	256 692
Menot	-181 937	-193 312	-199 117
Toimintakate	73 988	18 023	57 575
Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta			
14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta	TP2016	KS 2017	KS 2018
Menot	-64	-80	-80
14 20 Toimialahallinto	TP 2016	KS 2017	KS 2018
Tulot	2 094	2 229	2 262
Menot	-2 804	-3 407	-3 400
Toimintakate	-710	-1 178	-1 138
14 30 Kiinteistöt ja asuminen	TP 2016	KS 2017	KS 2018
Tulot	52 723	38 298	41 842
Menot	-1 822	-5 468	-5 492
Toimintakate	50 902	32 830	36 350
14 40 Kaupunkisuunnittelu	TP 2016	KS 2017	KS 2018
Tulot	362	250	254
Menot	-3 899	-4 278	-4 225
Toimintakate	-3 537	-4 028	-3 971
14 75 Rakennusvalvonta	TP 2016	KS 2017	KS 2018
Tulot	5 460	4 000	4 500
Menot	-3378	-3 122	-3 210
Toimintakate	2 083	878	1 290
Yhteensä KALA	TP 2016	KS 2017	KS 2018
Tulot	60 639	44 777	48 858
Menot	-11 967	-16 355	-16 407
Toimintakate	46 590	28 422	32 451

SITOVUUSTASOT 2018

14 0 KAUPUNKISUUNNITTELU- LAUTAKUNTA

Kaupunkisuunnittelulautakunta, toimiala-
hallinto, kiinteistöt ja asuminen,
kaupunkisuunnittelu

Tulot ja menot (1 000 euroa)

Toimintatuotot	44 358
Toimintakulut	-13 197
Toimintakate	31 161

14 75 RAKENNUSVALVONTA

Toimintakate (1 000 euroa)

Toimintatuotot	4 500
Toimintakulut	-3 210
Toimintakate	1 290

14 5 TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tekninen lautakunta ja Kuntatekniikan keskus
Varsinainen toiminta ilman HSY

Tulot ja menot (1 000 euroa)

Toimintatuotot	18 338
Toimintakulut	-31 424
Toimintakate	-13 086

15 20 TILAKESKUS

Toimintakate (1 000 euroa)

Toimintatuotot	171 517
Toimintakulut	-92 630
Toimintakate	78 887

14 51 JOUKKOLIIKENNE

Tulot ja menot (1 000 euroa)

Toimintatuotot	11 600
Toimintakulut	-50 000
Toimintakate	-38 400

14 52 VARIKKO

Toimintakate (1 000 euroa)

Toimintatuotot	5 862
Toimintakulut	-5 000
Toimintakate	862

14 7 YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Ympäristölautakunta ja ympäristökeskus

Tulot ja menot (1 000 euroa)

Toimintatuotot	517
Toimintakulut	-3 656
Toimintakate	-3 139

Tuloskortin 2018 tiivistelmä

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2018 vähintään 34 miljoonaa euroa
- Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle
- Tilojen korjausvelka ei kasva
- Resurssiviisaus on osa kaupungin strategiaa
- Toimitilahankkeiden tavoitehinta pienenee 2%

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Asuntokaavoituksen kohdistuminen asemaseuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle
- Joukkoliikenteen käyttö kasvaa
- Ekologiset viheryhteydet säilyvät
- MAL-tavoitteet toteutuvat ottaen huomioon perheasuntojen tarve
- Pysäköinti uudistuu
- Yleiskaavan luonnos valmisteilla
- Pyöräily kehittyy
- Kaupunkikeskustojen laatu paranee
- Vantaa on hiilineutraali kaupunki vuonna 2030

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Lisätään vuorovaikutusta ja osallisuutta ottamalla käyttöön uusia menetelmiä sekä kehittämällä seurantaa ja arviointia
- Käytetään uusia projektitoteutusmalleja

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Sisäilmakorjaustoimenpiteet kohteissa onnistuvat

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- KIHA-järjestelmää käytetään koko kaupunkiorganisaatiossa
- Lupapiste kattaa lupakäsittelyn

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Tikkurilan toimitilahanke etenee
- MATTI luo yhteisen työskentelyalustan
- Ympäristöjohtaminen osana esimiesten toimintaa

Toimialan tavoite	Tavoitteen mittari(t)	Mittarin lähtötaso, v:n 2016 loppu	Mittarin tavoitetaso 2018	Tavoitteen toteutumista uhkaavat riskitekijät
Turvaamme talouden tasapainon				
Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2018 vähintään 34 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitot	48,8 M€	34,0 M€	Tarjonta ja kysyntä
Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle	Kaupungin maaomaisuus uudiskaavoituksessa (vahvistuneet kaavat)	35%	35 %	Kaupungin maaomaisuuden vähäisyys, maaomaisuuden sijoittuminen tarkoituksen mukaan sopimattomasti
Tilojen korjausvelka ei kasva	Korjausvelan määrä	Selvitys on kesken	Korjausvelan taso on selvitetty	Rahoituksen kohdentaminen oikeisiin kohteisiin
Resurssiviisaus on osa kaupungin strategiaa	Tiekartan laatiminen	Tiekartan valmistelu on alkanut	Resurssiviisauden tiekartta ja toimialojen toimenpanon suunnittelu on tehty	Kaupunkitasoinen sitoutuminen.
Toimitilahankkeiden tavoitehinta pienenee 2%	Kohteen tavoitehinta	Vuoden 2017 investointiohjelman taso	-2 %	Ei tunnistettu

Toimialan tavoite	Tavoitteen mittari(t)	Mittarin lähtötaso, v:n 2016 loppu	Mittarin tavoitetaso 2018	Tavoitteen toteutumista uhkaavat riskitekijät
Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien				
Asuntokaavoituksen kohdistuminen asemaseuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle	Asemakaavoitettu asuntokerrosala (netto) joukkoliikenne vyöhykkeellä	50 %	80 %	Kumppaniriski
Joukkoliikenteen käyttö kasvaa	Kasvu vähintään 2,5 %	107 500 nousua arkivuorokaudessa	113 300 nousua arkivuorokaudessa	HSL-alueen kuntien erilaiset intressit ja lukuisat muutokset joukkoliikennevyöhykkeissä
Ekologiset viheryhteydet säilyvät	Tärkeimmät ekologiset yhteydet selvitetään	Selvitystä ei ole tehty	Selvitys tehty	Kumppaniriskit, taloustaantuma ja kaupungin maaomaisuuden vähäisyys
MAL-tavoitteet toteutuvat	Toteutamme Helsingin seudulla sovitun asuntotuotannon määrän perheasuntoja painottaen MAL-tavoitteet: 1 065 000 k-m ² / 4 vuotta 9 600 asuntoa / 4 vuotta	2986 asuntoa 159 600 k-m ²	Keskimäärin: 266 250 k-m ² /vuosi ja 2400 asuntoa / vuosi	Tonttikysynnän heikentyminen, asuntojen sijoittajakysynnän vähentyminen ja kaupungin vähäinen maanomistus.
-	Uudispientaloja <u>luvitetaan</u> 450/vuosi	350	450	Uudet rakennuspaikat 100 kpl

Toimialan tavoite	Tavoitteen mittari(t)	Mittarin lähtötaso, v:n 2016 loppu	Mittarin tavoitetaso 2018	Tavoitteen toteutumista uhkaavat riskitekijät
Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien				
Pysäköinti uudistuu	Kadunvarsipysäköinnin uudistaminen, pysäköintiyhtiön selvittäminen	kadunvarsipysäköinnin tulot: 0 €, ei pysäköintiyhtiötä	kadunvarsipysäköinnin tulot: 300 000 € yhtiö aloittanut toimintansa	Pysäköintimittareiden asentaminen viivästyy, tarjouksia ei saada. Maksullisuuden aloittamiseen reagoidaan negatiivisesti, poliittinen paine, ainakin laajentuminen vaarassa.
Vantaa on hiilineutraali kaupunki vuonna 2030	Hiilineutraalin Vantaan tiekartta laaditaan vuoden 2018 aikana	Ei suunnitelmaa	Suunnitelma laadittu ja hyväksytty, toimenpiteet käynnistetty	Suunnitelman valmistelu viivästyy
Pyöräily kehittyy	Uusi runkoväylä toteutetaan/vuosi	Ensimmäinen suunnitteilla	Ensimmäinen toteutettu	Sitoutuminen, taloustaantuma ja resurssien vähäisyys
Yleiskaavan luonnos valmisteilla	Yleiskaavan työohjelman toteutuminen	Yleiskaavojen ajantasaisuus arvioitu	Uuden yleiskaavan luonnos valmistuu	Resurssien vähäisyys
Kaupunkikeskustojen laatu paranee	Vantaan kaupunkitilaohje on käytössä	Vantaan kaupunkitilaohje laaditaan	Vantaan kaupunkitilaohjeen ensimmäinen osa otetaan käyttöön	Kumppaniriskit ja resurssien vähäisyys

Toimialan tavoite	Tavoitteen mittari(t)	Mittarin lähtötaso, v:n 2016 loppu	Mittarin tavoitetaso 2018	Tavoitteen toteutumista uhkaavat riskitekijät
Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa				
Lisätään vuorovaikutusta ja osallisuutta ottamalla käyttöön uusia menetelmiä sekä kehittämällä seuranta ja arviointia	Maton kuntalaistilaisuuksien lukumäärä	40	50	Resurssien vähäisyys
Käytetään uusia projektitoteutusmalleja	Kehitetään integroituja projektitoteutus-malleja	Tilakeskuksessa on tehty suunnitelma	Integroituja projektitoteutusmalleja vähintään 1 projektissa käynnissä	Resurssien vähäisyys
Edistämme asukkaiden hyvinvointia				
Sisäilmakorjaustoimenpiteet kohteissa onnistuvat	Käyttäjien tyytyväisyys-% toimenpiteisiin sisäilmakorjauksissa	71 % kokee olosuhteiden parantuneen	80 % kokee olosuhteiden parantuneen	Ulkopuoliset epävarmuustekijät ja vaikutus nähdään viiveellä

Toimialan tavoite	Tavoitteen mittari(t)	Mittarin lähtötaso, v:n 2016 loppu	Mittarin tavoitetaso 2018	Tavoitteen toteutumista uhkaavat riskitekijät
Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä				
KIHA-järjestelmää käytetään koko kaupunkiorganisaatiossa	KIHA-järjestelmää käytetään kattavasti koko kaupunkiorganisaatiossa	Tilakeskuksessa käytössä	Kaupunkitasoisesti käytössä	Kaupunkitasoinen sitoutuminen; business case ei innosta muita
Lupapiste kattaa lupakäsittelyn	Kaikki luvat myönnetään lupapisteen kautta	Kaikki rakennusvalvonnan luvat	Myös kuntekin, ypan ja ympäristösuojelun luvat kattavasti!	Kaupunkitasoinen sitoutuminen.
Johdamme uudistuen ja osallistuen				
Tikkurilan toimitilahanke etenee	Hanke edistyy suunnitellusti	Hankesuunnittelu käynnistetty	Hankkeen suunnitelmat hyväksytyt ja asemakaavaluonnos valmis	Kaupunkitasoinen sitoutuminen.
MATTI luo yhteisen työskentelyalustan	MATTI-hanke etenee ohjausryhmässä hyväksytyt tiekartan mukaisesti	Määrittelyvaihe tehty	Julkaisut 1 ja 2 otettu onnistuneesti käyttöön	Sisäinen kitka. Osaamisen puute. Vähäiset kehittämisresurssit.
Ympäristöjohtaminen osana esimiesten toimintaa	Ympäristöjohtamisen koulutus on vakiintunut käyttöön	Uusien esimiesten koulutuksessa kokeiltu ympäristöjohtamisen koulutusta	Esimiesten koulutuksessa mukana ympäristöjohtamisen koulutusta	Kaupunkitasoinen sitoutuminen.

Tuloskortin 2018 tiivistelmä

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / THP

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Aktiivinen toimialan talousohjaus
- Ympäristöjohtaminen osana esimiestyötä

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Yleiskaavatyön tukeminen viestinnän keinoin
- Valvonnalla mahdollistetaan maksullisen pysäköinnin lisääntyminen
- Tuemme lähimetsävuoden 2018 tavoitteiden toteutumista viestinnän keinoin

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Lisätään vuorovaikutusta ja osallisuutta
- Aluemarkkinoinnilla lisätään alueiden tunnettuutta, rakennetaan mainetta ja houkutellessa uusia yrityksiä ja asukkaita

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Edistämme tiivistyvän kaupungin liikenneturvallisuutta pysäköinninvalvonnan keinoin

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- KIHA-järjestelmää käytetään koko kaupunkiorganisaatiossa
- Aktiivinen rooli kaupungin ja toimialan tietojärjestelmäkehityksessä
- Sähköiset työvälineet käytössä

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Osallistuminen ja tuki Tikkurilan toimitilauudistukselle
- Työhyvinvoinnin parantaminen

Tuloskortin 2018 tiivistelmä

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / Kiinteistöt ja asuminen

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2018 vähintään 34 miljoonaa euroa
- Hankimme maata tehokkaasti kaupunkirakenteen kehittämisen kannalta oleellisilta paikoilta
- Haemme aktiivisesti kaavamuutoksia kaupungin maille
- Tehostamme toimintaamme

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Uudistamme Tikkurilan, Hakunilan, Koivukylän, Korson ja Myyrmäen keskustoja ja edistämme Kivistön ja Aviapoliksen alueiden kehittymistä
- Luomme edellytykset 3000 asunnolle
- Laadimme ja otamme käyttöön kilpailuissa ja sopimuksissa resurssiviisauden ja ilmastotavoitteiden periaatteet

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Maa- ja asuntopolitiikan uudistaminen ja käyttöönotto
- Esittelemme kilpailuehdotuksia asukkaille ja otamme kilpailuissa huomioon asukkaiden kommentit
- Aloitamme Yritysalueiden identiteetin ja markkinoinnin suunnittelun ja toteuttamisen

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Tontinluovutusten kilpailuteemat edistävät asukkaiden hyvinvointia

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Tulosalueen luvat ovat haettavissa Lupapisteen kautta
- Julkaisemme 3D-kaupunkimallin kartta.vantaa.fi -palvelussa

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Osallistumme aktiivisesti Matti-järjestelmän luomiseen, testaukseen, käyttöönottoon ja koulutukseen
- Valmistaudumme uuden toimitilahankkeen muutoksiin
- Esimiehet osallistuvat ympäristökoulutukseen

Tuloskortin 2018 tiivistelmä

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö/ Kaupunkisuunnittelu

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Resurssiviisauden tiekartta otetaan käyttöön
- Varmistetaan 320 000 k-m2 asuntokaavoitus
- Vähintään 50 % kaavoitettavasta maa-alasta kohdentuu kaupungin maalle
- Kaavatalouslaskentaa ja ilmastovaikutusten arviointia kehitetään edelleen
- Asuntorakentamisen monipuolistamiseen tutkitaan kaavoituksen keinoja

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Jatketaan osallistumis- ja vuorovaikutuskäytäntöjen kehittämistä
- Varmistetaan asukkaiden Vantaan tulevaisuuskuvat 2017 – työssä koottujen näkemysten toteutuminen

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Yleiskaavaluonnos valmistuu
- Osallistutaan kulttuuriympäristöohjelman sekä ekosysteemipalveluita ja ekologisia käytäviä koskevien selvitysten valmisteluun
- Varmistetaan valmiudet laatia vaihekaava
- Varmistetaan rakentamisen sijoittuminen joukkoliikennevyöhykkeille ja keskustoihin
- Kokeillaan vihertehokkuusmittarin ja arkkitehtuurin laatumittareiden käyttöä asemakaavoissa
- Pientaloprojektin lopputulosten arviointi

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Matti-järjestelmä otetaan käyttöön
- Osallistutaan uuden toimitilan suunnitteluun

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Parannetaan kaupunkikeskusten elinvoimaa
- Aviapolksen kaupunkikeskus kehittyä ja kaupunkirakenne sekoittuu
- Varmistetaan 4-6 arkkitehtuuri- ja laatukilpailun toteuttaminen

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Osallistutaan TOMUTA-valmennukseen
- Varmistetaan MATTI-käyttöönotto koulutusohjelmalla ja henkilökohtaisilla kehityssuunnitelmilla
- Edistetään jokaisen valmiuksia johtaa omaa työtään muuttuvassa toimintaympäristössä
- Luodaan uutta työyhteisöllisyyttä
- Tehdään ympäristöjohtamiseen toteutussuunnitelma

Tuloskortin 2018 tiivistelmä

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö/ Rakennusvalvonta

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Toimintolaskenta ja taksan rakenteen uudistaminen
- Resurssiviisaus on osa kaupungin strategiaa

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Varaudutaan 3000 asunnon rakentamiseen vuodessa

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Käytetään uusia projektimalleja olemassa olevien pientaloalueiden tiivistämiseksi ja uusien rakennuspaikkojen löytämiseksi

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Kosteudenhallinta ja sisäilmakorjaukset onnistuvat

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- 3D-lupakäsittelyn kehittäminen ja ohjeistuksen laatiminen pitää silmällä koko kaupunkia kattavan täydentyvän kaupunkimallin luominen

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Huolehdimme henkilökunnan jaksamisesta ja hyvinvoinnista
- Ympäristöjohtaminen osana esimiestoimintaa
- Varmistamme rakennusvalvonnan erityisosaamisen uudisrekrytoinnilla ja koulutuksella Rakennusmääräyskokoelman uudistamisen yhteydessä



**Vantaa
Vanda**



8 § Tarkastusinsinöörin viran perustaminen / HP

VD/10566/01.01.00.00/2017
HP/PVI/ET

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luku 2 §:n mukaan asianomainen lautakunta päättää uusien virkojen perustamisesta.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupamäärät ovat olleet jatkuvassa nousussa. Rakentamisen määrä on vakiintuneesti kasvanut yli 20 %. Suomen suhdannetilanne on muuttunut positiiviseksi ja Kehärata on valmistunut, minkä takia on odotettavissa, että Vantaan poikkeuksellisen voimakas rakentaminen jatkuu.

Tarkastusinsinöörin päätehtävänä on rakennuslupien rakennetekninen ennako-ohjaus, erityissuunnitelmiin liittyvä ohjaus sekä aloituskokousten työnaikaisten katselmusten ja loppukatselmusten toimittaminen.

Tarkastusinsinöörin uusi virka on budjetoitu v. 2018 talousarviossa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) perustaa tarkastusinsinöörin virka 1.1.2018 alkaen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan rakennusvalvonnan tulosalueelle ja
- b) vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi: ”Soveltuva alemman korkeakouluasteen tutkinto sekä kokemusta virkaan liittyvissä tehtävissä.”

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Sihteeri, tiedoksi rakennusvalvonta ja henkilöstöpalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Lisätiedot:

rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki, puh. 050 559 2082
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



9 § Tarkastusinsinöörin viran perustaminen / HP

VD/11166/01.01.00.00/2017
HP/PVI/ET

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luku 2 §:n mukaan asianomainen lautakunta päättää uusien virkojen perustamisesta.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupamäärät ovat olleet jatkuvassa nousussa. Rakentamisen määrä on vakiintuneesti kasvanut yli 20 %. Suomen suhdannetilanne on muuttunut positiiviseksi ja Kehärata on valmistunut, minkä takia on odotettavissa, että Vantaan poikkeuksellisen voimakas rakentaminen jatkuu.

Tarkastusinsinöörin päätehtävänä on rakennuslupien rakennetekninen ennako-ohjaus, erityissuunnitelmiin liittyvä ohjaus sekä aloituskokousten työnaikaisten katselmusten ja loppukatselmusten toimittaminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) perustaa tarkastusinsinöörin virka 1.1.2018 alkaen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan rakennusvalvonnan tulosalueelle ja
- b) vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi: ”Soveltuva ylemmän tai alemman korkeakouluasteen tutkinto sekä kokemusta virkaan liittyvissä tehtävissä.”

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Sihteeri, tiedoksi rakennusvalvonta ja henkilöstöpalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Lisätiedot:

rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki, puh. 050 559 2082
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



10 § Tarkastusinsinöörin viran perustaminen / HP

VD/11156/01.01.00.00/2017
HP/PVI/ET

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luku 2 §:n mukaan asianomainen lautakunta päättää uusien virkojen perustamisesta.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupamäärät ovat olleet jatkuvassa nousussa. Rakentamisen määrä on vakiintuneesti kasvanut yli 20 %. Suomen suhdannetilanne on muuttunut positiiviseksi ja Kehärata on valmistunut, minkä takia on odotettavissa, että Vantaan poikkeuksellisen voimakas rakentaminen jatkuu.

Tarkastusinsinöörin päätehtävänä on rakennuslupien rakennetekninen ennako-ohjaus, erityissuunnitelmiin liittyvä ohjaus sekä aloituskokousten työnaikaisten katselmusten ja loppukatselmusten toimittaminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) perustaa tarkastusinsinöörin virka 1.1.2018 alkaen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan rakennusvalvonnan tulosalueelle ja
- b) vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi: ”Soveltuva ylemmän tai alemman korkeakouluasteen tutkinto sekä kokemusta virkaan liittyvissä tehtävissä.”

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Sihteeri, tiedoksi rakennusvalvonta ja henkilöstöpalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Lisätiedot:

rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki, puh 050 559 2081
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



11 § Lupa-arkkitehdin viran perustaminen / HP

VD/11167/01.01.00.00/2017
HP/PVI/ET

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luku 2 §:n mukaan asianomainen lautakunta päättää uusien virkojen perustamisesta.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupamäärät ovat olleet jatkuvassa nousussa. Rakentamisen määrä on vakiintuneesti kasvanut yli 20 %. Suomen suhdannetilanne on muuttunut positiiviseksi ja Kehärata on valmistunut, minkä takia on odotettavissa, että Vantaan poikkeuksellisen voimakas rakentaminen jatkuu.

Lupa-arkkitehdin päätehtävänä on rakennus- ja muiden lupahakemusten käsittely, valmistelu ja lupapäätösten tekeminen. Työn keskeisiä osa-alueita ovat rakennushankkeiden kaupunkikuvallinen ohjaus ja kaupunkikuvan laadun varmistaminen sekä ekologisesti kestävän kehityksen edistäminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 11

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) perustaa lupa-arkkitehdin virka 1.1.2018 alkaen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan rakennusvalvonnan tulosalueelle ja
- b) vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi: ”Soveltuva ylemmän tai alemman korkeakouluasteen tutkinto sekä kokemusta virkaan liittyvissä tehtävissä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Sihteeri, tiedoksi rakennusvalvonta ja henkilöstöpalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Lisätiedot:

rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki, puh. 050 559 2082
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



12 § Lupa-arkkitehdin viran perustaminen / HP

VD/11158/01.01.00.00/2017
HP/PVI/ET

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luku 2 §:n mukaan asianomainen lautakunta päättää uusien virkojen perustamisesta.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupamäärät ovat olleet jatkuvassa nousussa. Rakentamisen määrä on vakiintuneesti kasvanut yli 20 %. Suomen suhdannetilanne on muuttunut positiiviseksi ja Kehärata on valmistunut, minkä takia on odotettavissa, että Vantaan poikkeuksellisen voimakas rakentaminen jatkuu.

Lupa-arkkitehdin päätehtävänä on rakennus- ja muiden lupahakemusten käsittely, valmistelu ja lupapäätösten tekeminen. Työn keskeisiä osa-alueita ovat rakennushankkeiden kaupunkikuvallinen ohjaus ja kaupunkikuvan laadun varmistaminen sekä ekologisesti kestävä kehityksen edistäminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 12

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) perustaa lupa-arkkitehdin virka 1.1.2018 alkaen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan rakennusvalvonnan tulosalueelle ja
- b) vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi: ”Soveltuva ylemmän tai alemman korkeakouluasteen tutkinto sekä kokemusta virkaan liittyvissä tehtävissä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Sihteeri, tiedoksi rakennusvalvonta ja henkilöstöpalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Lisätiedot:

rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki, puh. 050 559 2082
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



13 § **Asemakaavamuutos 002254 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli / TLA**

VD/8500/10.02.04.01/2014
TLA/VKA/NIS/SRU/TLA

Muutos mahdollistaa Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastorakennuksen purun ja korttelin rakentamisen tehokkaaksi keskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu uuden kirkon ja seurakunnan tilojen lisäksi liike- ja toimistotilaa sekä asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 33 050 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä.

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 67112.

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

Kaavan hakija

Kaavamuutosta on hakenut Vantaan seurakuntayhtymä.

Maanomistus

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

Kaavan valmisteluun osallistuneet

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

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

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

Asemakaava

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



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

Käyttötarkoitus muuttuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) sekä palvelurakennusten korttelialueesta (P) kokonaan keskustatoimintojen alueeksi (C). Kirkko ja seurakunta saavat kortteliin uudet tilat, mutta niiden lisäksi rakennetaan asuntoja, toimistoja ja katutasoon liiketilaa. Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan, keskeiseen solmupisteeseen ja entistä lähemmäksi uutta toria. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella käytännössä kokonaan ja Unikkotien puolella osittain. Seurakunnan toimistotilat tulevat Asematien varteen ylempiin kerroksiin. Rakennusalue seuraa katualueen reunaa. Massoittelu on kuitenkin viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän-viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksännessä kerroksessa asuintila on kaksikerroksisten kattoasuntojen ylempi kerros. Kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet on varmistettu kaavamääräyksin. Näitä ovat mm. kirkon ja kivijalkaliikkeiden sijainti, viistoihin lapekattoihin perustuva kappalemäinen massoittelu sekä viherkatot. Rakennusoikeus nousee nykyisestä 12 400 kerrosneliömetristä siten, että rakennusoikeutta tulee yhteensä noin 35 500 kerrosneliometriä, josta kirkkorakennukselle varataan 2 000 kerrosneliometriä. Asumisen osuus on 30 000 kerrosneliometriä ja loput 3 500 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, $e=3,12$. Kaava-alueen koko on 1,17 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 15.1.2016

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

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

Sopimus

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään

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

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian jättämistä pöydälle.

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

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava Kokoomuksen kaupunkisuunnittelulautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma, johon lautakunnan jäsen Christian Leikkainen yhtyi:

”Kokoomusryhmän mielestä asemakaavatyössä on selvitettävä mahdollisuus rakennusoikeuden kasvattamiseen Bethanian tontin osalla kilpailuehdotuksen mukaisesti.”

Nähtävilläolo

Asemakaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 5.4.–4.5.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.3.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kahdeksan ja saatiin viisi kpl. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät vanhan seurakuntakeskuksen purkamista valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset rakennuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Molemmat toivoivat uudisrakentamisen



korkeuden maltillistamista varsinkin Asematien puolella. ELY-keskus lausui lisäksi Unikkotien liikennemelun huomioonottamisesta mm. makuuhuoneiden sijoittelussa.

Vantaan Energia ilmoitti tarvittavasta kiinteistömuuntamosta Unikkotien puolella. HSY:n mukaan kaavassa tulisi esittää tonttijako ja arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista. HSL toisti mielipidevaiheen kantansa (ks. 3.3.2) ja ilmoitti halustaan olla mukana kaavatyössä jatkossakin. Uudenmaan liitolta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Elävä Tikkurila ry:ltä ei saatu lausuntoa. Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja kaavaehdotuksessa.

Tehdyt tarkistukset

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia, vaikka itse kokonaisratkaisu on säilynyt ennallaan. Keskikorttelin rakennusoikeutta on laskettu 2 150 kerrosneliömetrillä. NREPin ja K2S:n suunnitelmien tarkentuessa kävi ilmi, ettei NREPin ja K2S:n kilpailuvoittoon perustuvassa ratkaisussa pystytä käyttämään kaikkea kaava-luonnoksen rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden pitäminen ennallaan olisi merkinnyt rakennusmassojen korottamista kerroksella, mikä taas ei ollut Asematien mittakaavan ja varjoisuuden takia mahdollista. Yhdeksäs kerros korttelin muissa osissa taas on rakentamistaloudellisesti kannattamaton poistumistiesäännösten takia. Rakennusrungon paksuntaminen taas olisi pienentänyt sisäpihaa merkittävästi. Pihan ja asuntojen saama auringonvalo olisi jäänyt entistä vähäisemmäksi, jolloin ratkaisu olisi heikentänyt asumisviihtyvyyttä ja asuntopohjia. Osittain menetettyä rakennusoikeutta hyvittää kaavamääräys, jolla porrashuoneiden yli 15 k-m²:n osuus /porrastaso sallitaan rakennusoikeuden lisäksi, kuten alueen muissakin kohteissa on tehty. Se tuottaa käytännössä lisäneliöitä Bethanian tontille, jonne on tulossa HOASin opiskelija-asuntoja. ARA-tuotannon kustannusraameissa pysymisen takia Bethanian tontin kaavamääräyksiä on väljennetty eikä tontille vaadita enää viherkaton rakentamista. Samoin opiskelija-asunnoille vaaditaan autopaikkoja vain vieraspysäköintiä varten. Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssikiilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta syksyllä 2017. Kiilpailu ratkesi 23.10. ja kumppaniksi valittiin arkkitehtitoimisto Oopeaa ja Lujatalo Oy. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus yhteensä on 33 350 kerrosneliometriä, josta kirkkorakennukselle varataan 1 950 kerrosneliometriä. Asumisen osuus on noin 28 000 kerrosneliometriä ja loput 3 400 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, e=2,94.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002254 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
- annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Vantaan seurakuntayhtymä ja kiinteistö Oy Bethania maksavat muutostyökustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 730 €), yhteensä 19 730 €.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

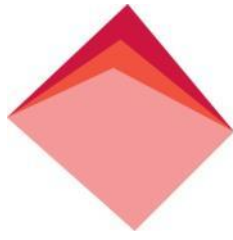
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017
- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 050 3029 167
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 050 3029 298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002254 TIKKURILA

TIKKURILAN KIRKON KORTTELI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002254. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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

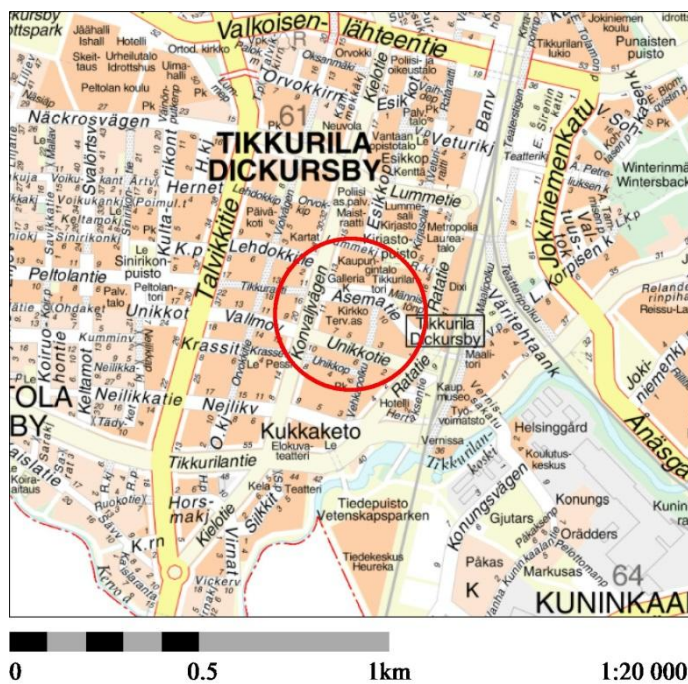
Tonttijako ja tonttijaon muutos: osa korttelia 61204.

Muutos mahdollistaa Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastorakennuksen purun ja korttelin rakentamisen tehokkaaksi keskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu uuden kirkon ja seurakunnan tilojen lisäksi liike- ja toimistotilaa sekä asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 33 350 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan seurakuntien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002254.
- Kaavoitus tuli vireille 15.12.2015.
- Tarjouskilpailun 6.11.2015–30.11.2015 tulokset nähtävillä 18.1.–29.1.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 29.1.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 29 kpl.
- Kumppaniksi valittiin Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep Oy) (Kh 7.3.2016)
- Kiinteistö Oy Bethania jätti kaavamuutoshakemuksen 22.12.2016.
- Kaavatyötä esiteltiin asukastilaisuudessa 23.1.2017.
- 13.2.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta: luonnos jätettiin pöydälle
- 13.3.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta
- 5.4.- 4.5.2017 nähtävilläolo, yhtään mielipidettä ei tullut
- 31.5.2017 lausuntoaika päättyi. Pyydetystä 8 lausunnosta saatiin 5 kpl.
- 23.10.2017 Vantaan seurakuntayhtymä valitsi kirkon toteuttajaksi Lujatalo Oy:n ja arkkitehtitoimisto OOOPEAA:n.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot	2
1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4. Asemakaavan kuvaus	30
5. Asemakaavan toteutus.....	36
6. Kaavatyöhön osallistuneet	36
7. Asemakaavan seurantalomake.....	38
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	40
9. Muut suunnitelmat	45

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Lausunto Tikkurilan kirkon korjattavuudesta, 1.9.2016, Vahanen Oy.
- Tikkurilan kirkkokortteli, liikennemeluselvitys, 13.10.2017, Akukon.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

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

1. TIIVISTELMÄ

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

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

Kaavatyö oli nähtävillä ensin kaavaluonnoksena 5.4.- 4.5.2017 ja lausunnoilla, jolloin saatiin selville kaikkien viranomaisten kanta suojellun kirkkorakennuksen purkamiseen. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät rakennuksen purkua valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Kirkon lisäksi myös seurakunnan toimistorakennus ja Bethanian toimistotalo korvataan uudella rakentamisella.

Kaupunkisuunnittelun kanta on, että paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko kävelykadun ja torin reunaan. Kirkon ja Bethanian asuinrakennuksen suunnitelma on Arkkitehtitoimisto Oopeaan käsialaa. Seurakuntayhtymä valitsi sen ja Lujatalo Oy:n kumppanikseen syksyllä 2017 pidetyssä allianssikilpailutuksessa.

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



Arkkitehtitoimisto OOPEAA:n näkemys kirkon ja Bethanian rakennuksista.

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

Rakennusalue seuraa katualueen reunaa. Massoittelu on viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän–viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksäs kerros on kaksikerroksisiin kattoasuntoihin kuuluvaa tilaa.

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

Rakennusoikeus nousee nykyisestä 12 400 kerrosneliömetristä siten, että rakennusoikeutta tulee yhteensä 33 350 kerrosneliometriä, josta kirkkorakennukselle varataan 1 950 kerrosneliometriä. Asumisen osuus on noin 28 000 kerrosneliometriä ja loput 3 400 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, $e=2,94$. Kaava-alueen koko on 1,17 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

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

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

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

Nykyisten rakennusten perustaminen

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

Asematie ja Vehkapolku sekä katualueilla oleva putkisto on perustettu maanvaraisesti.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Sosiaalinen ympäristö

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

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

Palvelut ja työpaikat

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

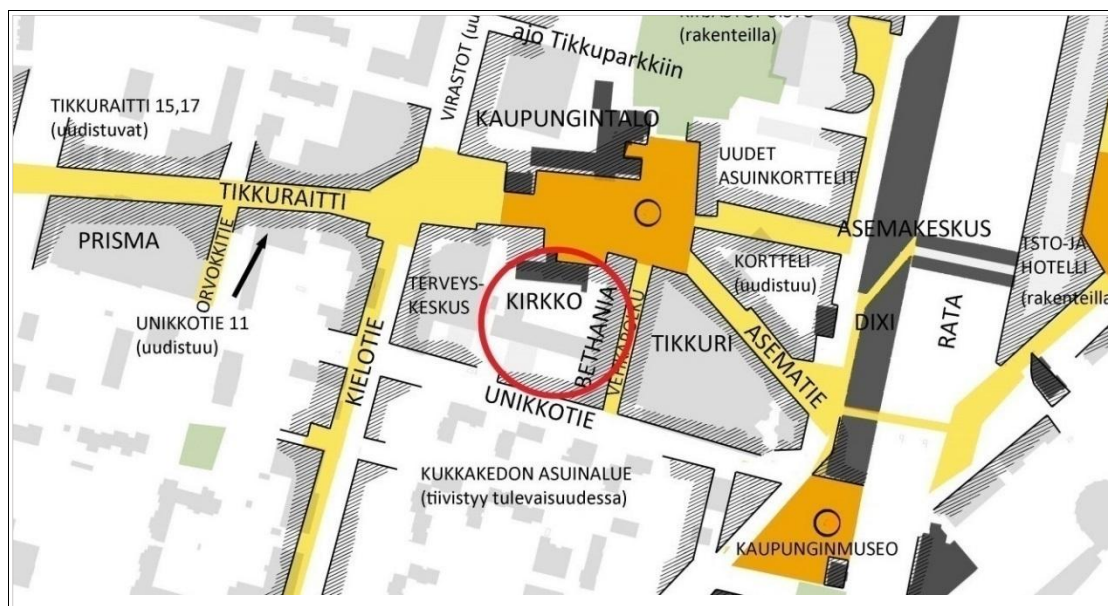
Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin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

Yhdyskuntarakenne

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

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

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



Kaupunkikuva

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

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin osaksi Helsinkiä. Muutos käynnisti Tikkurilan kasvun. Tältä ajalta, joka myös osui yksin suomalaisen arkkitehtuurin yhden merkittävän kukoistuskauden kanssa, on säilynyt useampia merkittäviä rakennuksia. 1950-luvun rakentamista edustavat Asematien varressa tärkeimpinä kaupungintalo (valm. 1957, arkk. Eija ja Olli Saijonmaa), kirkko (valm. 1957, arkk. Leena ja Kalle Niukkanen) sekä Asematie 1 (ns. Kassatalo, valm. 1956, arkk. Tuomas Väyrynen).

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

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

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

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

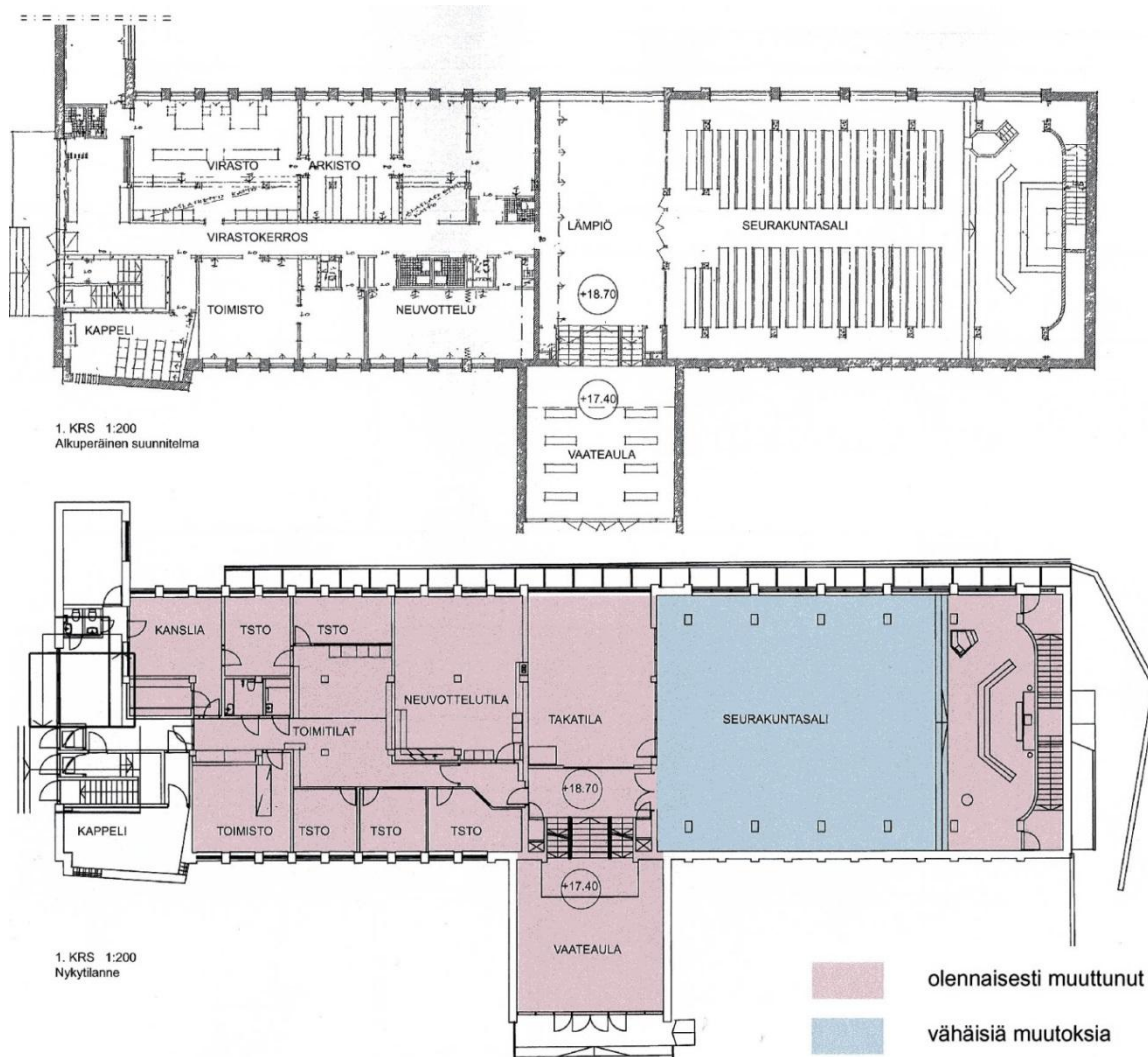
Tikkurilan kirkon suojeluarvot

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

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

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

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



Kuvapari alkuperäisestä suunnitelmasta ja nykytilanteesta (pohjapiirros, 1 krs).

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

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

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

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

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

Tikkurilan kirkon korjattavuus selvitys 1.9.2016

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

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

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

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

Todettuja vaurioita voidaan poistaa ja haittatekijöiden esiintymistä sisäilmassa rajoittaa esiteityillä korjaustoimenpiteillä. Kaikki rakenteissa todetut vauriot ja puutteet tulee korjata, osittaiskorjauksia ei tule toteuttaa. Huolellisillakaan korjauksilla ei ole mahdollista poistaa kaikkia epäpuhtauksia, joten korjauksiin liittyy riski, että rakenteiden sisälle jäävät epäpuhtaudet voivat myöhemmin aiheuttaa sisäilmaongelmia. Ilmatiiivistys- ja kapselointimenetelmillä voidaan vähentää sisäilman pitoisuuksia, mutta vähäisiä pitoisuuksia saattaa kulkeutua sisäilmaan, koska korjauksilla ei välttämättä voida käsitellä kaikkia monimutkaisia rakenneyksityiskohtia. Lisäksi ilmatiiivistys- ja kapselointikorjausten toimivuudesta pitkällä aikavälillä ei ole riittävästi tutkimustietoa. Altistuneet saavat oireita herkästi, jos tilassa on edes pieniä epäpuhtauksia. Siksi on mahdollista, että äärimmäisen herkistyneet ihmiset eivät koe sisäilman laatua riittävän hyvänä korjausten jälkeenkään.

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

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

Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät lausunnoissaan seurakuntakeskuksen purkua valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset suojelun purkamiselle täyttyvät.

Virkistys

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

Liikenne

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

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

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

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

Vesihuolto

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

Vedenjakelu

Vesijohto DN225 kulkee Asematien alla kaava-alueen pohjoisreunalla sekä DN200 Unikkotielle kaava-alueen kaakkoisreunalla. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus on HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemärointi

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

Hulevesiviemärointi

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

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vehkapolun, Unikkotien ja Kielotien ka-tualueilla.

Sähköverkko

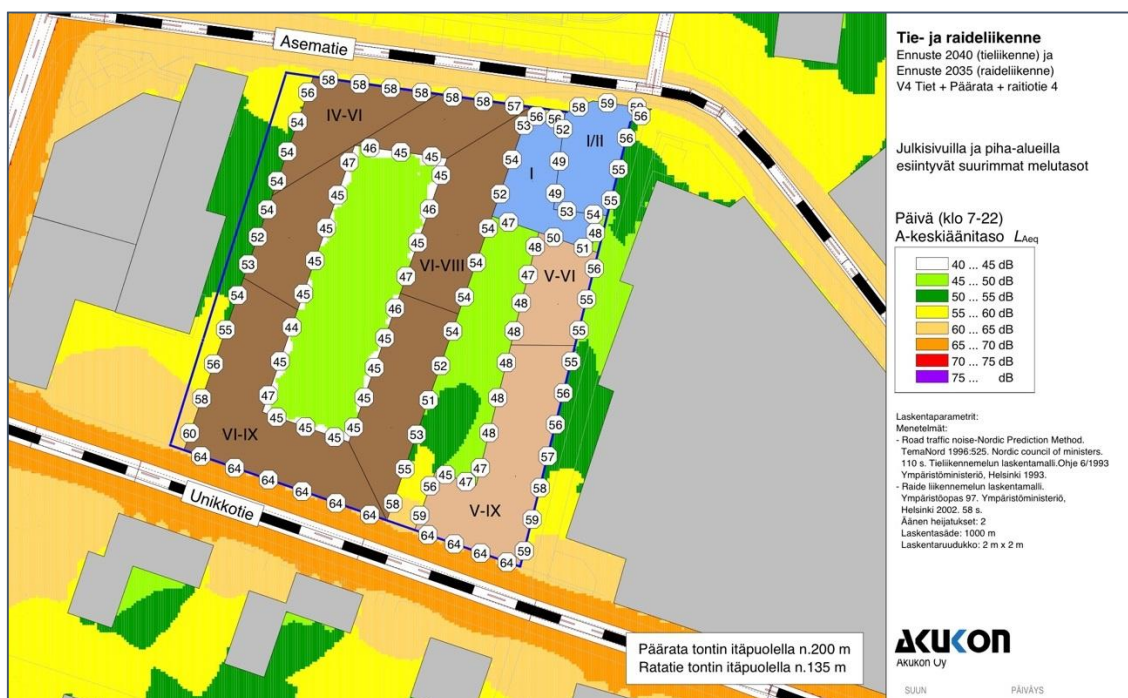
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Asematien ja Unikkotien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

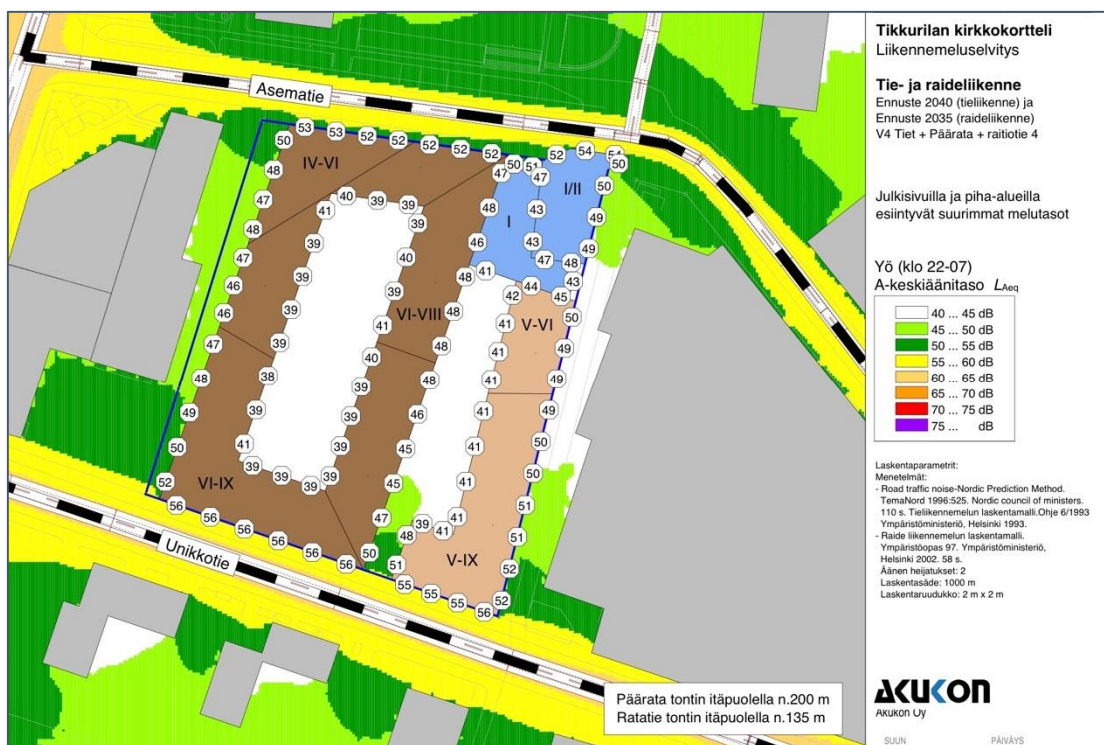
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo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

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

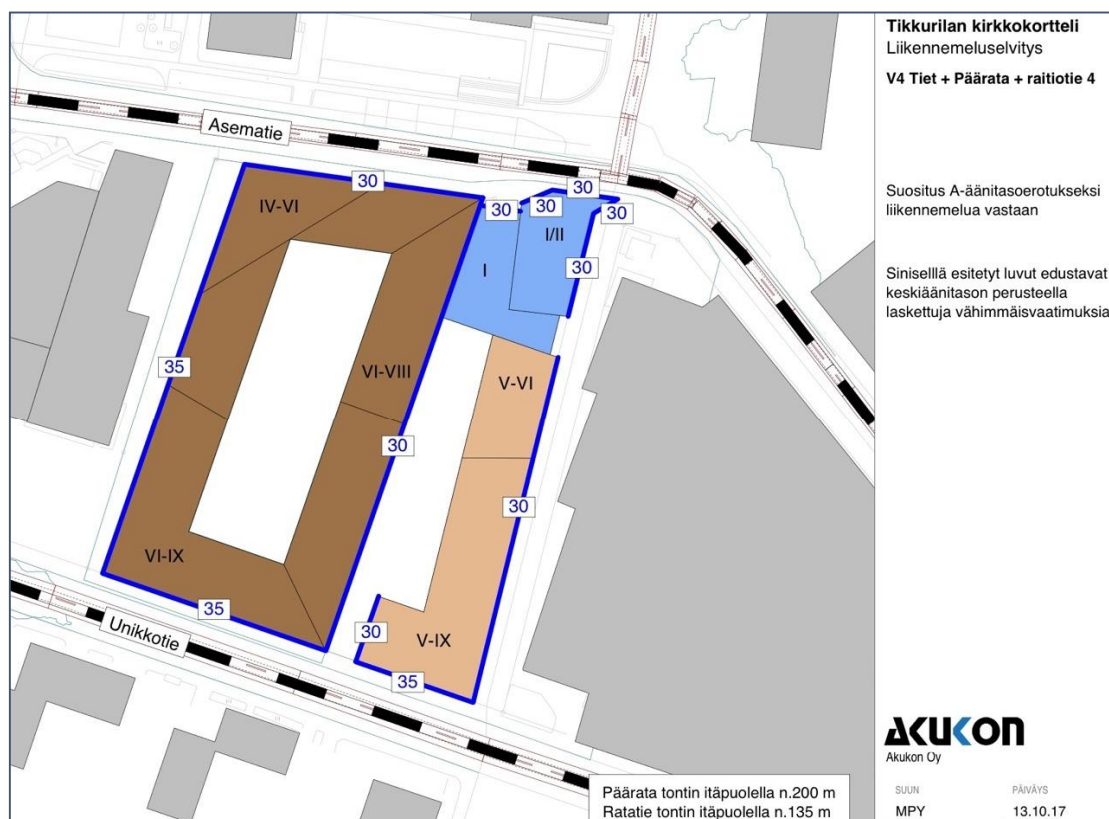


Päiväajan melutasot, kun pikaraitiotie kulkee Unikkotiellä ja Asematiellä. Akukon 13.10.2017.

NREP tilasi Akukonilta kirkkokorttelin liikennemeluserelvityksen. Selvitys valmistui 13.10.2017. Siinä otettiin huomioon tieliikenne-ennuste vuodelle 2040 ja raideliikenne-ennuste vuodelle 2035. Lisäksi tarkasteltiin kaavailun pikaraitiotieyhteyden kaikki mahdolliset vaihtoehdot. Eniten melua kortteliin tuottaa vaihtoehto, jossa pikaraitiolinja kulkee sekä Unikkotiellä että Asematiellä.



Yöajan melutasot, kun pikaraitiotie kulkee sekä Unikkotiellä, että Asematiellä.



Ääneneristävyyksivaatimukset, kun pikaraitiotie kulkee Unikkotiellä ja Asematiellä. Akukon.

Melutarkastelun perusteella nähdään, että keskuskorttelin ulkojulkisivujen ääneneristävyyden, DL_A tulee olla vähintään 30 dB ja läntisellä ja Unikkotiehen rajautuvalla julkisivulla 35 dB. Sisäpihalle avautuvat julkisivut eivät vaadi erityistä ääneneristävyyttä. Samat vaatimukset koskevat myös Bethanien tonttia.

Parvekkeilla sovelletaan oleskelualueiden ohjearvoja (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä). Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi. Parvekelasitusrakenteen äänieristykseen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus ΔL_A . Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 63- 65 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus, ΔL_A on 11- 13 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi parvekkeet tulee lasittaa 10 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 5+5 mm laminoitulla lasilla. Parvekkeiden kattoihin tulisi asentaa 50 mm paksuja vaimennusverhouslevyjä kaiunnan vähentämiseksi.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 60- 62 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on 8- 10 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi ko. Parvekkeet tulisi lasittaa 6 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 4+4 mm.

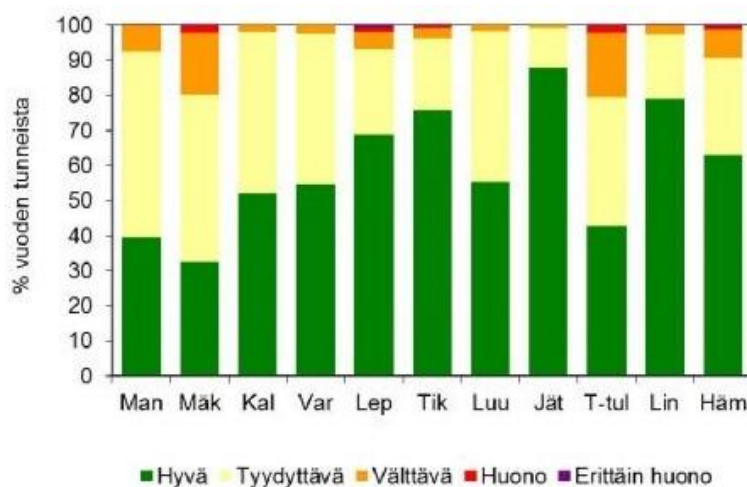
Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 53- 59 dB tulisi suunnitella parvekelasitus, jonka äänieristysvaatimus ΔL_A on 1- 7 dB. Näillä julkisivuilla tavallinen parvekelasitus (yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat enintään 52 dB, ei vaadita lasitusta ainakaan melun kannalta.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

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

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



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

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

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä $4,7 - 9,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sekä myös WHO:n ohjearvon $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. WHO:n vuorokausiohjearvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.

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

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

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

Tikkurila Oy

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

2.1.4 Maanomistus

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



Julkisivu Vehkapolulle 1:500

Oopeaan allianssi-kilpailuvaiheen näkemys Vehkapolun katujulkisivusta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

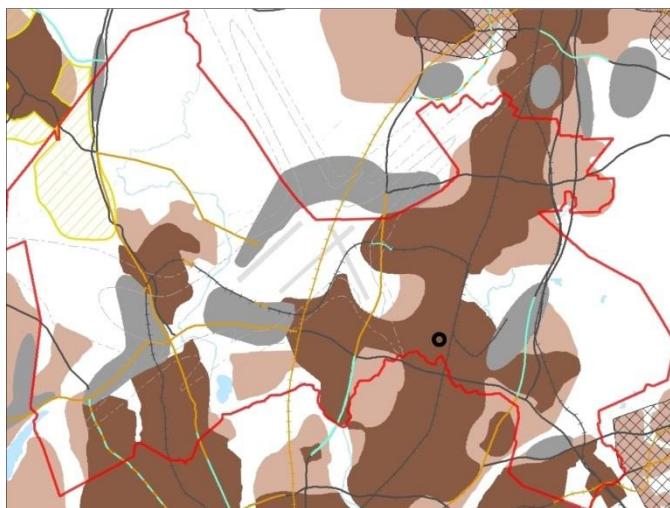


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

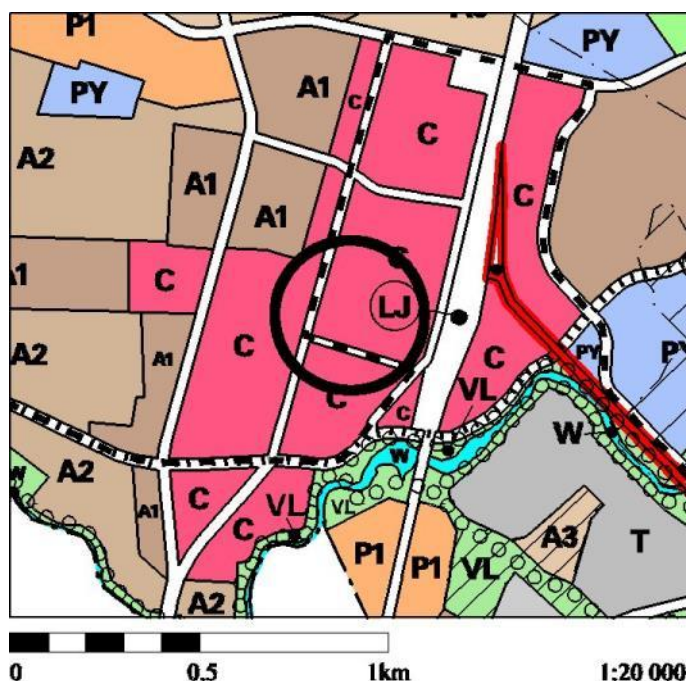
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualaue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

Yleiskaava



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

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

Tikkurilan keskustan kaavarunko



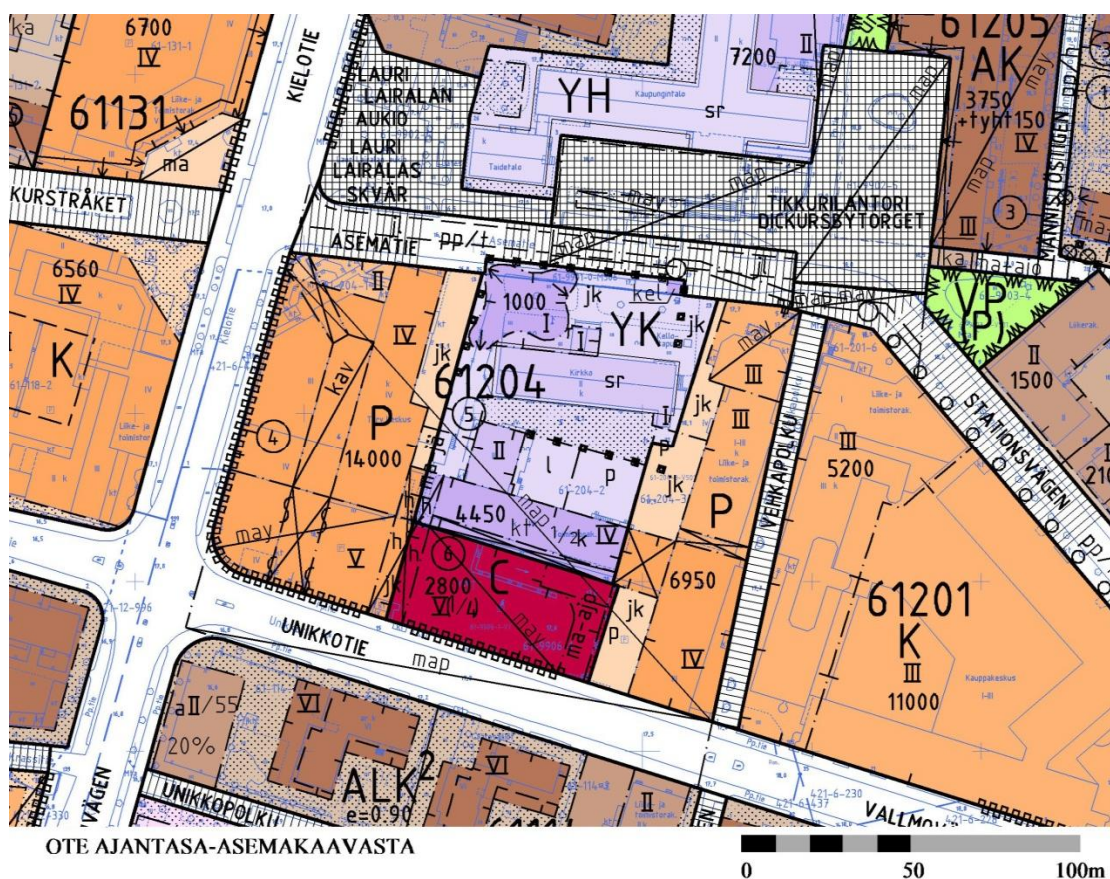
Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C. Tori, Asematie ja Vehkapolku ovat osa keskustan kävelyaluetta.

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

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

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

Asemakaava



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

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

Yhteistoimintasopimus (Kh 20.10.2014)

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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

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

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

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

Tikkurilan keskustakorttelin kehityshankkeen tarjouskilpailu (Ramboll 6.11.2015)

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

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

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

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



Arkkitehdin näkemys kirkosta kilpailuvaiheessa 2015. Arkkitehti-toimisto K2S Oy.

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

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

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

Yksittäisissä kuulemisvaiheen mielipiteissä esitettiin Bethanian tontin Unikkotien puolelle asuintornia. Koko korttelia koskevassa kumppanuuskilpailussa v. 2015 yksi kilpailija esitti tornivaihtoehtoa. Sitä ei kuitenkaan valittu, eikä sitä pidetty keskustaan sopivana ratkaisuna. Tornin yhdistäminen voittaneeseen ratkaisuun ei ole umpikorttelimallin hengen mukaista. Lisäksi se poikkeaisi kaupunginhallituksen päätöksestä. Se muuttaisi suunnitelmaa siinä määrin, että käytännössä kaavatyo olisi syytä aloittaa uudelleen puhtaalta pöydältä.

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

Viranomaisyhteistyö

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

turvallisen ympäristön aikaan saamiseksi. Sen perusteella tarkastellaan täyttyvätkö rakennuksen suojelutavoitteet korjauksen jälkeen. Korjausten kustannuksilla ei ole vaikutusta suojelutarpeeseen.

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



Verstas Arkkitehtien havainnekuva kirkkorakennuksesta kaavan luonnosvaiheessa.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti kaavaluonnoksen 13.2.2017 pöydälle. Luonnos hyväksyttiin seuraavassa lautakunnassa 13.3.2017, mutta lautakunnan kokoomusryhmä halusi tutkittavan, voidaanko Bethanian tonttitehokkuutta nostaa. Lautakunta asetti kaavaluonnoksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläoloaikana 5.4.- 4.5.2017 ei saatu yhtään mielipidettä. Lausuntoja pyydettiin kahdeksalta lausunnonantajalta ja saatiin viisi. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupungin museo pitivät vanhan seurakuntakeskuksen purkamista valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset rakennuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Molemmat toivoivat uudisrakentamisen korkeuden maltillistamista varsinkin Asematien puolella. ELY-keskus lausui lisäksi Unikkotien liikennemelun huomioonottamisesta mm. makuuhuoneiden sijoittelussa.

Vantaan Energia ilmoitti tarvittavasta kiinteistömuuntamosta Unikkotien puolella. HSY:n mukaan kaavassa tulisi esittää tonttijako ja arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista. HSL toisti mielipidevaiheen kantansa (ks. 3.3.2) ja ilmoitti halustaan olla mukana kaavatyössä jatkossakin.

Uudenmaan liitolta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Elävä Tikkurila ry:ltä ei saatu lausuntoa.

Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja kaavaehdotuksessa.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia, vaikka itse kokonaisratkaisu on säilynyt ennallaan. Keskikorttelin rakennusoikeutta on laskettu 2 150 kerrosneliömetrillä. NREPin ja K2S:n suunnitelmien tarkentuessa kävi ilmi, ettei NREPin ja K2S:n kilpailuvoittoa perustuvassa ratkaisussa pystytä käyttämään kaikkea kaavaluonnokseen merkittyä rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden pitäminen ennallaan olisi merkinnyt rakennusmassojen korottamista kerroksella, mikä taas ei ollut Asematien mittakaavan ja varjoisuuden takia mah-

dollista. Yhdeksäs kerros korttelin muissa osissa taas on rakentamistaloudellisesti kannattamaton poistumistiesäännösten takia. Rakennusrungon paksuntaminen puolestaan olisi pienentänyt sisäpihaa merkittävästi. Pihan ja asuntojen saama auringonvalo olisi jäänyt entistä vähäisemmäksi, jolloin ratkaisu olisi heikentänyt asumisviihtyvyyttä ja asuntopohjia. Osittain menetettyä rakennusoikeutta hyvittää kaavamääräys, jolla porrashuoneiden 15 k-m²:n ylittävä osuus /porrastaso sallitaan rakennusoikeuden lisäksi, kuten alueen muissakin kohteissa on tehty. Bethanian tontille on tulossa ARA-rahoitteisia HOASin opiskelija-asuntoja, minkä vuoksi tontin kaavamääräyksiä on väljennetty eikä tontille vaadita enää viherkaton rakentamista. Autopaikkoja ei opiskelija-asuntoihin vaadita.

Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssikilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta syksyllä 2017. Kilpailu ratkesi 23.10. ja kumppaniksi valittiin arkkitehtitoimisto Oopeaa ja Lujatalo Oy.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kirkon säilyttämistä/purkamista koskevat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

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

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

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

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.
-

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.4.2 Muut tavoitteet

Vantaan seurakuntayhtymän tavoitteet

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

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

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

Vanhaa kirkkorakennusta koskevat tavoitteet

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

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

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

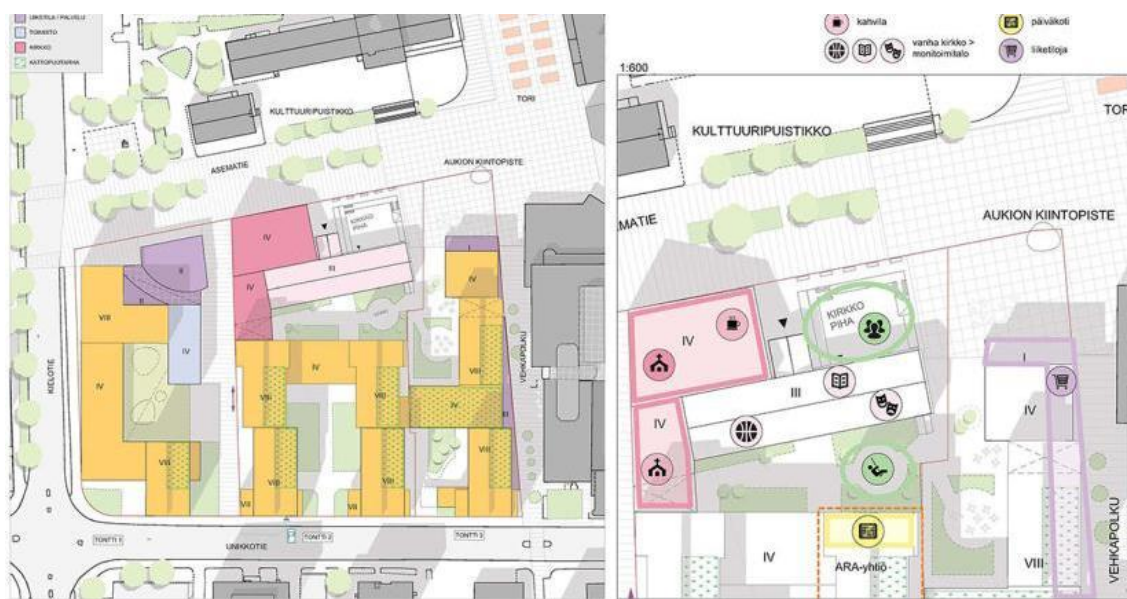
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

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

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

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

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



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



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

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

Kirkkorakennuksen säilyttävässä vaihtoehdossa suojeltuun rakennukseen on esitetty kuntosalia ja asukastilaa. Rakennus peittyy uuden kirkon ja seurakuntien toimitilarakennuksen taakse ja suojelun näkökulmasta tärkeä vuoropuhelu kaupungintalon kanssa katkeaa. Purkavassa

vaihtoehdossa uusi kirkko sekä liike- ja toimitilarakennus muodostavat Asematien varteen aktiivisen palveluyöhykkeen ja rajaavat asuinrakennukset eteläpuolelleen rauhallisen asuntopihan ympärille.



Vaihtoehto C: SRV Rakennus Oy, Verstas Arkkitehdit Oy

Ehdotus C:ssä liike- ja palvelutilat sekä uusi kirkko rajaavat ja aktivoivat Asematietä. Massoitelu koostuu korkeista erillisistä nappuloista. Esiitetty volyymi poikkeaa merkittävästi viereisten korttelien mittakaavasta. Tornit varjostavat toisiaan ja luovat ahtaan korttelipihan. Kirkkorakennus on sijoitettu molemmissa vaihtoehdoissa kaupungintaloa vastapäätä muodostamaan varsin onnistuneesti kaupunkikuvallisen parin yhdessä kaupungintalon kanssa.

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



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

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

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

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



Vaihtoehto E: Varte, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, Arkkitehtiryhmä A6

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



Vaihtoehto F: Fira Oy, VVO Oyj ja Settlementiasunnot Oy, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

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

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

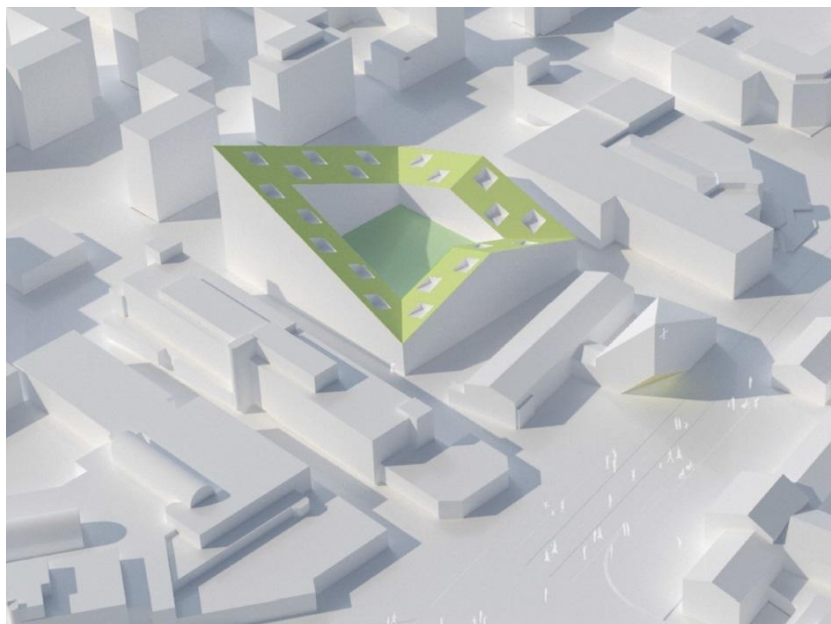
3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

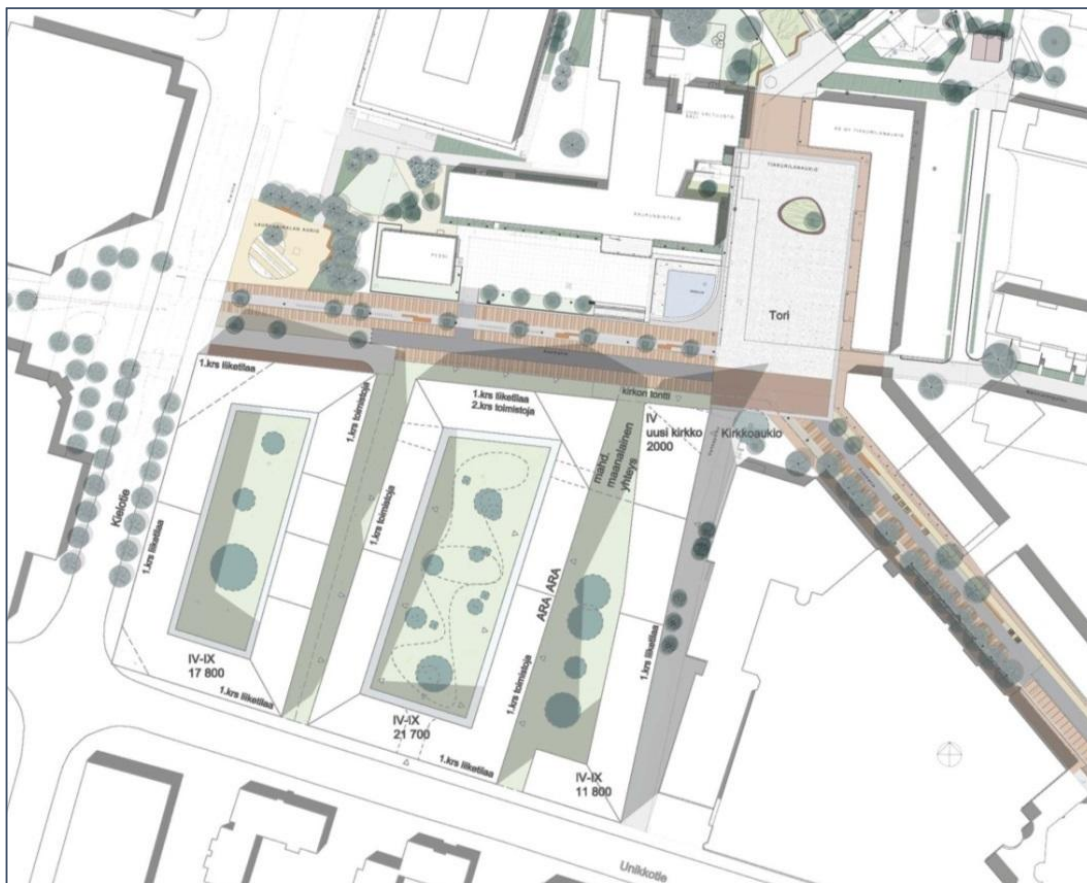
Siksi kaavan yhteydessä päädytään esittämään rakennuksen suojelusta luopumista. Paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko. Se voi sijoittua entistä edustavammin lähemmäs toriaukiota ja kävelykatua.

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

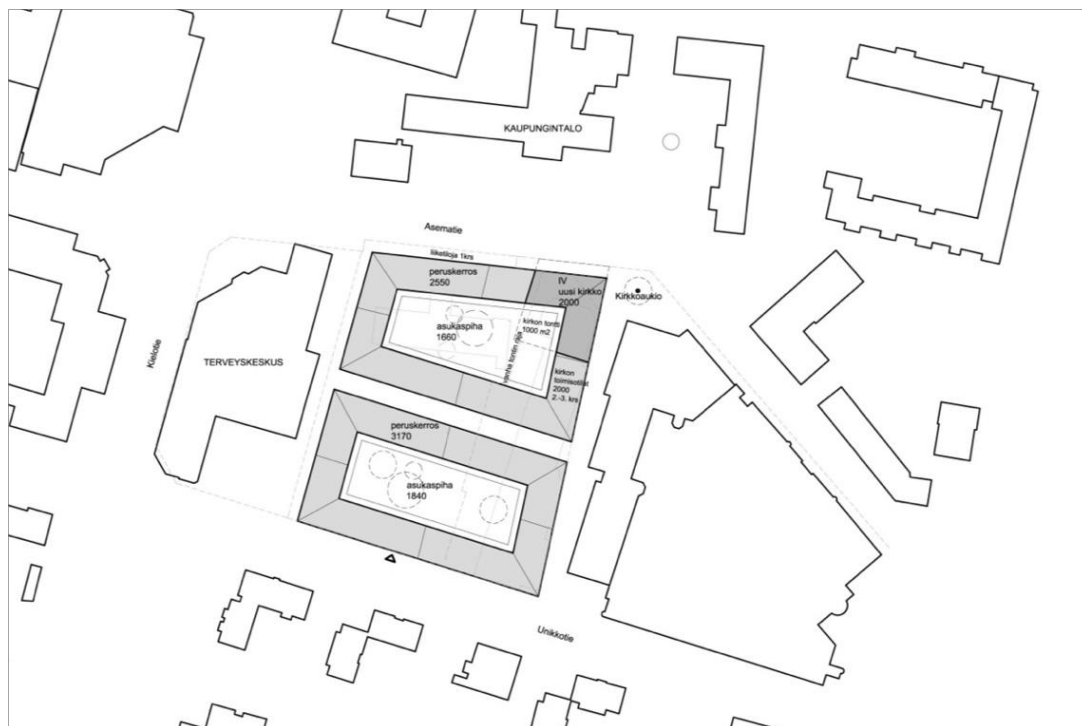


*Kilpailuvaiheen vaihtoehto, jossa nykyinen kirkko säilyy.
Kuva: Arkkitehtitoimisto K2S Oy.*

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



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



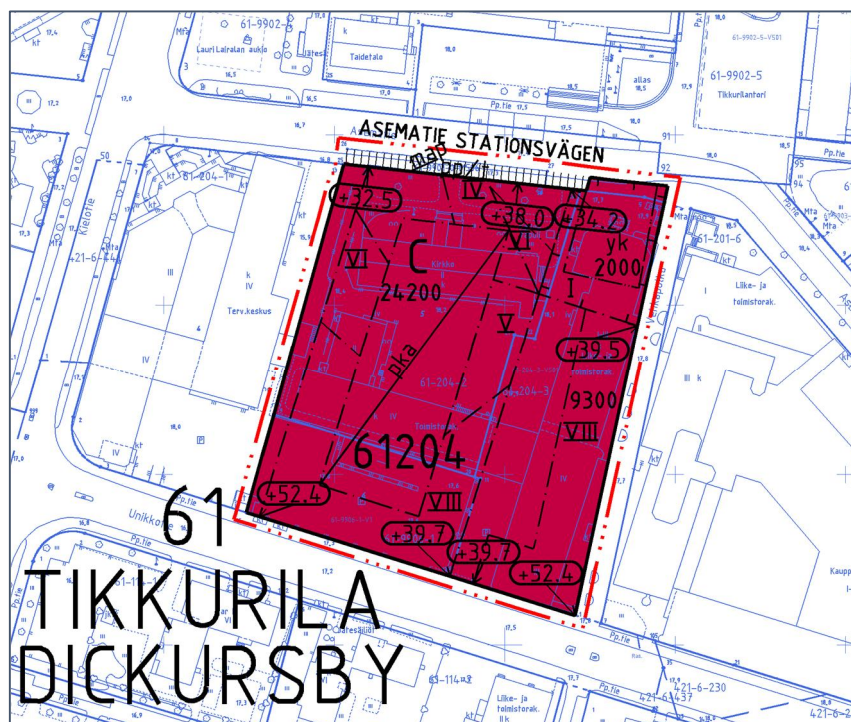
Korttelitutkielma 23.5.2016. Arkkitehtitsto K2S Oy. Kirkon paikaksi on kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa noussut Vehkapolun ja Asematien kulma.

Kilpailuvaiheen jälkeen suunnitelma on elänyt sen mukaan, osallistuuko Koy Bethania kaavamutokseen vai ei. Lopullinen varmuus osallistumisesta saatiin joulukuussa 2016. Laajemman

kokonaisuuden suunnittelu samalla kertaa mahdollisti mm. kirkolle kaupunkikuvallisesti tärkeimmän paikan torin reunaan katujen kulmaukseen ja seurakunnan toimistojen sijoittamisen Asematien puoleisen rakennusmassan ylempiin kerroksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoomusryhmä esitti lautakunnan luonnosta koskevassa päätöksessä, että Bethanian tonttitehokkuuden nostoa tulisi vielä selvittää. Suunnitteluvaiheessa on tarkoin selvitetty mm. 3D-mallin ja varjotutkielman avulla se, että rakennuskorkeuden merkittävä nostaminen tontilla heikentäisi oleellisesti uudisrakentamisen sopeutumista ympäristöönsä. Lisäksi se johtaisi ratkaisuun, jossa asunnoista, pihasta ja Vehkapolusta tulisi pysyvästi varjoisia ja pimeitä.

Luonnosvaiheessa Bethaniaan toivottua rakennusoikeutta yritettiin kompensoida Keskikorttelin rakennusoikeuden nostolla. Ehdotusvaiheen suunnittelussa kävi kuitenkin ilmi, ettei NREP:in ja arkkitehtitoimisto K2S:n kilpailun voittaneeseen vaihtoehtoon pystytty lisäämään toivottua rakennusoikeutta, vaan päinvastoin, rakennusoikeutta oli kaavaluonnoksessa Keskikorttelissa enemmän kuin sitä pystyttiin käyttämään. Kaavaehdotukseen lisättiin määräys, jolla porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Käytännössä se tuottaa lisäneliöitä Bethanian tontille.



Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.4.–4.5.2017. Siihen ei tullut yhtään mielipidettä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

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

4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialue, C 1,14 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 33 350 k-m². Tehokkuusluku e=2,94.

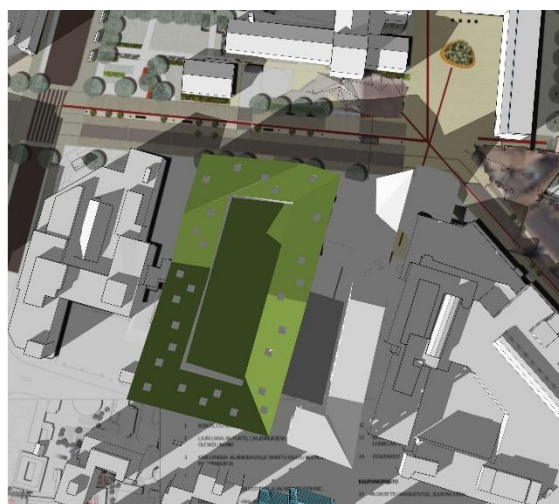
- kirkko 1 950 k-m²
- asuinrakennusoikeus 28 000 k-m² , asuntoja yhteensä noin 450–500 kpl
- autopaikkojen kokonaismäärä on 179 paikkaa, josta asunnot: 1 ap/130 k-m²,
- myymälä- ja palvelutilat: 1 ap/ 150 k-m²; toimistot: 1/160 k-m². Opiskelijaasuntoja varten on varattu 6 ap.
- pyöräpaikkoja: asunnot 1 kpl/30 k-m²; myymälä- ja palvelutilat 1kpl/50 k-m²; toimistot 1/50 k-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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



21.3. klo 12.00



21.3. klo 16.00



21.6. klo 13.00



21.6. klo 17.00

Varjotarkastelu kaavaehdotuksen mukaisilla rakennuskorkeuksilla.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialue

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

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

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

Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan muuratut ja rapatut pinnat. Ainoastaan kömpelöt sandwich-elementit näkyvine saumoineen on kielletty. Vahva muodonanto pituussuuntaisine kattolappeineen on määritelty merkitsemällä halutut räystäskorot kaavakarttaan. Kattolappeet tulee toteuttaa viherkattona Bethanian tonttia lukuun ottamatta. Viherkatot olivat jo kilpailuvaiheessa voittotyön keskeinen tunnusmerkki.

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

Uudelle kirkkorakennukselle on osoitettu rakennusala Asematien ja Vehkapolun kulmauksesta. Sijainti tuo kirkkorakennuksen torin reunaan, jolloin se on nykyistä kirkkoa paremmin esillä kaupunkikuvassa. Sisäänkäynti kirkkoon tulee suoraan Asematien kävelykadulta. Liike- ja asuinrakennukset madaltuvat kirkkorakennuksen suuntaan. Kohti kirkkoa viettävät lappeet korostavat sakraalirakennuksen asemaa.

Pysäköinti sijoittuu kahteen kerrokseen pihakannen alle. Ajoliittymä on Unikkotien puolelta. Kaikissa muissa suunnissa korttelin osa rajautuu kävelyalueisiin. Kannen alle mahtuu kaikkiaan 179 autopaikkaa, mikä täyttää asunnoilta vaaditun normin 1 ap/ 130 k-m². Opiskelija-asunnoille ei varata autopaikkoja kuutta vieraspaikkaa lukuun ottamatta. Ajo suoraan kirkon ovelle mm. häätilaisuuksissa tehdään mahdolliseksi kävelykadun kautta. Kirkkoväelle ei sen sijaan varata erikseen autopaikkoja kortteliin, sillä torilta on suora yhteys Tikkuparkin yleiseen pysäköintilaitokseen, jonka kapasiteetti riittää tarkoitukseen.

Kortteliin varataan polkupyöräpaikkoja 1 pp/ 30 asuink-m².

Rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 33 350 k-m², josta asumiseen on osoitettu noin 28 000 k-m², kirkolle 1 950 k-m², loput 3 500 k-m² jää liike- ja toimistorakentamiseen.



Uusi kirkkosuunnitelma osana korttelikonaisuutta, Asemapiirros OOPEAA, 22.11.2017.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

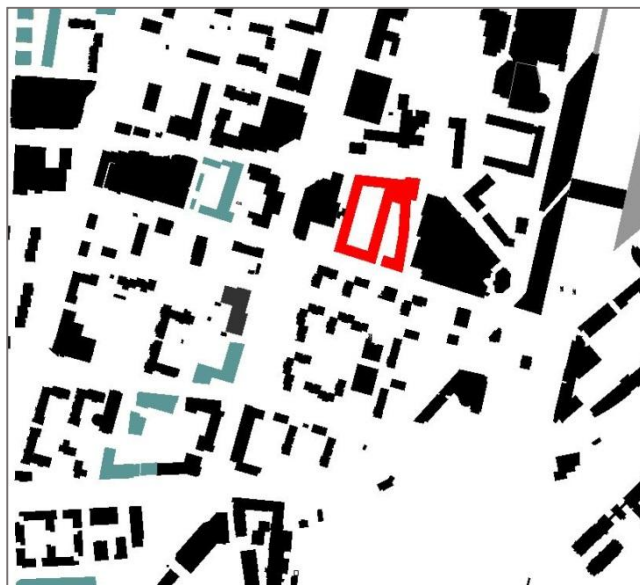
Väestön rakenne ja kehitys

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

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 450–500 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Osa asunnoista on opiskelija-asuntoja. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Yhdyskuntarakenne



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

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

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

Kaupunkikuva

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

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

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

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



Näkymä kortteliin lännestä Asematieltä. Arkkitehtitoimisto K2S Oy, 19.1.2017.

Palvelut ja työpaikat

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

Taloudelliset vaikutukset

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

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle, kävelykadun varrelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Ympäristöviiden pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Kortteliin on tulossa myös HOASin opiskelija-asuntoja. Ratkaisu mahdollistaa opiskelijoiden sijoittumisen kaupunkiin ytimeen ja on toisaalta omiaan lisäämään Tikkurilan keskustan elävyyttä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

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

Liikenne

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

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöviiden katujen liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Keskuskorttelin ulkojulkisivujen ääneneristävyyden, DL_A tulee olla vähintään 30 dB ja läntisellä ja Unikkotiehen rajautuvalla julkisivulla 35 dB. Sisäpihalle avautuvat julkisivut eivät vaadi erityistä ääneneristävyyttä. Samat vaatimukset koskevat myös Bethanian tonttia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Alueella on myös hieman nurmialuetta. Hulevesien muodostumista kaava-alueella tullaan vähentämään tonteille tulevalle viherrakentamisella. Myös hulevesien viivyttäminen tonteilla mahdollisuuksien mukaan on tarkasteltava

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan seurakuntayhtymä:	Sari Turunen Reijo Päärni	
Nordic Real Estate Partners Oy:	Marko Määttä	
Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:	Vesa Ekoski Taina Pekkanen Juhani Ristola	
HOAS:	Laura Pääkkönen Kim Lindholm	
Arkkitehtitoimisto K2S Oy:	Niko Sirola	
Verstas-arkkitehdit Oy:	Jussi Palva	
Arkkitehtitoimisto OPEAA:	Anssi Lassila Iida Hedberg	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen Ritva Kotilainen Seppo Niva Elina Ekroos Kaija Topra Anna-Liisa Vanhala Mikko Järvi	alue-arkkitehti alue-arkkitehti, va arkkitehti maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko kaavoitusinsinööri
Kaupunginmuseo:	Anne Vuojolainen	rakennustutkija
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen Harri Keinänen Jarmo Pajunen	vesihuollon suunnittelu vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas Mika Ukkonen Ilkka Rekonen Matti Kärki	lupa-arkkitehti lupa-arkkitehti rakennuslupapäällikkö kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Yrityspalvelut:

Heikki Virkkunen
Tomi Henrikssonprojektijohtaja
asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelijaVesa Karisalo
aluearkkitehti

Leikkaus B 1:500

Julkisivu Asematielle 1:500



Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssikiilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kilpailun voitti arkkitehtitoimisto Oopea ja Lujatalo Oy.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.11.2017
Kaavan nimi	002254 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.12.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002254
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2758	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,1091	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2758

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2758	100,0	33350	2,61	0,0000	20300
A yhteensä						
P yhteensä	0,0000		0		-0,3990	-6950
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5654	-5450
C yhteensä	1,1362	89,1	33350	2,94	0,9471	32700
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1396	10,9	0		0,0173	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1091	86,9	0	-1,1448	0

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

Alamerkinntät

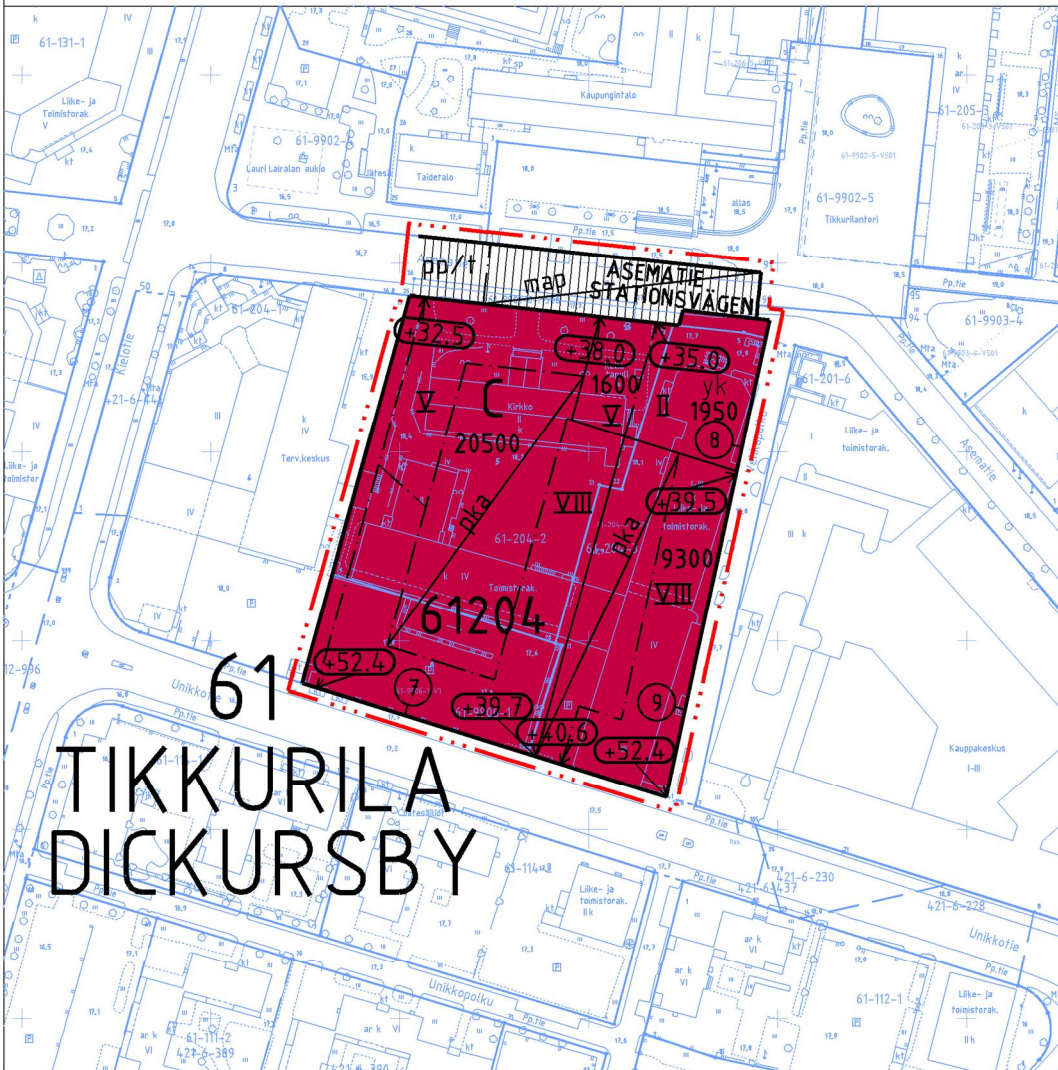
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2758	100,0	33350	2,61	0,0000	20300
A yhteensä						
P yhteensä	0,0000		0		-0,3990	-6950
P	0,0000		0		-0,3990	-6950
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5654	-5450
YK	0,0000		0		-0,5654	-5450
C yhteensä	1,1362	89,1	33350	2,94	0,9471	32700
C	1,1362	100,0	33350	2,94	0,9471	32700
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1396	10,9	0		0,0173	
Kev.liik.kadut	0,1396	100,0	0		0,0173	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1091	86,9	0	-1,1448	0
map	1,1091	100,0	0	-1,1448	0

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

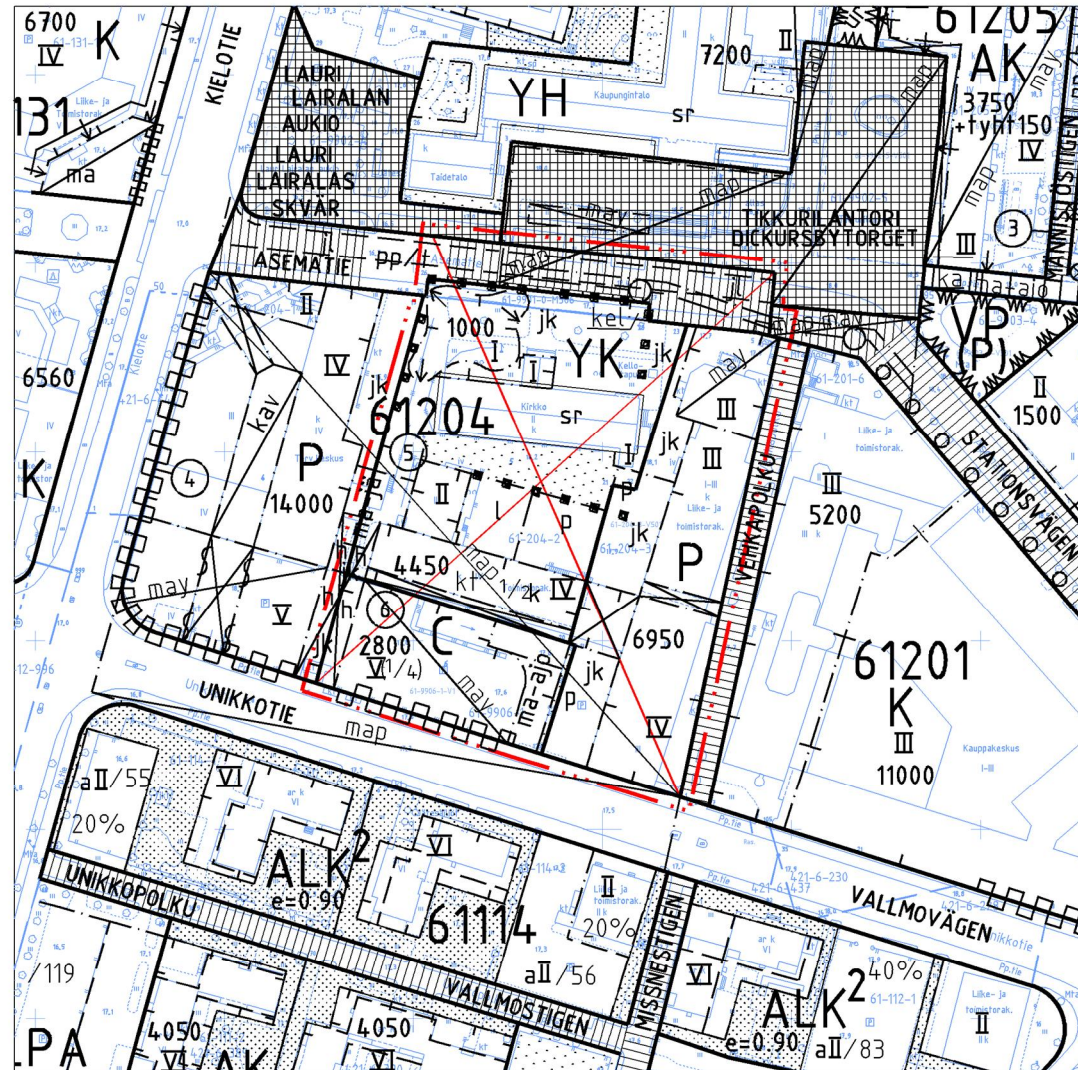


Kortteli istutettuna kaupunkimalliin.



61
TIKKURILA
DICKURSBY

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002254

Päiväys
Datum

18.12.2017

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

686502

Vantaan kaupunki

**TIKKURILAN KIRKON
KORTTELI**

Kaupunginosa 61

Asemakaavan muutos

Osa kortteliä 61204 sekä katualuetta.

Tonttijako

Osa kortteliä 61204.

Tonttijaon muutos

Osa kortteliä 61204.

1:2000



Vanda stad

**KVARTERET KRING
DICKURSBY KYRKA**

Stadsdel 61

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 61204 samt gatuområde.

Tomtindelning

Del av kvarteret 61204.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 61204.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Keskustatoimintojen korttelialue.

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

Asumisen osuus saa olla enintään 85 % korttelialueen rakennetusta rakennusoikeudesta.

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

Asematien ja Vehkapolun varteen tulee suunnitella ravintola käyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

Luonnonvaloisien porrashuoneiden 15 k-m² / porrastason ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja.

Sallitun kerrosluvun yläpuolelle saa rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

Kortteliin tulee tehdä asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva kerho- ja huone, jonka koko on 0,5 % asuinrakennusoikeudesta.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kaksikerroksisen pysäköintihallin.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyys AL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Unikkotien varressa ja korttelin länsisivulla.

Unikkotien varressa ja korttelin länsisivulla tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

Rakennukset

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Kattopinnot tulee tehdä viherkattona lukuunottamatta Vehkapolkuun rajautuvia rakennusaloja.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

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

Boendets andel får uppgå till högst 85 % av kvartersområdets använda byggrätt.

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

Utmed Stationsvägen och Missnestigen ska planeras in lokaler som lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i samband med att ventilationen planeras.

Den del av trapphusen med dagsljusinsläpp som överstiger 15 m²-vy / trappnivå får byggas utöver byggrätten.

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser.

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

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

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

Utöver byggrätten får byggas grönrum som ersätter balkongerna.

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

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Buller

Ljudisoleringen AL mot trafikbuller i bostadsrummens yterskikt ska vara minst 35 dB utmed Vallmovägen och kvarterets västra sida.

Utmed Vallmovägen och kvarterets västra sida ska man genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrum, sörga för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider.

Byggnader

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

Takytona ska anläggas som gröntak, med undantag för de byggnadsytor som gränsar mot Missnestigen.

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

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Maantasokerroksen julkisivu kadun puolella tulee tehdä kestävästä ja laadukkaasta materiaalista.

Kaduntasokerroksissa tilat tulee avata katujen suuntaan. Asematien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Määräys ei koske yk-alueita. Vastaava luku Unikkotien puolella on 40 %.

Katto tulee tehdä viistona lapekattona. Porrastuksia ei sallita.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,5 m.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Pihat

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

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja muuta kasvilisäyksiä.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

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

Mahdollinen pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 ap / 130 asunto k-m ²
opiskelija-asunnot	6 ap
myymälä- ja palvelutilat	1 ap / 150 k-m ²
toimistot	1 ap / 160 k-m ²

Erillisen laskelman perusteella vuoroitaiskäytössä olevista, nimeämättömistä autopaikasta voi saada 10 % vähennyksen.

Pysäköintiä saa sijoittaa kellariin.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 pp / 30 asunto k-m ²
myymälä- ja palvelutilat	1 pp / 50 k-m ²
toimistot	1 pp / 50 k-m ²

Puolet paikoista toteutettava katetuissa tiloissa.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

⑦

Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

ASEMATIE

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

9300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

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

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

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

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

Lokalerna i gatuplan ska öppnas mot gatorna. Minst 80 % av de lokaler som gränsar till Stationsvägens och Missnestigens gatuumråden ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler, gatufasaderna till dessa lokaler ska gestaltas som skyltfönsterfasader. Bestämmelsen gäller inte yk-området. Motsvarande siffror mot Vallmovägen är 40 %.

Taket ska byggas som ett sluttande pulpettak. Terrasseringsringar tillåts inte.

Skyllfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in till exempel reklamaffischer.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4,5 m.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak eller materialval.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Gårdarna

Gården bör anläggas med material av hög kvalitet, en del av ytbeläggningarna ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körbanorna.

Den del av området som ska planteras förses med träd och andra växter.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik skall stenläggas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

En eventuell räddningsväg på gårdsdäcket ska tydligt märkas ut och dimensioneras, så att vägen bär räddningsmaterielets vikt.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Dagvattnen ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.

Avfallshanteringen förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Minimiantalet bilplatser:

bostäder	1 bp / 130 bostadsm ² -vy
studentbostäder	6 bp
affärs- och servicelokaler	1 bp / 150 m ² -vy
kontor	1 bp / 160 m ² -vy

Enligt en separat kalkyl kan man för icke namngivna bilplatser som används växelvis få ett avdrag på 10 %.

Parkeringen får förläggas till källaren.

Minimiantalet cykelplatser:

bostäder	1 cp / 30 bostadsm ² -vy
affärs- och servicelokaler	1 cp / 50 m ² -vy
kontor	1 cp / 50 m ² -vy

Hälften av platserna ska förverkligas i täckta utrymmen.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

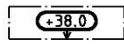
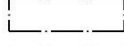
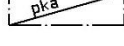
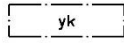
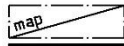
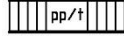
Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakanen alle. Pihakannelle saa sijoittaa yhteistiloja.
	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusala Kirkon julkisivujen tulee olla muurattua tiiltä.
	Maanalainen pysäköintitila.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

TONTTIJAKO

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

Högsta höjd för skämingspunkt mellan fasad och vattentak. ^{3 / 3}

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
På gårdsdäcket får gemensamma utrymmen placeras.

Byggnadsyta för kyrkor och andra församlingsbyggnader.
Kyrkans fasader ska utgöras av murat tegel.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

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

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

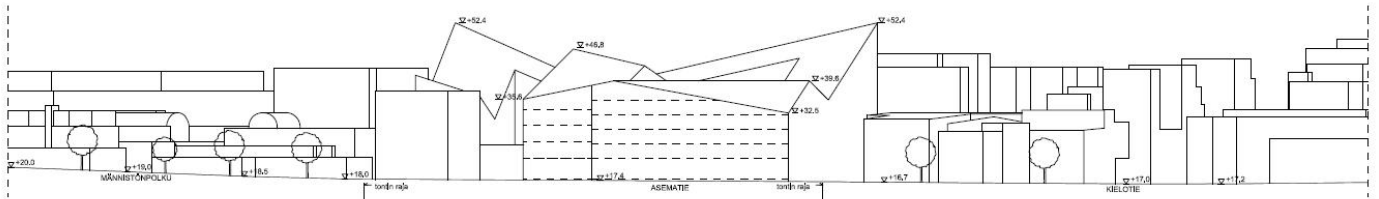
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

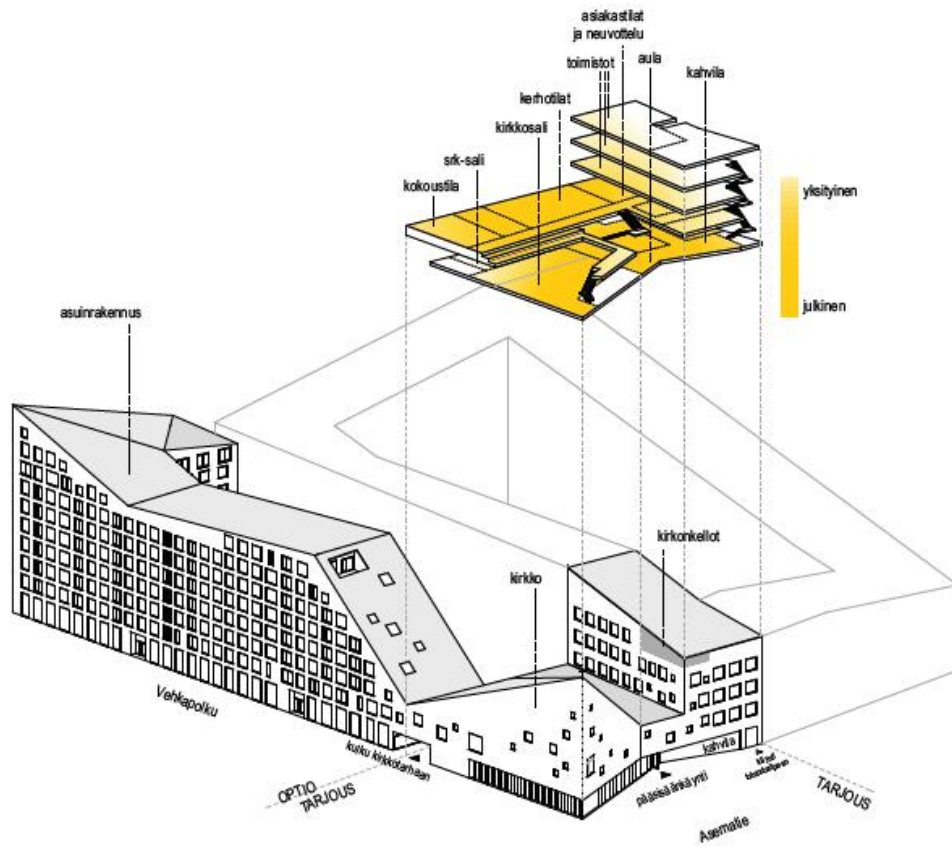
Godkänd av stadsfullmäktige / 20



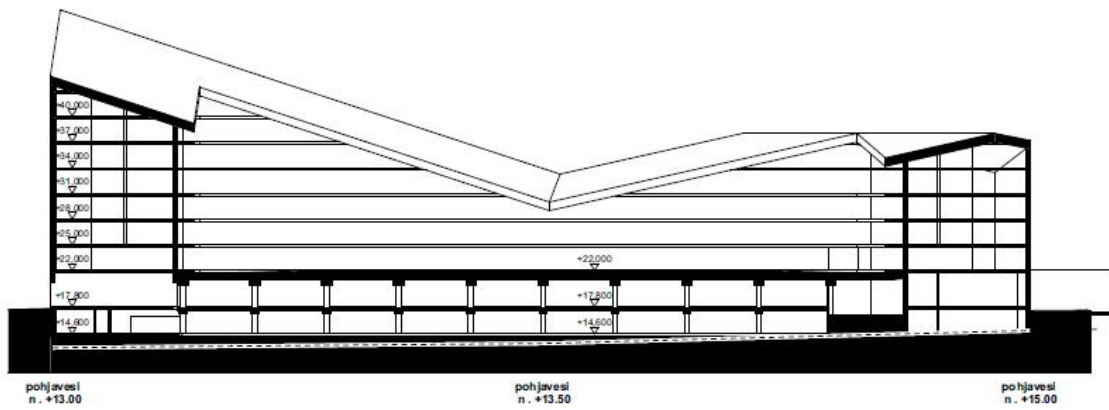
Asematien suuntainen leikkaus, Arkkitehtitoimisto K2S OY.



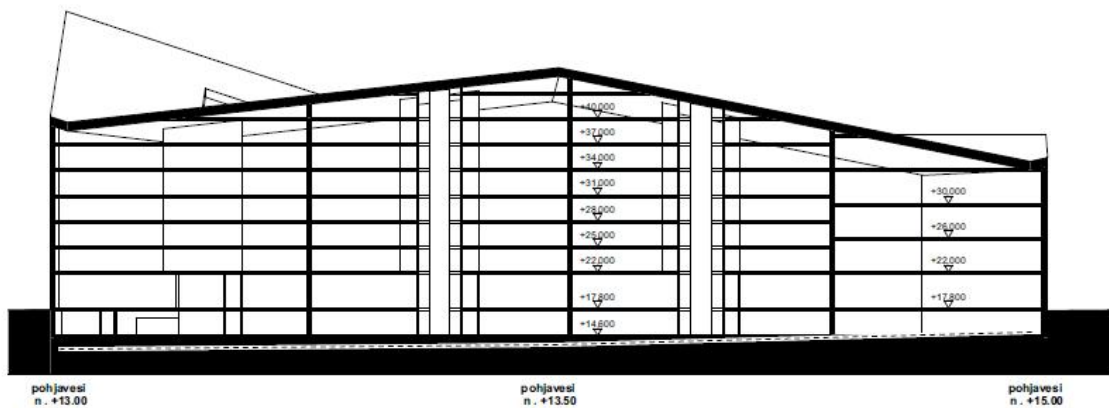
Leikkaus kirkosta ja projektio Asematien suuntaan, OPEEA.



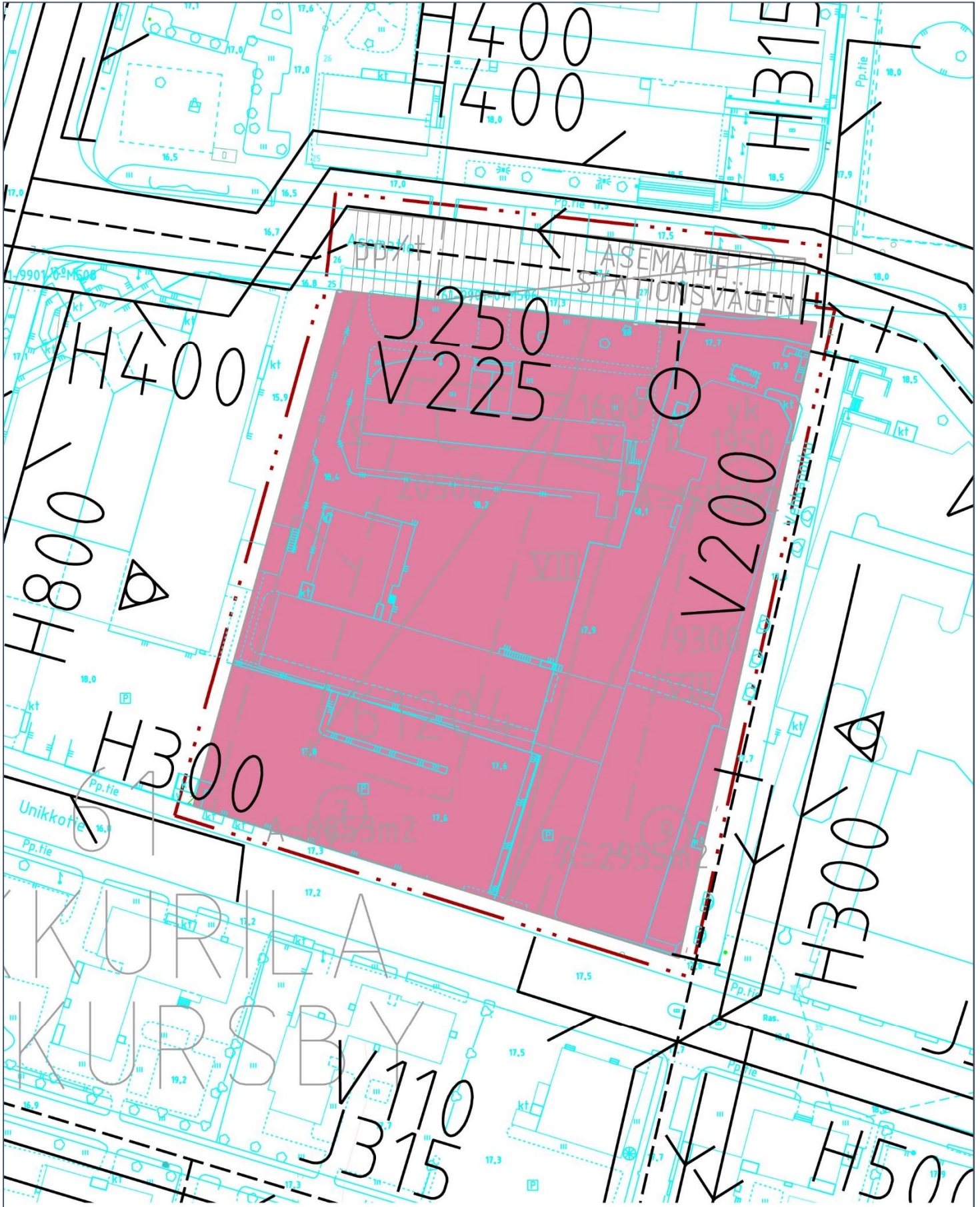
Kirkko ja Bethanias asuinrakennus allianssi-kilpailuvaiheessa, OOEPA.



leikkaus B-B 1:500



Vehkapolun suuntaiset leikkaukset, Arkkitehtitoimisto K2S Oy.



Vantaan kaupunki
copyright
Harri Keinanen
tulosten laatija
5.12.2017
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002254



ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

Kaupunkisuunnittelu / NIS/RKO

18.12.2017

Kaupunginhallitus 13.3.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaluonnoksesta nro 002254 61. Tikkurila /Tikkurilan kirkko. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 HSL	Ei lisättävää OAS-vaiheen mielipiteeseen. Haluaa olla jatkossa mukana kaavatyössä.	–
NRO 2 Vantaan Energia	Kiinteistömuuntamolle tarvitaan paikka Unikkotien puolelta. Kaapeleiden ja lämpöputkien sijainti tulee ottaa huomioon.	Muuntamon sijoittaminen jatkosuunnittelussa.
NRO 3 Uudenmaan ELY-keskus	Perusteet seurakuntakeskuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Rakennusten korkeus tulisi maltillistaa pienimittakaavaisen keskustan paremmin huomioivaksi. Makuuhuoneet tulee sijoittaa sellaisen julkisivun puolelle, jolla melutaso jää alle 60 dB. Kaavassa on annettava määräykset parvekkeiden ja piha-alueiden enimmäismelutasosta.	Kaavaan laaditaan meluselvitys, korkeusvaatimus huomioidaan jatkosuunnittelussa.
NRO 4 Vantaan kaupunginmuseo	Perusteet seurakuntakeskuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Uudisrakentaminen tulisi sovittaa hienovaraisesti kaupunkirakenteen ominaispiirteisiin, mittakaavaan ja arvokkaaseen vanhaan rakennusperintöön.	Uudisrakentamisen sovittaminen ympäristöönsä otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.
NRO 5 HSY	Kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun vesihuolto-verkoston. Tonttijako ja arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista tulisi esittää asemakaavatyön yhteydessä.	Tonttijako ja arvio vesihuollon kustannuksista tarkentuvat ehdotusvaiheessa.
NRO 6 Uudenmaan liitto	Ei lausu kaavasta.	–

NRO 7 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Lausuntoa ei saatu.	–
NRO 8 Elävä Tikkurila ry	Lausuntoa ei saatu.	–



NRO 1, HSL

Lausunto:

HSL:llä ei ole edellisestä vaiheesta annettuun lausuntoon nähden lisättävää. Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä haluaa kuitenkin olla työssä mukana myös jatkossa.

Vastine:

–

Tarkistukset:

–

NRO 2, VANTAAN ENERGIA

Lausunto:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kiinteistömuuntamo 2016 ja keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 2 -3 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kiinteistömuuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Suunnittelualueelle tarvitaan paikkavaraus uudelle kiinteistömuuntamolle rakennustehokkuuden kasvaessa. Liitteessä 4 on ehdotettu paikka kiinteistömuuntamolle.

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

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Vastine:

Kiinteistömuuntamoon tule varautua rakennussuunnittelun yhteydessä.

Tarkistukset:

Huomioidaan muuntamotarve jatkosuunnittelussa.

NRO 3, UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS**Lausunto:****Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaupungintalo ja Tikkurilan kirkko (entinen seurakuntakeskus) muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän parin niin ajallisesti, mittakaavallisesti kuin rakennusmateriaaleiltaankin. Rakennusten sijoittuminen noudattaa hallinnollisten keskusten perinteistä rakentumistapaa, jossa profaanin ja kirkollisen vallan rakennukset on sijoitettu toistensa lähetyville. Rakennukset ovat mittakaavaltaan tasaveroiset. Arkkitehtoniselta muodonannoltaan rakennukset noudattavat niiden hallinnollisista lähtökohdista ammentavaa arkkitehtuuria; kaupungintalossa on käytetty taiten julkiseen rakentamiseen liittyviä elementtejä mm. tilaohjelman osalta. Rappaamattoman tiilirakennuksen arkkitehtuuri on laadukkaan hillittyä ja arvokasta. Tikkurilan entisen seurakuntakeskuksen puhtaaksimuuratut julkisivut ovat pelkistetyt ja sen arkkitehtuurissa on kirkolliseen rakentamiseen liittyviä elementtejä, kuten seurakuntasali. Rakennusten julkisivujäsentelyssä on yhteneväisiä piirteitä mm. pilasterimaisen tiilimuurauksen kehystämien ikkuna-avausten osalta.

ELY-keskus pitää seurakuntakeskuksen purkamista erittäin valitettavana, mutta kaavaselostuksen sekä asemakaavaratkaisun perustana olevien selvitysten perusteella sen korjaaminen ihmisten oleskeluun turvalliseksi ja terveelliseksi vaikuttaa epätodennäköiseltä. ELY-keskus katsoo, että perusteet seurakuntakeskuksen suojelematta jättämiselle ovat näin ollen olemassa. Kaavamutoksen mahdollistaman rakentamisen mittakaava on etenkin korkeudeltaan vieras historiallisen keskuksen mittakaavaan. Massiivista vaikutusta lisää tontin umpikorttelimaisuus. ELY-keskus esittää kerroskorkeuden maltillistamisen tutkimista pienimittakaavaisen keskustan paremmin huomioivaksi. UUDELY/8652/2015 2/2

Melun torjunta

Kaava-alueelle suunnitellaan rakennettavaksi 450-500 kerrostaloasuntoa. Kaavaselostuksessa esitetään, että vuodelle 2030 arvioidun ennusteen mukaan Kielotien liikenne aiheuttaa korttelin länsilaidalla 60-64 dB:n liikennemelun. Unikkotie arvioidaan tulevaisuudessa liikennemelultaan Kielotien kaltaiseksi. Kaavakartassa määrätään, että asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Unikkotien varressa. Mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päivämelutaso ylittää 60 dB, Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että jokaisen asuinhuoneiston tulee avautua myös rakennuksen sellaiselle julkisivulle, jossa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melunohjeavot toteutuvat. Makuuhuoneet on sijoitettava tällaisessa tilanteessa sellaisen julkisivun puolelle, jossa päätöksen mukaiset melunohjeavot toteutuvat. Julkisivun ääneneristysvaatimus ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa huoneistoa ikkunan kautta, vaan tuuletusikkunan kohdalla on saavutettava vähintään em. melunohjeavot (KHO 1.7.2013).

Kaavassa on lisäksi määrätty, että Unikkotien varrella tulee teknisin ratkaisuin mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavassa on annettava määräykset parvekkeilla ja viherhuoneissa saavutettavista vähimmäismelutasoista. Parvekkeella on saavutettava valtioneuvoston päätöksen mukaiset ulkoalueiden melunohjearvot ja viherhuoneissa vähintään 45 dB:n melutaso. Kaavassa on annettava määräykset myös piha-alueella saavutettavasta vähimmäismelutasosta. Piha-alueella on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen mukaiset ulkoalueiden melunohjearvot.

Vastine:

Lausunnossa kannetaan huolta rakentamisen mittakaavasta. Kaavoittaja on samaa mieltä siitä, ettei rakentaminen voi olla Asematien puolella 4–5 kerrosta korkeampaa. Kaavaratkaisussa esitetty tehokkuus on keskustaan sijoittuvalle asuinkorttelille poikkeuksellisen korkea, eikä sitä ole mahdollista ainakaan kasvattaa, vaikka osa kaupunkisuunnittelulautakunnasta sitä esittäkin pöytäkirjalausumassaan (Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017).

Uudenmaan ELY-keskus lausuu, että mikäli katujulkisivulle kohdistuu 60 dB ylittävä päivämelutaso, tulee asuinhuoneistojen avautua myös melutason ohjearvot alittavaan suuntaan ja sijoittaa makuuhuoneet sille puolelle. Lausunnossa vedotaan KHO:n päätökseen KHO:2013:122. KHO:n päätös koskee kuitenkin ainoastaan sitä, onko Helsingin kaupunginhallitus ylittänyt toimivaltansa asettaessaan Helsingin Ruoholahteen myönnetyille poikkeamispäätökselle ehtoja, jotka koskevat mm. meluntorjuntaa. Se myös toteaa, ettei ”tuomioistuimella ole toimivaltaa olennaisesti muuttaa hallintoviranomaisen harkintavaltansa nojalla tekemää poikkeamispäätöstä, vaan ainoastaan tutkia päätöksen lainmukaisuus.” Kaavoittaja perustaa ratkaisunsa Uudenmaan ELY-keskuksen oppaaseen 2/2013 sekä valtioneuvoston päätökseen 993/1992 melutason ohjearvoista: asuinhuoneissa melutason tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB, mikä koskee ulko-oleskeluun tarkoitettun alueen lisäksi parvekkeita.

Unikkotien puoleisella julkisivulla melutaso nousee v. 2040 ennusteen mukaan 60–65 dB:iin päivällä ja 50–55 dB:iin yöllä. Mm. sisäänvedetyin parvekkein ja parvekelasituksin on mahdollista saavuttaa 10–15 dB:n ääneneristävyys, jolloin melutaso jää alle ohjearvojen. (Kovalainen, Kylliäinen: Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla, Ympäristöhallinnon ohjeita 6 /2016.)

Tarkistukset:

Rakennuksen kerroslukua Asematien puolella tarkistetaan siten, että se on maksimissaan viisi kerrosta. Samoin kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty luonnosvaiheesta noin 2 150 kerrosneliometriä, mikä toisaalta osittain kompensoituu porrashuonemääräyksen väljennyksellä.

NRO 4, VANTAAN KAUPUNGINMUSEO**Lausunto:**

Kaupunginmuseo on lausunut asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä rakennetun kulttuuriympäristön ja -maiseman osalta (Dnro 024/2016). Kaupunginmuseo on todennut lausunnossaan että kaava-alueella olevan Tikkurilan kirkon rakentaminen ajoittuu aikaan, jolloin Tikkurilasta tuli kunnan hallinnollinen keskus. Arkkitehtien Leena ja Kalle Niukkasen suunnittelema seurakunnan työkeskus ja kirkkosali valmistuivat vuonna 1956. Työkeskus oli Suomen ensimmäisiä monitoimikeskuksia. Kirkolla on merkittävää kaupunkikuvallista arvoa Asematien varrella, jossa se muodostaa arkkitehtonisen parin samoihin aikoihin rakennetun kaupungintalon kanssa. Rakennus on Vantaan ainoa 1950-luvun kirkkorakennus ja sen alkuperäinen ilme on säilynyt myös osittain suojelluissa sisätiloissa. Kirkko luo Tikkurilan keskustaan ajallista syvyyttä ja se on myös osa alueen yhteisöllistä historiaa.

Kirkkorakennuksen kiistattomista kulttuurihistoriallisista arvoista huolimatta sen purkamista on esitetty asemakaavaluonnoksessa. Kaavatyön yhteydessä tehtyjen kunnostettavuusselvitysten perusteella vaikuttaa epätodennäköiseltä, että rakennus voidaan korjata turvallisesti ja terveelliseksi säilyttäen samalla rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot. Kaupunginmuseo pitää Tikkurilan kirkon purkamista erittäin valitettavana, mutta asemakaavaratkaisun perustana olevat selvitykset suojelematta jättämiselle ovat riittävän perustellut.

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen mittakaava ja massoittelu poikkeaa merkittävästi Tikkurilan historiallisen keskuksen luonteesta. Asematie on Tikkurilan vanhin kauppa- liike- ja hallintorakennusten muodostama kävely- ja liikenneympäristö. Asematien varren vanhimmat säilyneet rakennukset ovat 1950-luvulta jolloin rakentaminen kiihtyi Tikkurilan alueella Vantaan, silloisen Helsingin maalaiskunnan, hallinnollisen keskustan siirtyessä Malmilta Tikkurilaan. Myöhempien vuosikymmenten aikana Tikkurilan rakennuskanta on kokenut monia muutoksia ja kerroksellisuus kaupunkirakenteessa on vähentynyt. Tikkurilan kirkon purkamisen jälkeen alueen vanhemmasta historiasta kertovat kaupungintalo ja Asematie 1:n ns. kassantalo asuinkerrostaloineen. Näihin harvoin rakennuksiin tiivistyy kaupungistuneelle Vantaalle merkittävän aikakauden kulttuurisia arvoja, jotka luovat historiallista jatkuvuutta ja identiteettiä alueelle. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulisi ottaa tavoitteeksi uudisrakentamisen hienovarainen yhteensovittaminen kaupunkirakenteen ominaispiirteisiin, mittakaavaan ja arvokkaaseen vanhaan rakennusperintöön.

Vastine:

Kaavoittaja on samaa mieltä siitä, ettei rakentaminen voi olla Asematien puolella 4–5 kerrosta korkeampaa.

Tarkistukset:

Rakennuksen kerroslukua Asematien puolella tarkistetaan siten, että se on maksimissaan viisi kerrosta. Samoin kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty luonnosvaiheesta noin 2 150 kerrosneliömetriä, mikä toisaalta osittain kompensoituu porrashuonemääräyksen väljennyksellä.

NRO 5, HSY

Lausunto:

Kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Kaavaselostuksen mukaan Unikkotielle tarvitaan mahdollisesti uutta vesihuoltolinjaa noin 100 metrin matkalle. Toinen vaihtoehto selostuksen mukaan on, että Unikkotien varren tonteille järjestetään vesihuolto yksityisinä linjoina Tikkuraitilta korttelialueen halki. Lopullinen ratkaisu riippuu kaavan mukaisesta tonttijaosta. Kaavaselostuksesta puuttuu arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista. Lisäksi, tonttijako olisi hyvä määritellä sitovasti asemakaavatyön yhteydessä. Asemakaavassa määritetty tonttijako määrää uuden vesihuollon laajuuden ja toteutustavan.

Vastine:

Tonttijako on mahdollista lisätä suunnitelmien tarkennuttua.

Tarkistukset:

Tonttijako lisätään kaavakarttaan.



14 § **Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Vaisala / TLA**

VD/9312/10.02.04.01/2016
TLA/ TKA/JKÖ/MHN/SRU/ET

Vaisala Oyj:n kiinteistöä laajennetaan sen eteläpuoleisen virkistysalueen osalle, jolla sijaitsevaa ulkoilureittiä siirretään etelämmäksi. Kiinteistön rakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 km².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 18060 sekä virkistys-, erityis- ja vesialuetta kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso sekä vesialuetta kaupunginosassa 40, Ylästö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 18060 sekä virkistys- ja vesialuetta kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso sekä vesialuetta kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 18060, kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

Alue sijaitsee Vantaanlaakson kaupunginosassa Vanha Nurmijärventie 21 ympäristössä Vantaanjoen peltolaakson länsireunalla. Kaavamuutosalueen eteläosa on Kaivoksela I -pohjavesialueella mutta ei sen muodostumisalueella.

Kaavan hakija
Vaisala Oyj.

Maanomistus
Kumoutuvan asemakaavan KTTY-korttelialueen tontin 18060/13 omistaa Vaisala Oyj, muilta osin kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa. Vaisala Oyj on vuokrannut kiinteistönsä itäpuolelta Vantaan kaupungin omistamasta Lounaniityn lähivirkistysalueesta osan.

Kaavan valmisteluun osallistuneet Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet Vaisala Oyj sekä heidän konsultteinaan Ramboll Finland Oy ja Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

Yleiskaava
Vaisala Oyj:n kiinteistö on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristöä häiritsemättömien tuotanto- ja varastotilojen sekä toimistotilojen aluetta (TY), jonka pohjoisosa on LDEN 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä. Muu osa alueesta on lähivirkistysaluetta (VL), jonka itäosa on Vantaanjoen peltolaakson kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa. Alueen lounaisosa on pohjavesialuetta.

Asemakaavan muutos
Vaisala Oyj:n kiinteistöä laajennetaan n. 42 m etelään päin lähivirkistysalueelle ja kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 km². Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan 1,03 ha osa Vaisala Oyj:n ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitila-, toimisto-, teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Laajennusalue tarvitaan kiinteistön pysäköintialueeksi ja poistuvalla osalla lähivirkistysaluetta sijaitseva ulkoilureitin itäinen osuus siirretään etelämmäksi. Uuden pysäköintialueen eteläreunaa vasten on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. Vaisala Oyj:n tavoitteena on nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen heidän kiinteistöllään. Kiinteistön itäpuolella sijaitseva Vaisala Oyj:lle heidän laitteidensa testauskentäksi



vuokrattu osa virkistysalueesta muutetaan erityisalueeksi (E), jonka nimeksi vahvistetaan Anturikenttä (ruots. Sensorplanen).

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan, pohjavesien suojelun ja Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluvan Vantaanjoen huomioimisen osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Kaavamutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 18060 tontti 18.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,3 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 42 000 km². Kaavamutoksen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 57 000 k-m² (KTY) korttelitehokkuudella e=0,7.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.3.2017. Kaavamutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2017 työohjelmaan.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 11.3.2017 Vantaan kaupungin Asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä viisi mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista kolme on alueen rajanaapuriasukailta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden työpaikkatontin.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002328 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vaisala
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Vaisala Oyj maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017
- Asemakaavamuutos 002328 (Vaisala) liikenneselvitys 25.9.2017, Ramboll Finland Oy



- Asemakaavan muutoksen nro 002328 meluselvitys 11.12.2017, Ramboll Finland Oy
- Vaisalan tuotantoalue, hulevesi- ja maisemasuunnitelma asemakaavamuutokseen 15.9.2017, Ramboll Finland Oy

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132

asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vastaanottaja
Vaisala Oyj
Jouni Parhankangas

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
11.12.2017

Viite
1510028478-002

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO
002328, VAISALAN
TUOTANTOALUEEN LAAJENNUS
MELUSELVITYS

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002328, VAI SALAN
TUOTANTOALUEEN LAAJENNUS
MELUSELVITYS

Päivämäärä 11.12.2017
Laatija Kai Jussila
Tarkastaja Arttu Ruhanen, Janne Ristolainen

Meluselvitys Vaisalan Vantaanlaakson tuotantoalueen laajennuksen asemakaavan muutosta varten.

Sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 9/2017 aineistoa.

Ramboll
Piispanmäentie 5
PL 3
02241 ESPOO
T +358 20 755 611
F +358 20 755 6535
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	1
2.	SELVI TYSkohde	1
3.	ympäristömelun Tunnusluvut ja ohjeavot	2
3.1	Tunnusluvut	2
3.2	Ohjeavot	2
3.3	Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohje koskien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyysvaatimuksia (30.10.2007)	3
3.4	Valtioneuvoston periaatepäätös meluntorjunnasta	3
4.	Menetelmät	3
4.1	Laskentamenetelmä	3
4.2	Maastomalliaineistot ja maankäyttösuunnitelma	4
4.3	Liikennetiedot	4
5.	Tulokset	7
5.1	Meluvyöhykekartat	7
5.2	Tilanne ulko-oleskelualueilla ja virkistysalueilla	7
5.3	Lentomelu	8
6.	Yhteenveto	9
LÄHTEET	11	
LIITTEET	11	

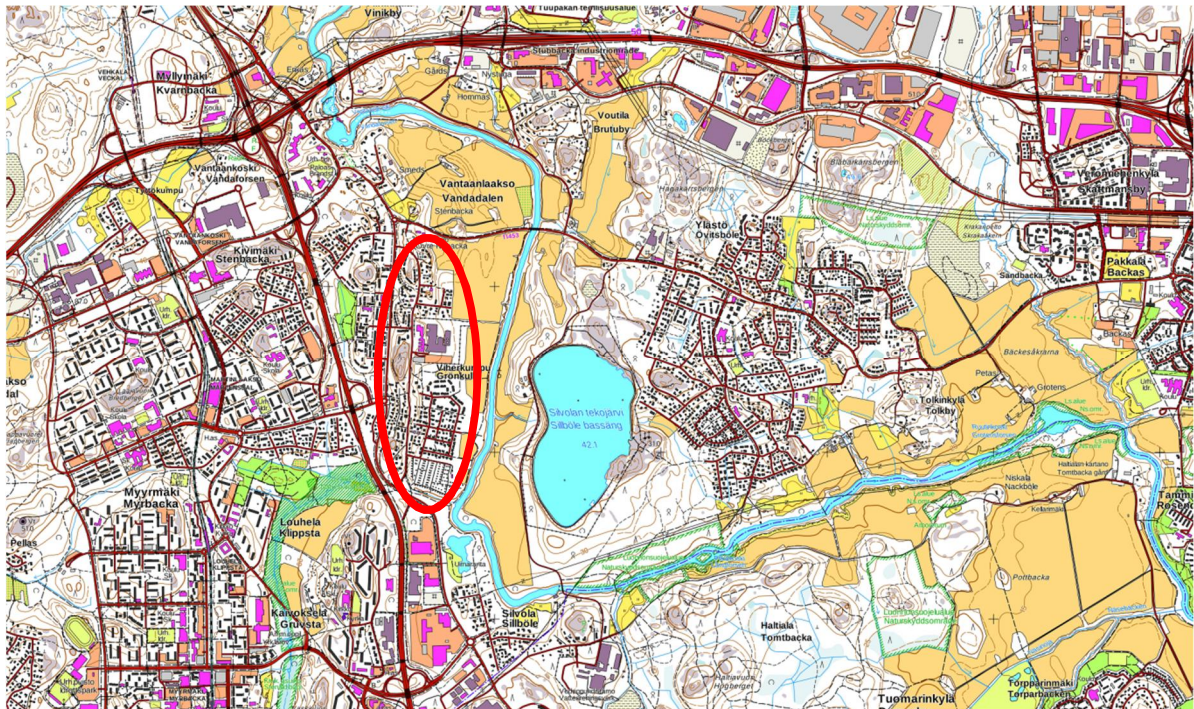
1. JOHDANTO

Tässä työssä laadittiin asemakaavan muutoksen meluselvitys Vantaalla olevan Vaisalan tuotantoalueen laajentamiseen liittyen. Vaisala Oyj:n tuotanto- ja toimistorakennukset sijaitsevat Vantaanlaaksossa osoitteessa Vanha Nurmijärventie 21. Tuotantolaitosta on tarkoitus laajentaa ja samassa yhteydessä pysäköintialuetta oltaisiin siirtämässä etelään päin nykyisin virkistyskäytössä olevalle puistoalueelle. Työ perustuu tieliikennemelun laskennalliseen mallinnukseen, jolla selvitettiin Vaisalan laajennuksen aiheuttaman Vanhan Nurmijärventien liikenteen lisäyksen vaikutus tien varrella olevalle asutukselle, siirtolapuutarha-alueelle ja lähivirkistysalueelle. Arvioinnin lähtökohtana olivat Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjeavrot keskiäänitasolle asuintalojen piha-alueilla ja lähivirkistysalueilla taajamissa. Selvityksessä huomioitiin myös lentoliikenteen vaikutus alueen meluun.

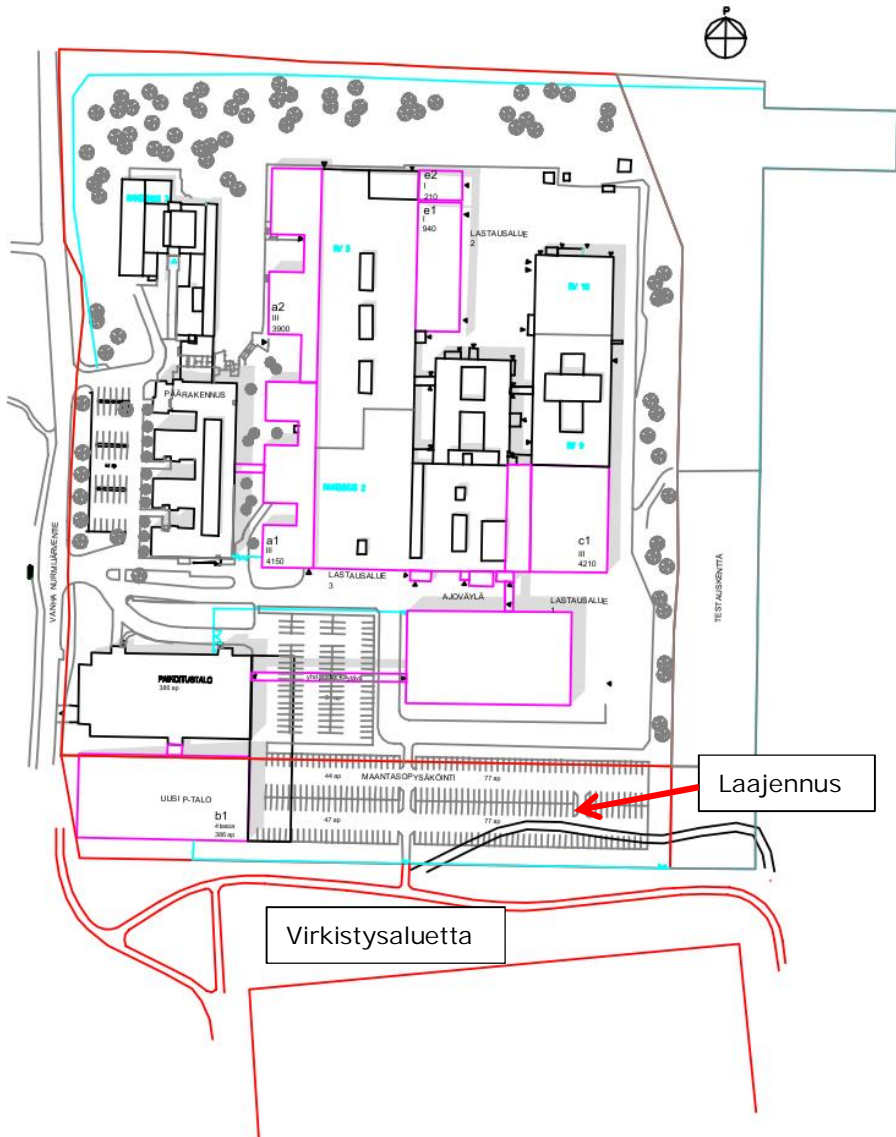
Meluselvityksen on tehnyt Ramboll Finland Oy Vaisala Oyj:n toimeksiannosta. Vaisala Oyj:n puolella yhteyshenkilönä on ollut Jouni Parhankangas. Asemakaavatyöstä on Rambollin puolella vastannut projektipäällikkö Pekka Väinölä, meluselvityksen osuudesta projektipäällikkö Janne Ristolainen. Melumallinnuksen ja tämän raportin on laatinut suunnittelija Kai Jussila.

2. SELVITYSKOHDE

Selvityskohteena oleva Vaisalan tuotantoalue ja Vanha Nurmijärventie on merkitty kuvaan 1. Vaisalan tuotantoalueen laajenemisen yhteydessä on suunnitelmassa rakentaa nykyisten eteläpuolelle uusi rakennus tuotantotiloja varten ja uusi pysäköintirakennus. Olemassa olevat pysäköintialueet siirtyisivät etelään päin nykyisin virkistyskäytössä olevalle alueelle. Nämä muutokset ovat nähtävissä kuvassa 2. Yleiskuvaus alueesta kerroskorkeuksineen on esitetty raportin liitteenä olevissa melukartoissa.



Kuva 1. Vaisalan tuotantoalue ja Vanha Nurmijärventie on merkitty punaisella. (Lähde: Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen tiedostopalvelu)



Kuva 2. Piirros Vaisalan tuotantoalueen laajennuksesta. Violetilla piirretyt ovat uusia rakennuksia tai rakennuksen osia. (Hannu Jaakkola Oy, 12.9.2017)

3. YMPÄRISTÖMELUN TUNNUSLUVUT JA OHJEARVOT

3.1 Tunnusluvut

Ympäristömelua kuvataan yleisimmin keskiäänitasolla L_{Aeq} (ekvivalenttitaso), jossa hetkelliset äänen voimakkuuden vaihtelut on tasoitettu pitkälle ajalle ja taajuussisältö on painotettu korvan herkkyden mukaan ns. A-painotuksella.

Lentomelua varten on määritelty oma melusuure L_{den} , jossa ilta- ja yöaikaisten lentojen melulle annetaan erityinen paino. L_{den} on määritelmän mukaan vuorokauden melutaso, jossa ilta-ajan keskiäänitasoon (klo 19 -22) lisätään 5 dB ja yöajan (klo 22-7) keskiäänitasoon 10 dB.

3.2 Ohjearvot

Valtioneuvosto on antanut melutason yleiset ohjearvot (valtioneuvoston päätös 993/1992). Taulukossa 1 on esitetty päivä- ja yöajan ohjearvot keskiäänitasolle ulkona ja sisällä. Ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi kaavoituksessa, rakentamisessa ja tiensuunnittelussa.

Taulukko 1. VNp 993/1992 mukaiset yleiset melutason ohjearvot ulkona ja sisällä.

Ulkona	L _{Aeq} , enintään	
	Päivällä (07–22)	Yöllä (22–07)
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB ¹⁾
Uudet asuinalueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB ¹⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet ³⁾ , leirintäalueet ja virkistysalueet taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ²⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa

²⁾ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä

³⁾ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

L_{Aeq} = melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso)

Koska kaavamuutosalueen ympäristö on olemassa olevaa asuin- ja virkistysaluetta, sovelletaan asuinrakennusten piha-alueilla ja virkistysalueilla päiväaikaiselle melulle (klo 7 – 22) ohjearvoa 55 dB ja yöaikaiselle melulle (klo 22 – 7) ohjearvoa 50 dB.

Ohjearvojen määrittely tarkoittaa melun ekvivalenttitasoa eli keskiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon desibelirajan ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitettua ohjearvon ylitystä, mikäli aikaväli sisältää hiljaisempia jaksoja. Mikäli melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, siihen lisätään 5 dB.

3.3 Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohje koskien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyysvaatimuksia (30.10.2007)

Lentomelun osalta Vantaalla sovellettavan ohjeen (Vantaan kaupunki, 2007) mukaan lentoliikenteelle lasketun vuorokausimelutason L_{DEN} mukaan määräytyvillä 50...55 dB:n lentomelualueilla toimistotilojen ulkovaipalta edellytetään 28 dB äänitasoeroa lentomelua vastaan. 55...60 dB alueilla edellytetään 32 dB äänitasoeroa ja yli 60 dB:n alueilla 35 dB äänitasoeroa lentomelua vastaan.

3.4 Valtioneuvoston periaatepäätös meluntorjunnasta

Valtioneuvoston periaatepäätöksessä meluntorjunnasta ja sen perustelumuiustiossa (22.5.2006) on todettu, meluntorjunnan tavoitearvoista seuraavaa:

Tavoitteena on melulle altistumisen vähentäminen siten, että vuoteen 2020 mennessä ... Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päästään valtioneuvoston melutason ohjearvojen mukaisiin melutasoihin. Jos tämä ei ole jo rakennetuilla alueilla kustannusten tai paikallisten olosuhteiden takia mahdollista, tavoitteena on, ettei päivämelutaso ylitä 60 desibeliä eikä yömelutaso 55 desibeliä.

Vaikka periaatepäätöksen tavoitteet toteutumisuosien ja asukasmäärien osalta ovatkin vanhentuneet, voidaan periaatepäätöstä soveltaa niin, että kaava-alueen ulkopuolella jo rakennetuilla alueilla sovelletaan tavoitearvoja päiväaikana L_{Aeq} 60 dB ja yöaikana L_{Aeq} 55 dB.

4. MENETELMÄT

4.1 Laskentamenetelmä

Melulaskennat on tehty 3D-maastomallin huomioivalla SoundPLAN 7.4 -melulaskentaohjelmistolla pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN 1996) käyttäen.

3D-laskentamalli ottaa huomioon etäisyysvaimenemisen, ilman ääniabsorption, maastonmuodot, esteet, heijastukset sekä maanpinnan absorptio-ominaisuudet. Laskentamallissa on oletuksena ns. vähän ääntä vaimentavat olosuhteet, eli lievä myötätuuli melulähteestä laskentapisteeseen

päin. Laskentatulosteissa olevat meluvyöhykkeet eivät siis esiinny yhtä laajoina samanaikaisesti, vaan ainoastaan laskentaoletuksen mukaisessa myötätuulitilanteessa.

Laskentamallissa käytetyt parametrit on listattu taulukossa 2. Tieliikennemelun laskentamallin epävarmuus on alle 500 metrin etäisyyksillä noin ± 2 dB.

Taulukko 2. Laskentaparametrit

Laskentaverkko	laskentapisteiden väli 5 metriä
Laskentakorkeus	2 metriä maanpinnasta
Laskentaetäisyys	1500 metriä laskentapisteestä
Heijastukset/absorptio	rakennukset, tien pinnat ja pysäköintialueet: absorptiokerroin 0 (kova); muut pinnat: absorptiokerroin 1 (pehmeä)
Heijastusten lukumäärä	2
Laskettavat melusuureet	Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7-22}$, dB Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22-7}$, dB

Mallinnuksessa melulähteenä huomioitiin Vanha Nurmijärventie ja Vaisalan pysäköintialueille suuntautuva liikenne. Melutarkastelut tehtiin nykytilanteen (v. 2017) ja ennustetilanteen (v. 2040) liikennemäärillä. Kummallakin määrällä tarkasteltiin tilannetta nykyisellä maankäytöllä ja suunnitellulla maankäytöllä.

4.2 Maastomalliaineistot ja maankäyttösuunnitelma

Maaston korkeustiedot, tien reunaviivat sekä tiedot alueen nykyisistä rakennuksista on saatu kaupungin kantakartasta ja laserkeilausaineistosta. Maastomalli sisältää maastonmuodot korkeuspisteinä ajoratojen yms. taiteviivoina sekä rakennukset, akustisesti kovat pinnat ja muut äänen etenemiseen vaikuttavat tekijät. Kaikkien olemassa olevien rakennusten kerroslukumääriä ei ollut käytettävissä. Rakennusten tarkalla korkeudella ei tässä selvityksessä kuitenkaan arvioida olevan merkittävää vaikutusta laskentatulokseen ympäristön asuintonttien piha-alueilla. Käytetyt rakennusten korkeudet on esitetty liitteissä olevissa melukartoissa. Muut lähtötiedot olivat varsin tarkkoja.

Meluselvitys tehtiin käyttäen 12.9.2017 päivättyä, uusimman suunnitelman mukaista, Vaisalan tuotantoalueen maankäyttösuunnitelmaa.

Melusuojausten osalta tutkittiin pysäköintialueen eteläreunaan rakennettavan vallin tai aidan vaikutusta. Valli on laskettu siten, että se alkaa kolme metriä pysäköintialueen reunasta, jotta valli ei muuta hulevesien johtamisen suunnitelmaa. Mallinnuksessa pysäköintialueen puoleinen luiska on 1:3. Vallin eteläpuoleinen luiska voi olla millainen tahansa, jolloin meluste voi olla valli tai kumpare, sillä ei ole melun kannalta merkitystä. Aita on laskettu siten, että se on samalla kohdalla kuin vallin huippu. Aidan ei tarvitse olla erityisen raskas, mutta jotta sillä saavutetaan vastaava melun rajoittamisvaikutus, sen tulee olla tiivis ja ulottua maahan saakka. Vaihtoehtoisia esimerkkirakenteita, joilla on tavanomainen riittävä n. 25 dB ääneneristävyys, ovat mm. seuraavat:

- 20 mm vanerilevy
- 6 mm vaneri + lomalaudoitus
- 1+1 mm teräslevy
- betoni

Pintamateriaalit ja/tai verhouksen voi valita vapaasti edellä esitettyjen rakenteiden päälle, niillä ei ole olennaista vaikutusta aidan melusuojauskykyyn.

4.3 Liikennetiedot

Tieliikennemelun laskentamallissa melulähteenä huomioitiin Vanha Nurmijärventien liikenne ja Vaisalan pysäköintialueille suuntautuva liikenne. Liikennemelumallissa käytettiin Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun (Suvi Rytkönen-Halonen) antamia liikennelaskentaan perustuvia nykytilanteen v. 2017 ja ennustetilanteen v. 2040 liikennemääriä ja raskaan liikenteen prosentteja.

Päiväajan klo 7-22 osuutena koko vuorokauden liikenteestä käytettiin Vanhan Nurmijärventien pohjoisosassa 91 % ja eteläosassa 94 %. Ajoneuvojen nopeudet mallinnettiin nykyisten nopeusrajoitusten mukaisina. Käytetyt liikennetiedot on esitetty taulukossa 3. Sekä nyky- että

ennustetilanteen liikennemäärillä laskettiin myös tilanne, johon on lisätty Vaisalan laajennuksen lisäliikenne, KAVL 876. Liikennelaskentatietojen perusteella voidaan arvioida, että Vaisalan lisäliikenteestä noin puolet suuntautuu Vanhan Nurmijärventien pohjoisosalle, ja vastaavasti puolet sen eteläosalle.

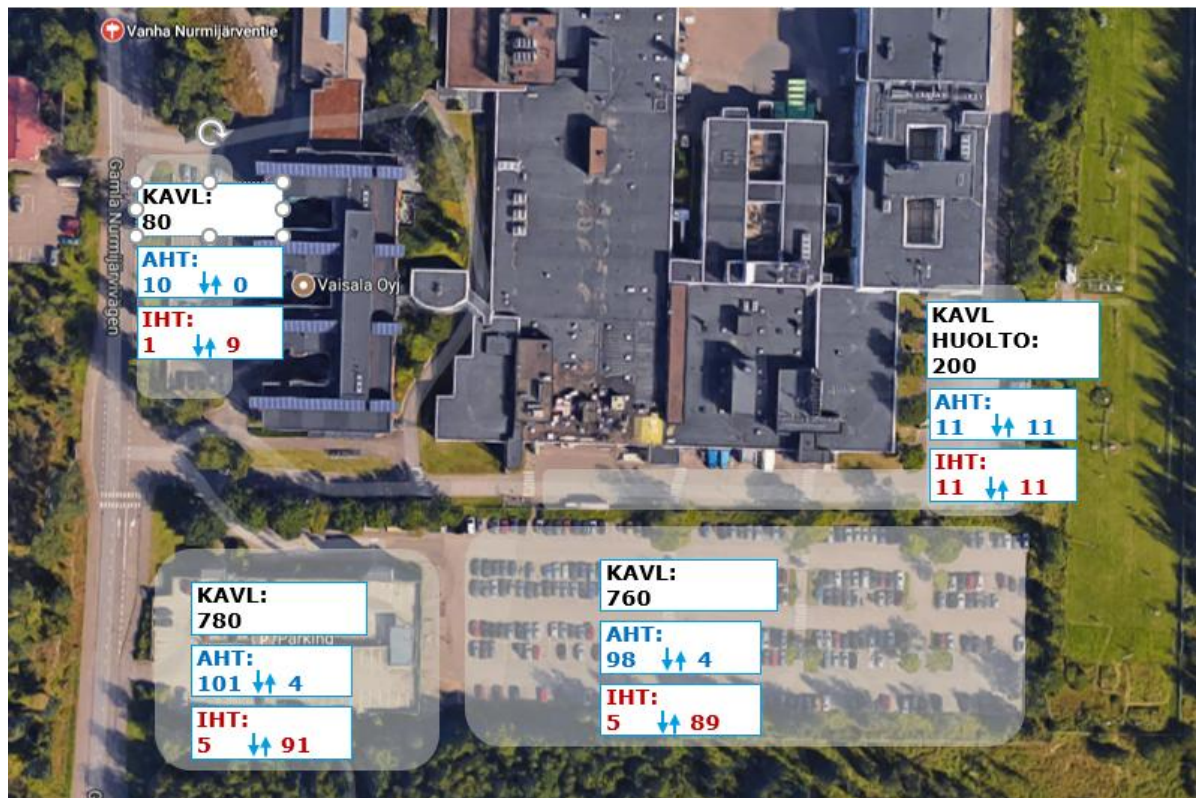
Tutkimuslaitosten osalta voidaan arvioida, että 100 kerrosneliometriä tuotantotilaa tuottaa noin 2,5–3,5 kävijää vuorokaudessa. Tämä tarkoittaisi sitä, että kaavamuutoksen myötä tulevan 15 000 kerrosneliön lisärakentamisen myötä Vaisalan tontille tulisi noin 375–525 kävijää vuorokaudessa enemmän. Henkilöautokäyntejä lisärakentaminen aiheuttaa arviolta 400 käyntiä vuorokaudessa. Meno- ja paluumatkat tuottavat huolto liikenne huomioiden tontille liikennemäärän lisäyksen, jonka suuruus on yhteensä 876 ajon/vrk.

Taulukko 3. Selvityksessä käytetyt liikennetiedot.

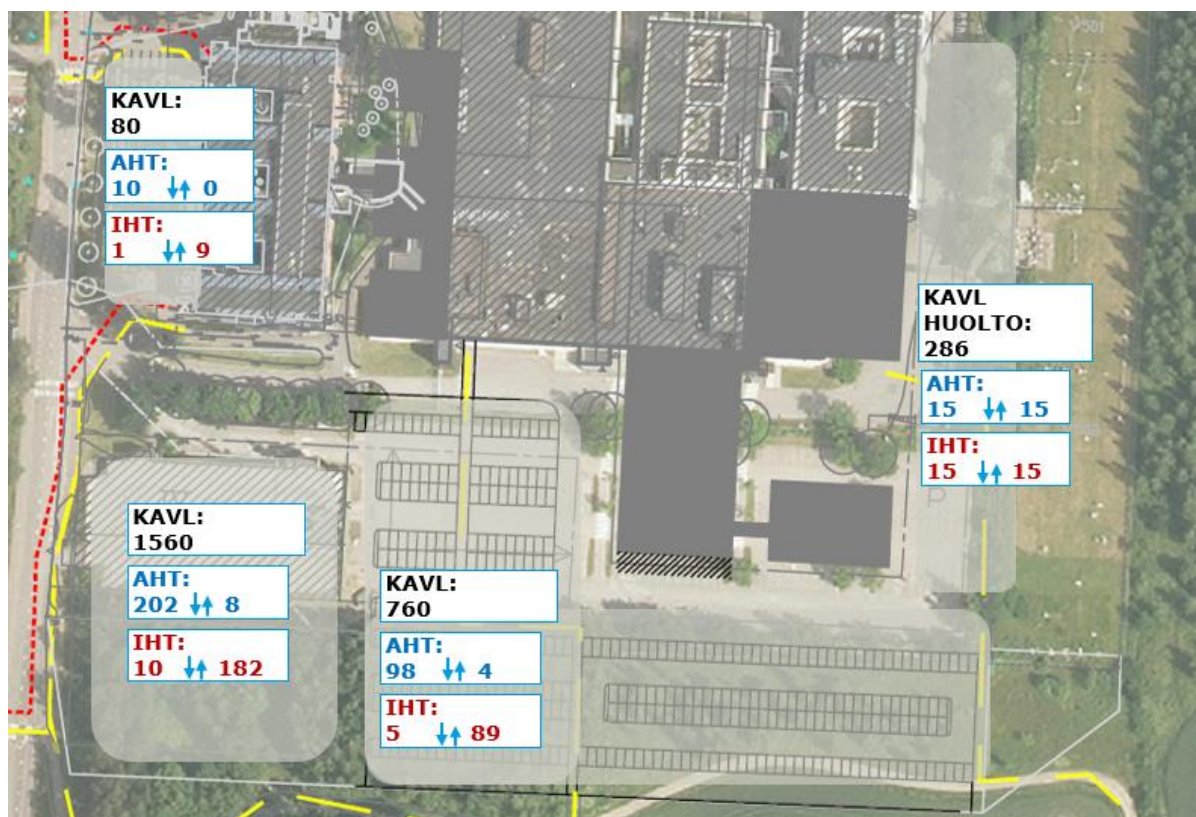
	KAVL, ajon./vrk	Raskaita ajoneuvoja, päivä/yö %	Nopeus, km/h
Nykyliikenne v. 2017			
Vanha Nurmijärventie, pohjoisosa	1919	5/5	30
Vanha Nurmijärventie, eteläosa	2434	4/4	40
pohjoisosa + Vaisalan lisäliikenne	2357	7,3/7,3	30
eteläosa + Vaisalan lisäliikenne	2872	6/6	40
Ennustetilanne 2040			
	KAVL, ajon./vrk	Raskaita ajoneuvoja, päivä/yö %	Nopeus, km/h
Vanha Nurmijärventie, pohjoisosa	2100	5/5	30
Vanha Nurmijärventie, eteläosa	2900	4/4	40
pohjoisosa + Vaisalan lisäliikenne	2538	7,1/7,1	30
eteläosa + Vaisalan lisäliikenne	3338	5,8/5,8	40

Nykytilanteen arkivuorokausiliikenteeseen nähden uuden maankäytön aiheuttama liikenne vastaa näin ollen noin 23 % kasvua Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä, ja noin 18 % kasvua Vanhan Nurmijärventien eteläpäässä.

Lopputilanteessa pysäköintipaikkoja on pysäköintitaloissa noin 780 ap, kenttäpysäköintinä noin 380 ap ja päärakennuksen edustalla noin 40 ap. Yhteensä tontille tulee sijoittumaan noin 1200 autopaikkaa, mikä tarkoittaa liikennemääränä 2400 ajon./vrk, jos jokaisella autopaikalla käydään kerran vuorokaudessa. Nykytilanteessa autopaikkoja on noin 800. Tontin sisällä liikennemäärien oletetaan jakautuvan pysäköintilaitosten ja pysäköintikenttien välillä kuvien 3 ja 4 mukaisesti pysäköintipaikkamäärien suhteessa. Raskaiden ajoneuvojen prosenttiosuus on laskettu huoltoajoneuvojen ja tontin kokonaisliikenteen suhteena.



Kuva 3. Arvio liikenteen jakautumisesta Vaisalan tontilla nykytilanteessa.



Kuva 4. Arvio liikenteen jakautumisesta Vaisalan tontilla ennustetilanteessa.

Tontin liikenne tulee keskittymään arkipäiville klo 6–9 ja klo 14–18 välisille ajanjaksoille, huipputuntien ajoituksessa aamulla 8.00–9.00, ja illalla 16.00–17.00 väleille.

Lisärakentamisesta aiheutuvat aamu- ja iltahuipputuntien (AHT ja IHT) arvioidut autoliikenteen matkatuotokset on esitetty taulukossa 4.

Vertailun vuoksi liikennelaskennasta (2017) saatu nykytilanteen Vanhan Nurmijärventien pohjoisosan (Vanha Nurmijärventie 31) aamuhuipputunnin liikennemäärä on 219 ja iltahuipputunnin 206 ajoneuvoa. Vastaavasti Vanhan Nurmijärventien eteläosan (mittauspiste Vanha Nurmijärventie 2) aamuhuipputunnin liikennemäärä on 257 ja iltahuipputunnin 253 ajoneuvoa.

Taulukko 4. Uuden maankäytön arvioidut matkatuotokset huipputunteina (ajon/h).

	Huipputunnit (ajon./h)			
	AHT (8.00-9.00)		IHT (16.00-17.00)	
	Saapuu	Lähtee	Saapuu	Lähtee
Nykyliikenne (arvio)	207	8	10	186
Lisäliikenne	104	4	5	93
Huolto	4	4	4	4

Liitteiden 7 ja 8 laskennoissa Vanhan Nurmijärventien ennustetilanteen huipputuntien liikennemäärät on muodostettu lisäämällä edellisen kappaleen (nykytilanteen) liikennemääriin puolet taulukon 4 vastaavan huipputunnin lisäliikenteestä ja huoltoliikenteestä. Lisäliikenne on siis jaettu puoliksi Vanhan Nurmijärventien eteläosalle ja pohjoisosalle.

5. TULOKSET

Tieliikennemelumallinnuksen tulokset on esitetty liitteissä 1 - 8.

5.1 Meluvyöhykekartat

Mallinnustulokset on esitetty meluvyöhykekarttoina liitteissä. Ulko-oleskelualueiden melutilannetta kuvaavissa kartoissa on esitetty keskiäänitasot 5 dB välein värillisinä vyöhykkeinä. Päiväajan ohjearvo (55 dB) ylittyy keltaisesta värikyvyöhykkeestä alkaen. Liitteissä 5 ja 7 on esitetty Vaisalan laajennuksen aiheuttama lisäys keskiäänitasoihin. Lisäys on esitetty 1 dB välein värillisinä vyöhykkeinä.

5.2 Tilanne ulko-oleskelualueilla ja virkistysalueilla

Nykyliikenteellä (v. 2017 liikennemäärä) sekä nykyliikenteen ja Vaisalan laajennuksen lisäliikenteen yhteenlasketulla liikenteellä lasketut meluvyöhykkeet on esitetty liitteissä 1 ja 2. Näissä tilanteissa Vanhan Nurmijärventien varrella päiväajan keskiäänitason ohjearvon alittavaa aluetta on pienimmillään noin puolet asuintontin alasta.

Ennusteliikenteellä v. 2040 lasketut meluvyöhykkeet päiväajan keskiäänitasona on esitetty liitteessä 3 ja ennusteliikenteen ja Vaisalan lisäliikenteen meluvyöhykkeet liitteessä 4. Näissä tilanteissa Vanhan Nurmijärventien asuintonteilla päiväajan keskiäänitason ohjearvon (55 dB) alittavaa aluetta on pienimmillään hieman alle puolet tontin alasta. Vaisalan laajennuksen mukanaan tuoma lisäliikenne aiheuttaa 1,1 – 1,4 dB lisäyksen Vanhan Nurmijärventien ennusteliikenteen keskiäänitasoon Vanhan Nurmijärventien varressa olevien asuintalojen kohdalla (liite 6). Vaisalan tuotantolaitoksen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla muutos on 2 - 3 dB eli hieman suurempi kuin Vanhan Nurmijärventien varressa. Tämä johtuu siitä, että pysäköintialueen siirtäminen etelän suuntaan muuttaa tilannetta enemmän kuin pelkkä liikenteen lisäys.

Mallinnusten mukaan melutaso alittaa päiväajan ohjearvon (55 dB) Vaisalan laajennuksen eteläpuolella olevalla virkistysalueella sekä nykytilanteessa että suunnitellun laajennuksen toteuduttua.

Selvityksessä tutkittiin myös Vaisalan suunnitellun pysäköintialueen eteläpuolelle sijoitettavan meluesteen (valli tai aita) vaikutusta melutasoihin Vaisalan alueen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla. Meluesteen vaikutus on käytännössä sama riippumatta siitä, onko este maavalli vai kiinteä aita.

Taulukko 5. Maavallin tai aidan vaikutus melutasoon etelän puolella lähimpien asuintalojen kohdalla.

			Aidan tai maavallin korkeus				
	ilman laajennusta	laajennus toteutettu	1 m	1,5 m	2 m	2,5 m	3 m
Melutaso, dB	45,5	48,1	47,6	47,2	46,7	46,1	45,6
vrt. ilman aitaa/vallia			-0,5	-0,9	-1,4	-2,0	-2,5
vrt. tilanne, että laajennusta ei toteuteta		+2,6	+2,1	+1,7	+1,2	+0,6	+0,1

Ilman vallia tai aitaa Vaisalan laajennus kasvattaa melutasoa etelän puolella lähimmän asuintalon kohdalla mallinnuksen mukaan 2,6 dB. Valli tai aita pienentää muutosta siten, että 1 m korkuinen este pienentää melutasoa 0,5 dB verrattuna tilanteeseen ilman estettä ja 3 m korkuinen valli tai aita pienentää Vaisalan laajennuksesta aiheutuneen muutoksen melutasossa lähes nollaan.

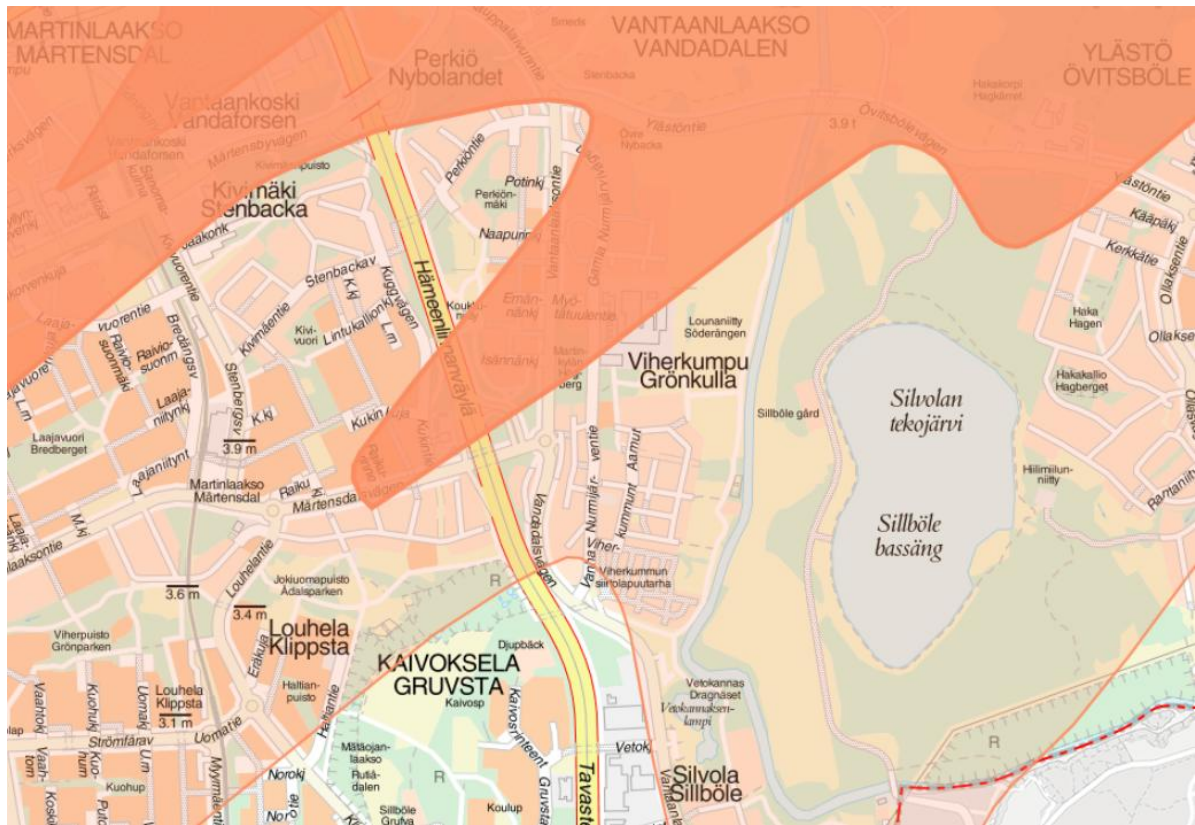
Liitteessä 6 on esitetty melutasot tilanteessa, jossa pysäköintialueen eteläpuolelle on rakennettu 1,5 m korkea maavalli tai kiinteä aita. Liitteessä 7 on esitetty vastaavasti muutos melutasoissa kun verrataan melutasoja valli tai aita huomioituna tilanteeseen, jossa laajennusta ei toteuteta.

Liikenneselvityksen perusteella aamuhuipputunti on klo 8-9 ja iltahuipputunti klo 16-17. Aamuhuipputunnin liikennemäärillä (nykytilanne + Vaisalan lisäys) lasketut tunnin keskiäänitason meluvyöhykkeet Vaisalan tonttiliikenne mukaan lukien on esitetty liitteessä 6. Iltahuipputunnin vastaavat meluvyöhykkeet on esitetty liitteessä 7. Näissä liitteissä on esitetty myös huipputuntien liikennemäärät.

Aamuhuipputunnin ja iltahuipputunnin meluvyöhykkeet ovat hyvin samanlaisia, koska liikennemäärät ovat lähes samansuuruiset. Huipputuntien aikana melutasot ovat hieman suuremmat verrattuna koko päiväajan keskiäänitasoon, koska päivän aikana on myös hiljaisempia ajanjaksoja. Yhden tunnin keskiäänitasolle ei ole ohjearvoa, johon sitä voisi verrata, vaan Suomessa melutason ohjearvot on annettu koko päiväajalle (klo 7-22) ja koko yöajalle (22-7).

5.3 Lentomelu

Vantaan kaupungin verkkosivujen karttapalvelussa (kartta.vantaa.fi) näkyvien Finavian laskemien Helsinki-Vantaan lentokentän lentomelualueiden mukaan lentoliikenteen vuorokausimelutaso L_{den} on Vanhan Nurmijärventien pohjoisosassa 55 dB (lentomeluvyöhyke m2) ja eteläosassa 50 dB (lentomeluvyöhyke m3). Vaisalan tuotantoalueelle suunniteltu uusi toimistorakennus kuuluu 50 dB:n lentomeluvyöhykkeelle, jolloin ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 28 dB.



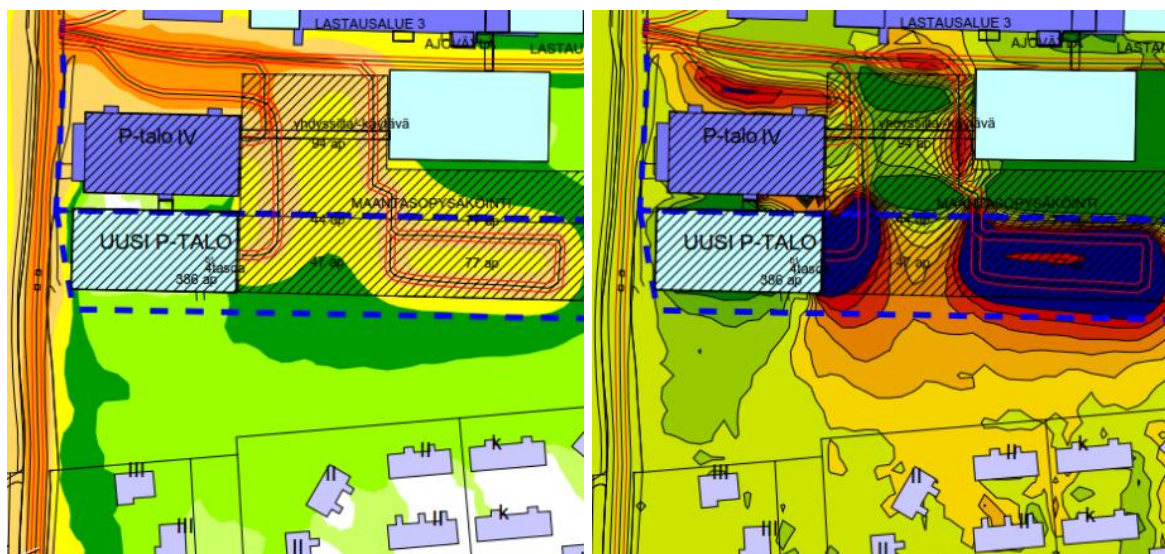
Kuva 5. Lentomelualueet selvitysalueella, tummempi oranssi alue on L_{DEN} yli 55 dB meluvyöhyke, vaaleampi alue on L_{DEN} 50-55 dB meluvyöhyke. (Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu)

6. YHTEENVETO

Vaisala Oyj suunnittelee Vantaalla sijaitsevan toimipisteensä tuotantoalueen laajennusta ja sen toteuttamiseksi on käynnistetty asemakaavan muutos. Suunniteltu tuotantoalueen laajennus tulotisiin toteuttamaan nykyisen alueen eteläpuolelle, johon on suunniteltu uusi pysäköintirakennus ja pysäköintialue. Lisäksi nykyisen pysäköintialueen kohdalle on suunniteltu rakennus, jossa olisi tuotanto- ja toimistotiloja kolmessa kerroksessa. Pysäköintialue siirtyisi siis etelään päin.

Laskennallisen tarkastelun perusteella tuotantoalueen laajennuksesta ja siitä aiheutuvasta lisäliikenteestä johtuva Vanhan Nurmijärventien liikennemäärän lisäys kasvattaisi keskiäänitasoja Vanhan Nurmijärventien varressa noin 1 – 2 dB nyky- ja ennustetilanteessa (2040). Vanhan Nurmijärventien varressa on joitain asuintontteja, joilla melutaso ylittää päiväajan ohjearvon oleskelualueilla. Vaisalan laajennuksen mukanaan tuoma lisäliikenne ja sen aiheuttama melutason kasvu ei tuo yhtään uutta asuintaloa melualueelle. Huomioiden Valtioneuvoston periaatepäätöksen kirjaukset vanhojen alueiden melutasoista, ei Vaisalan alueen kaavamuuos aiheuta tarvetta rakenteelliselle meluntorjunnalle Vanhan Nurmijärventien varressa.

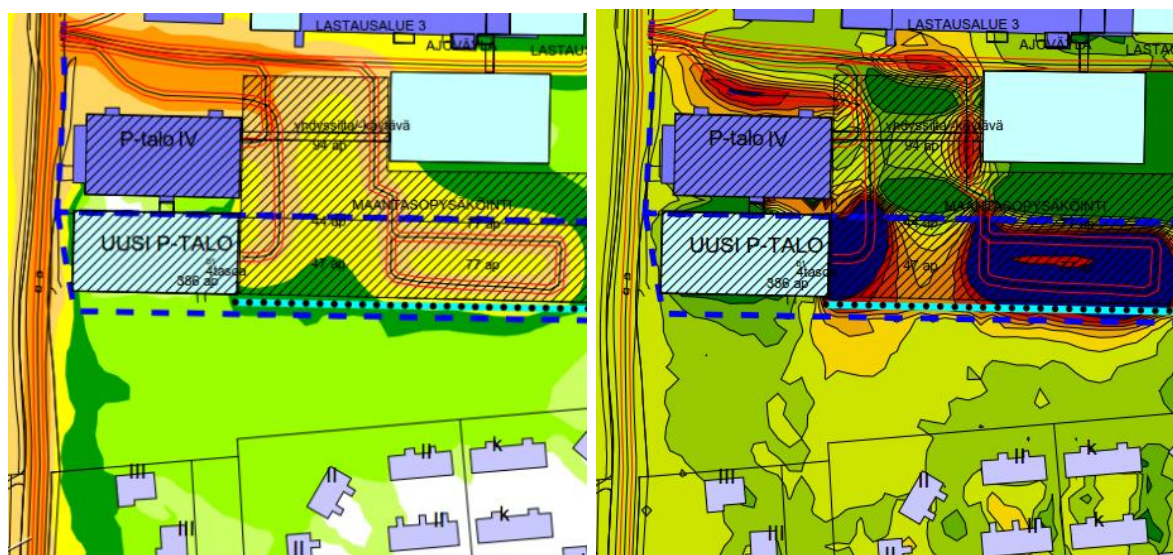
Vaisalan tuotantolaitoksen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla muutos on 2 - 3 dB eli hieman suurempi kuin Vanhan Nurmijärventien varressa. Tämä johtuu siitä, että pysäköintialueen siirtäminen etelän suuntaan muuttaa tilannetta enemmän kuin pelkkä liikenteen lisäys. Kuvassa 6 on esitetty päiväajan keskiäänitasot Vaisalan laajennuksen toteuduttua sekä laajennuksen aiheuttama muutos.



Kuva 6. Melutasot Vaisalan tontin eteläpuoleisella virkistysalueella ja asuinalueella kaavamuutoksen toteuduttua (Liite 4, vas.) sekä kaavamuutoksen aiheuttama melutasojen muutos (Liite 5, oik.)

Vaikka melutaso muuttuu Vaisalan eteläpuolen asuintalojen kohdalla, on muutos kuitenkin kohtuullisen pieni ja melutaso on laajennuksen jälkeenkin selkeästi päiväajan ohjearvon alapuolella. 2-3 dB keskiäänitasossa muutos on tyypillisesti havaittavissa, kun kyseessä on tasainen melu. Hyvin vaihtelevassa melussa 2-3 dB muutos keskiäänitasossa ei ole yhtä selvästi havaittavissa, samoin mikäli alueella on muita melulähteitä jotka vaikuttavat kokonaismeluun (esim. lentoliikenne).

Meluvaikutuksen pienentämiseksi Vaisalan alueen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla tutkittiin myös aidan tai maavallin vaikutusta meluun. Meluestetarkasteluita tehtiin eri korkuisilla aita/vallirakenteilla. 1,5 m korkea aita tai valli pienentää muutosta noin desibelin verran, jolloin melutaso Vaisalan laajennuksen johdosta kasvaa alle 2 dB Vaisalan alueen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla. Useimmat ihmiset eivät kuule alle 2 dB muutosta melutasossa, etenkin, jos melu ei ole tasaista vaan vaihtelevaa. Kuvassa 7 on esitetty päiväajan keskiäänitasot Vaisalan laajennuksen toteuduttua sekä laajennuksen aiheuttama muutos.



Kuva 7. Melutasot Vaisalan tontin eteläpuoleisella virkistysalueella ja asuinalueella kaavamuutoksen toteuduttua (Liite 6, vas.) sekä kaavamuutoksen aiheuttama melutasojen muutos (Liite 7, oik.). Pysäköintialueen eteläpuolella 1,5 m korkea aita tai maavalli.

Vaisalan tontin liikenne ei aiheuta ohjearvoja ylittäviä melutasoja eteläpuolella olevalle virkistysalueelle. Mallinnuksen mukaan melutaso jää ohjearvon (taajamassa olevilla virkistysalueilla päiväajan ohjearvo on $L_{Aeq\ 7-22}$ 55 dB) alapuolelle.

Laajennuksen lisäliikenteen osuus Vanhan Nurmijärventien huipputuntien kokonaisliikennemäärästä on noin viidesosa. Huipputuntien aikana melutaso on koko päiväajalle laskettua melutasoa suurempi, koska päivän aikana on huipputunteja hiljaisempia ajanjaksoja. Valtioneuvoston päätöksen ohjearvot on annettu keskiäänitasoina koko päivä- (klo 7-22) ja yöajalle (klo 22-7).

Todelliseen melutilanteeseen alueella vaikuttavat myös muut melulähteet kuten Hämeenlinnanväylä ja lentokoneiden melu. Vaisalan tuotantoalueelle suunniteltu uusi toimistorakennus on 50 dB:n lentomeluvyöhykkeellä, minkä vuoksi sen ulkovaipan äänitasoerovaatimukseksi tulee antaa 28 dB.

Tämän selvityksen perusteella voidaan suunniteltu hanke toteuttaa. Melutaso Vanhan Nurmijärventien varressa olevien asuintalojen piha-alueilla ei nouse niin oleellisesti, että se aiheuttaisi melusuojaustarvetta.

Espoossa 11. joulukuuta 2017

RAMBOLL FINLAND OY



Janne Ristolainen
projektipäällikkö



Kai Jussila
suunnittelija

LÄHTEET

- Valtioneuvoston päätös 993/1992
- Vantaan kaupunki, Rakennusvalvonta, Rakentamisoheje 30.10.2007. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset.

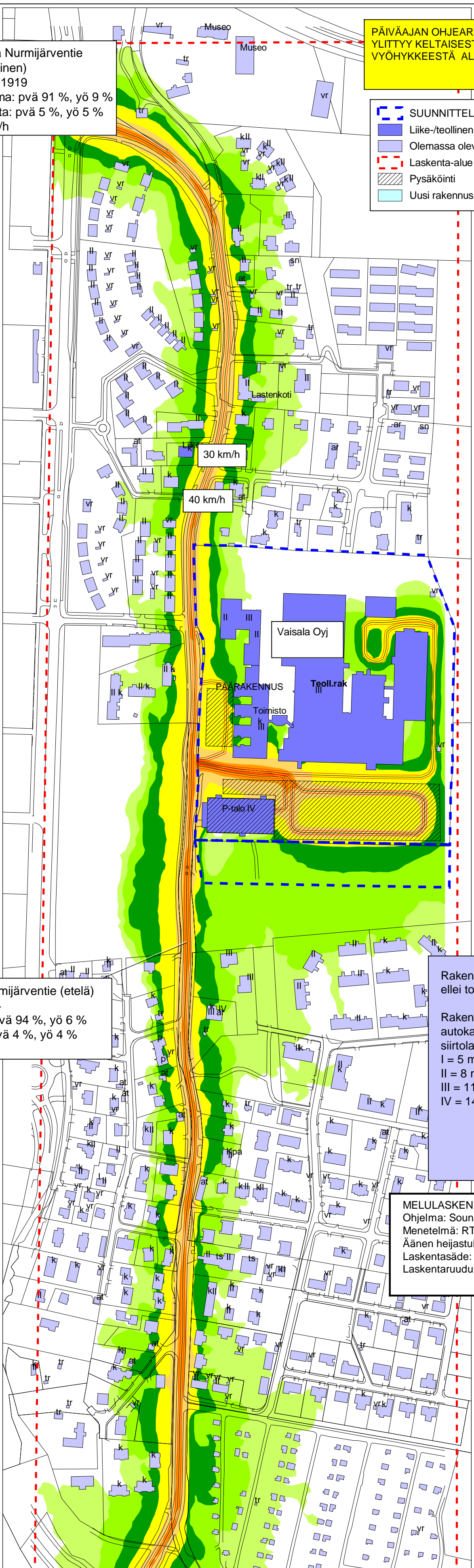
LIITTEET

- Liite 1: Päiväajan meluvyöhykekartta – ei laajennusta, v. 2017 liikenne
- Liite 2: Päiväajan meluvyöhykekartta – laajennus toteutettu v. 2017 liikenne + lisäys
- Liite 3: Päiväajan meluvyöhykekartta – ei laajennusta, v. 2040 liikenne
- Liite 4: Päiväajan meluvyöhykekartta – laajennus toteutettu, v. 2040 liikenne + lisäys
- Liite 5: Meluvyöhykekartta – Vaisalan laajennuksen aiheuttama lisäys päiväajan keskiäänitasoon ennusteliikenteeseen (v. 2040) verrattuna
- Liite 6: Päiväajan meluvyöhykekartta – laajennus toteutettu, v. 2040 liikenne + lisäys, meluaita tai -valli h=1,5m
- Liite 7: Meluvyöhykekartta – Vaisalan laajennuksen aiheuttama lisäys päiväajan keskiäänitasoon ennusteliikenteeseen (v. 2040) verrattuna, meluaita tai -valli h=1,5m
- Liite 8: Meluvyöhykekartta – aamuhuipputunti klo 8-9 Vaisalan tontin liikenteellä (laajennus toteutettu)
- Liite 9: Meluvyöhykekartta – iltahuipputunti klo 16-17 Vaisalan tontin liikenteellä (laajennus toteutettu)

Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 1919
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 5 %, yö 5 %
30 km/h

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY Keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

- SUUNNITTELUKOHDE
- Liike-/teollinen rakennus
- Olemassa oleva asuinrakennus
- Laskenta-alue
- Pysäköinti
- Uusi rakennus tai sen osa



Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 2434
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 4 %, yö 4 %
40 km/h

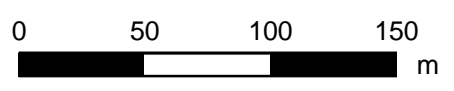
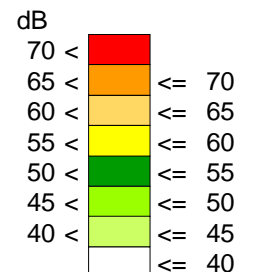
Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1500 m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m



Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS



Liite 1: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})
Nykytilanne 2017
Suunnitelukohteessa nykyinen maankäyttö

KAIJ 30.11.2017



Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 2357
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 7,3 %, yö 7,3 %
30 km/h

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY Keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

- SUUNNITTELUKOHDE
- Liike-/teollinen rakennus
- Olemassa oleva asuinrakennus
- Laskenta-alue
- Pysäköinti
- Uusi rakennus tai sen osa



Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 2872
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 6 %, yö 6 %
40 km/h

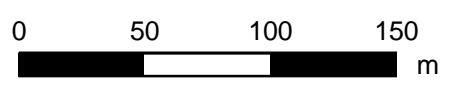
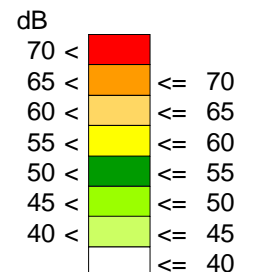
Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1500 m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m



Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS



Liite 2: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})
Nykytilanne 2017 + Vaisalan lisäliikenne
Suunnitelukohteessa suunniteltu maankäyttö

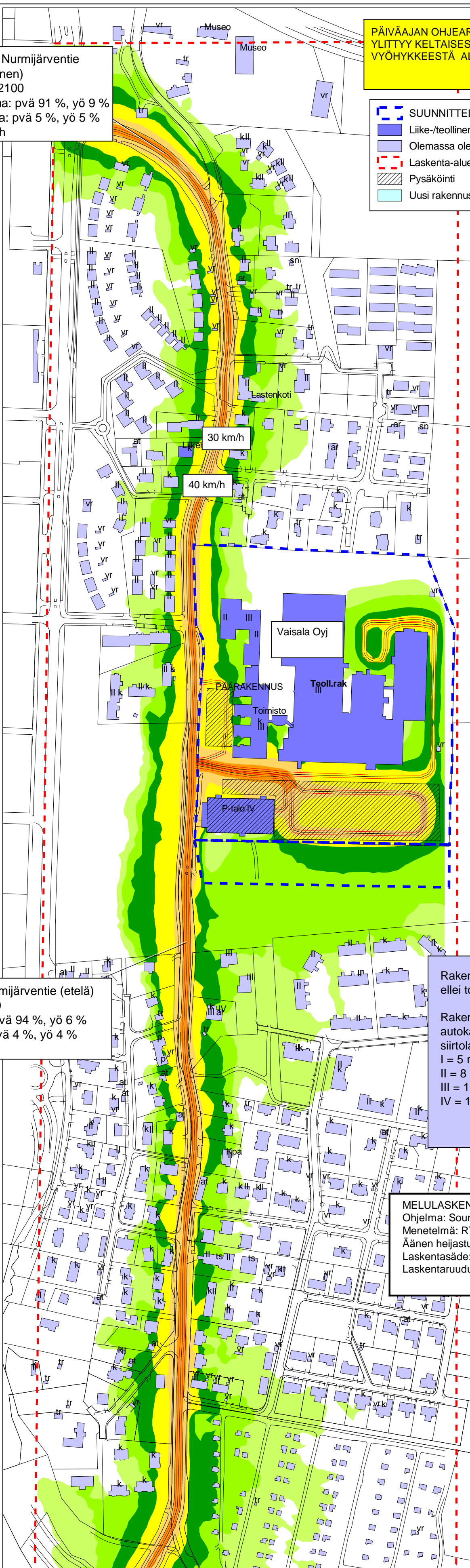
KAIJ 30.11.2017



Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 2100
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 5 %, yö 5 %
30 km/h

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITYY Keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

- SUUNNITTELUKOHDE
- Liike-/teollinen rakennus
- Olemassa oleva asuinrakennus
- Laskenta-alue
- Pysäköinti
- Uusi rakennus tai sen osa



Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 2900
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 4 %, yö 4 %
40 km/h

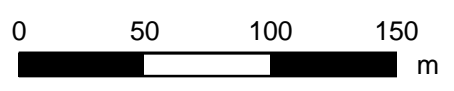
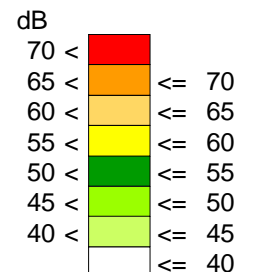
Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1500 m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m



Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS



Liite 3: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})
Ennusteliikenne 2040
Suunnittelukohteessa nykyinen maankäyttö

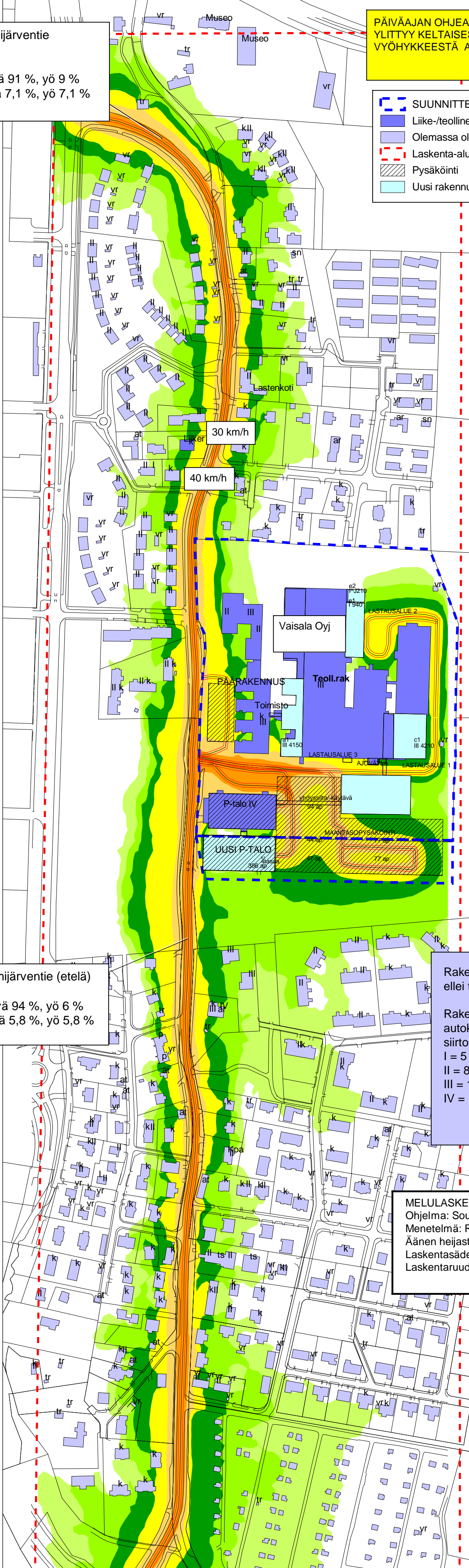
KAIJ 30.11.2017



Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 2538
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 7,1 %, yö 7,1 %
30 km/h

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITYY Keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

- SUUNNITTELUKOHDE
- Liike-/teollinen rakennus
- Olemassa oleva asuinrakennus
- Laskenta-alue
- Pysäköinti
- Uusi rakennus tai sen osa



Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 3338
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 5,8 %, yö 5,8 %
40 km/h

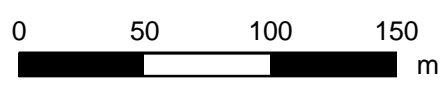
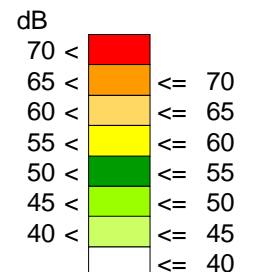
Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1500 m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m



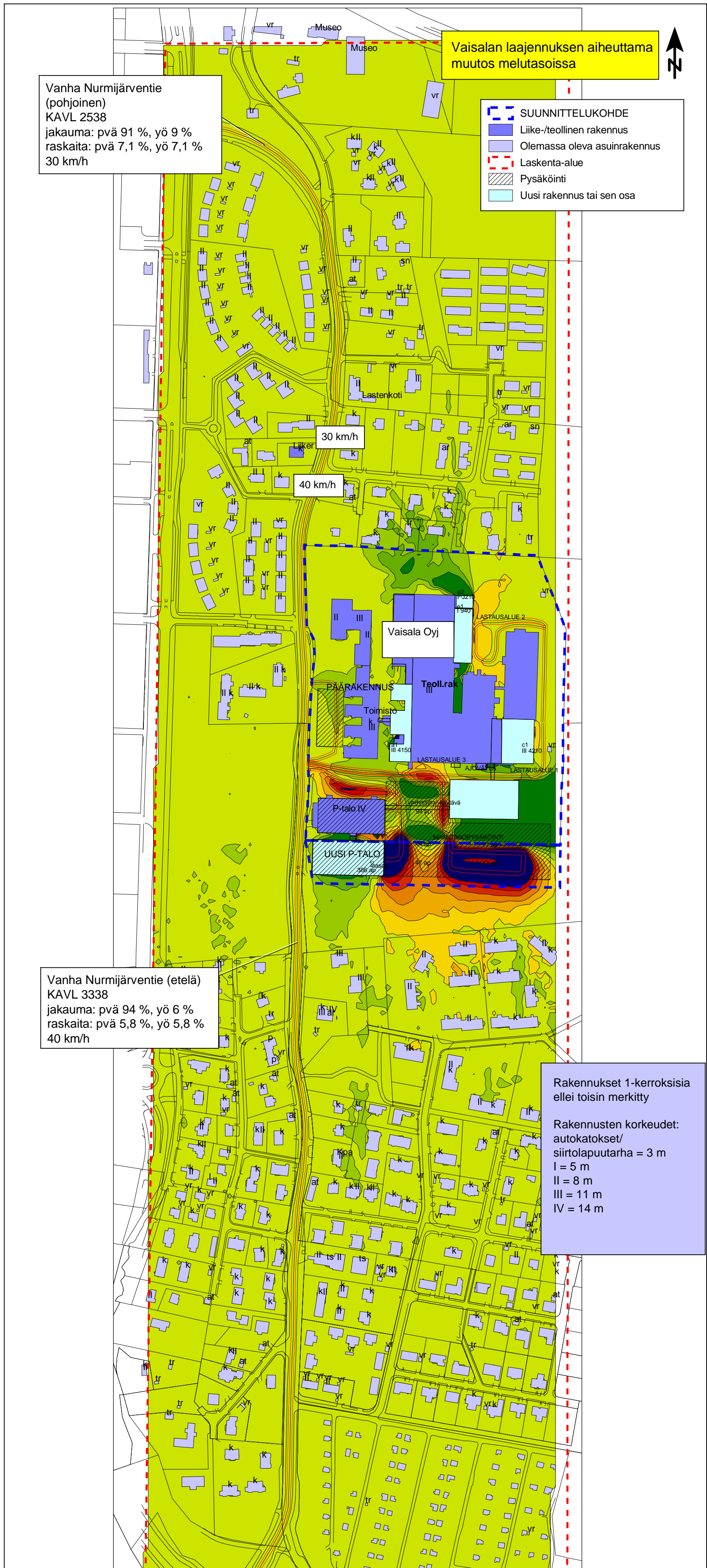
Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS



Liite 4: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})
Ennusteliikenne 2040 + Vaisalan lisäliikenne
Suunnittelukohteessa suunniteltu maankäyttö

KAIJ 30.11.2017





Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 2538
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 7,1 %, yö 7,1 %
30 km/h

Vaisalan laajennuksen aiheuttama muutos melutasoissa

- SUUNNITTELUKOHDE
- Liike-/teollinen rakennus
- Olemassa oleva asuinrakennus
- Laskenta-alue
- Pysäköinti
- Uusi rakennus tai sen osa

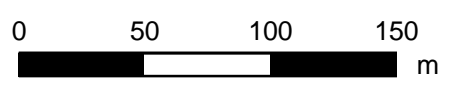
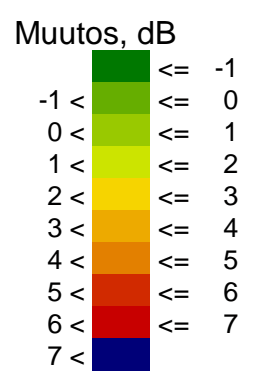
Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 3338
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 5,8 %, yö 5,8 %
40 km/h

Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m



Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS



Liite 5: Muutos tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitasossa (L_{Aeq})
Ennusteliikenne (v. 2040)
Vaisalan laajennuksen aiheuttama muutos melutasoissa

KAIJ 30.11.2017



Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 2538
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 7,1 %, yö 7,1 %
30 km/h

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITYY Keltaisesta VÄRI-
VYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

- SUUNNITTELUKOHDE
- Liike-/teollinen rakennus
- Olemassa oleva asuinrakennus
- Laskenta-alue
- Pysäköinti
- Uusi rakennus tai sen osa
- Meluaita tai -valli, h = 1,5 m



Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 3338
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 5,8 %, yö 5,8 %
40 km/h

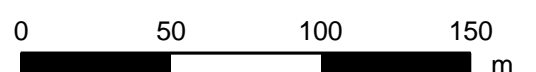
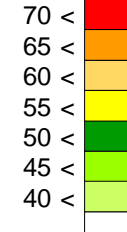
Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m



Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS

dB



Liite 6: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})
Ennusteliikenne 2040 + Vaisalan lisäliikenne
Suunnittelukohteessa suunniteltu maankäyttö
Melusuojausena meluaita tai -valli, h = 1,5 m

KAIJ 30.11.2017

RAMBOLL

Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 2538
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 7,1 %, yö 7,1 %
30 km/h

Vaisalan laajennuksen aiheuttama
muutos melutasoissa,
huomioituna meluaita tai -valli

- SUUNNITTELUKOHDE
- Liike-/teollinen rakennus
- Olemassa oleva asuinrakennus
- Laskenta-alue
- Pysäköinti
- Uusi rakennus tai sen osa
- Meluaita tai -valli, h = 1,5 m



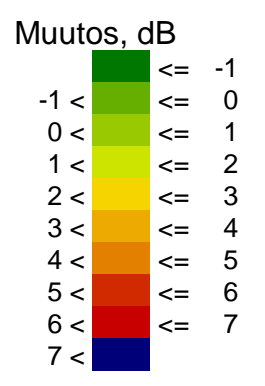
Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 3338
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 5,8 %, yö 5,8 %
40 km/h

Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m



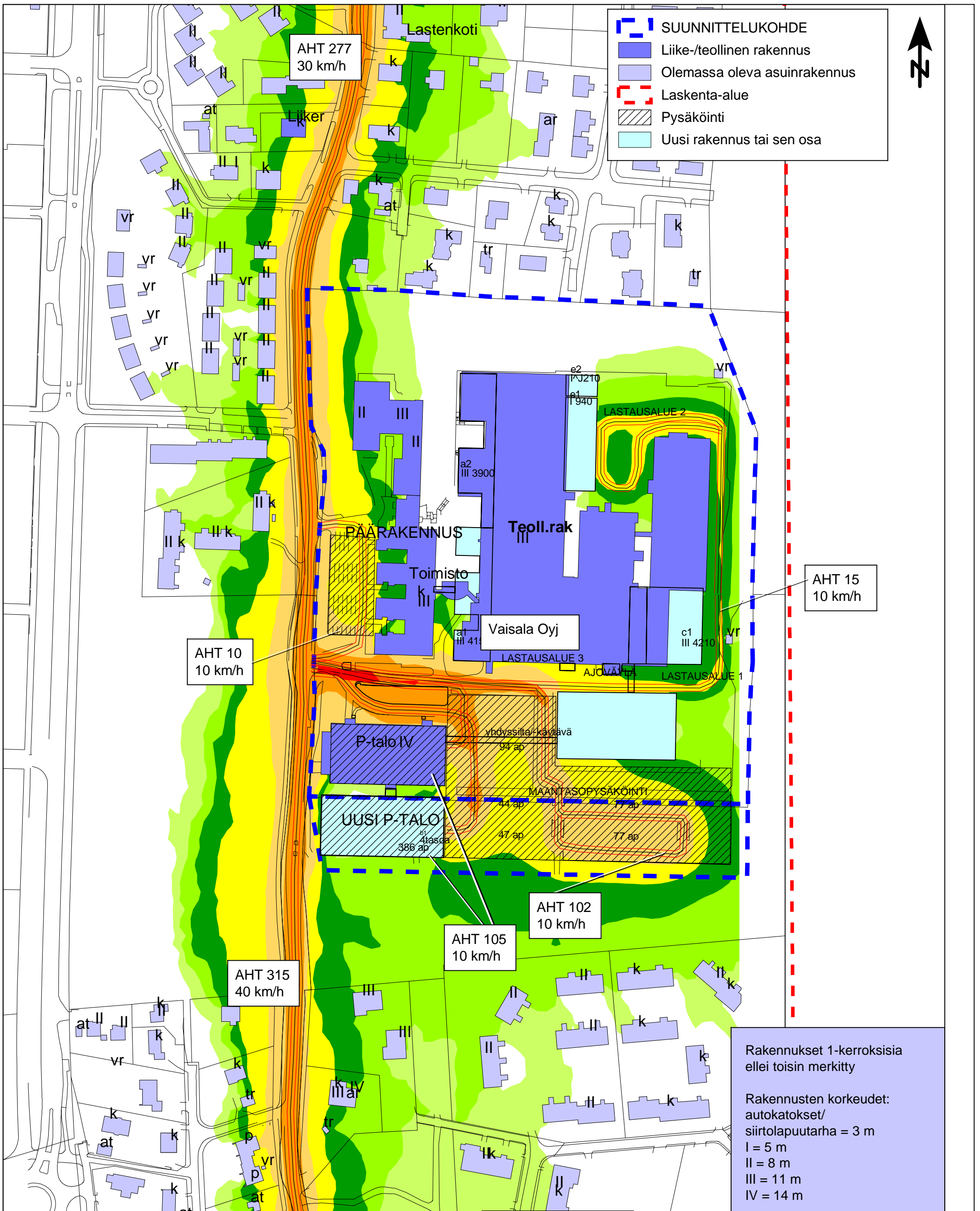
Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS



Liite 7: Muutos tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitasossa (L_{Aeq})
Ennusteliikenne (v. 2040)
Vaisalan laajennuksen aiheuttama muutos melutasoissa,
huomioituna meluaita tai -valli, h = 1,5 m

KAIJ 08/12/2017





- SUUNNITTELUKOHDE
- Liike-/teollinen rakennus
- Olemassa oleva asuinrakennus
- Laskenta-alue
- Pysäköinti
- Uusi rakennus tai sen osa

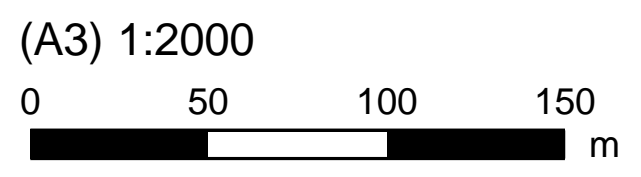
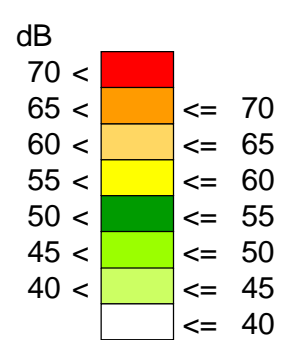
Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m



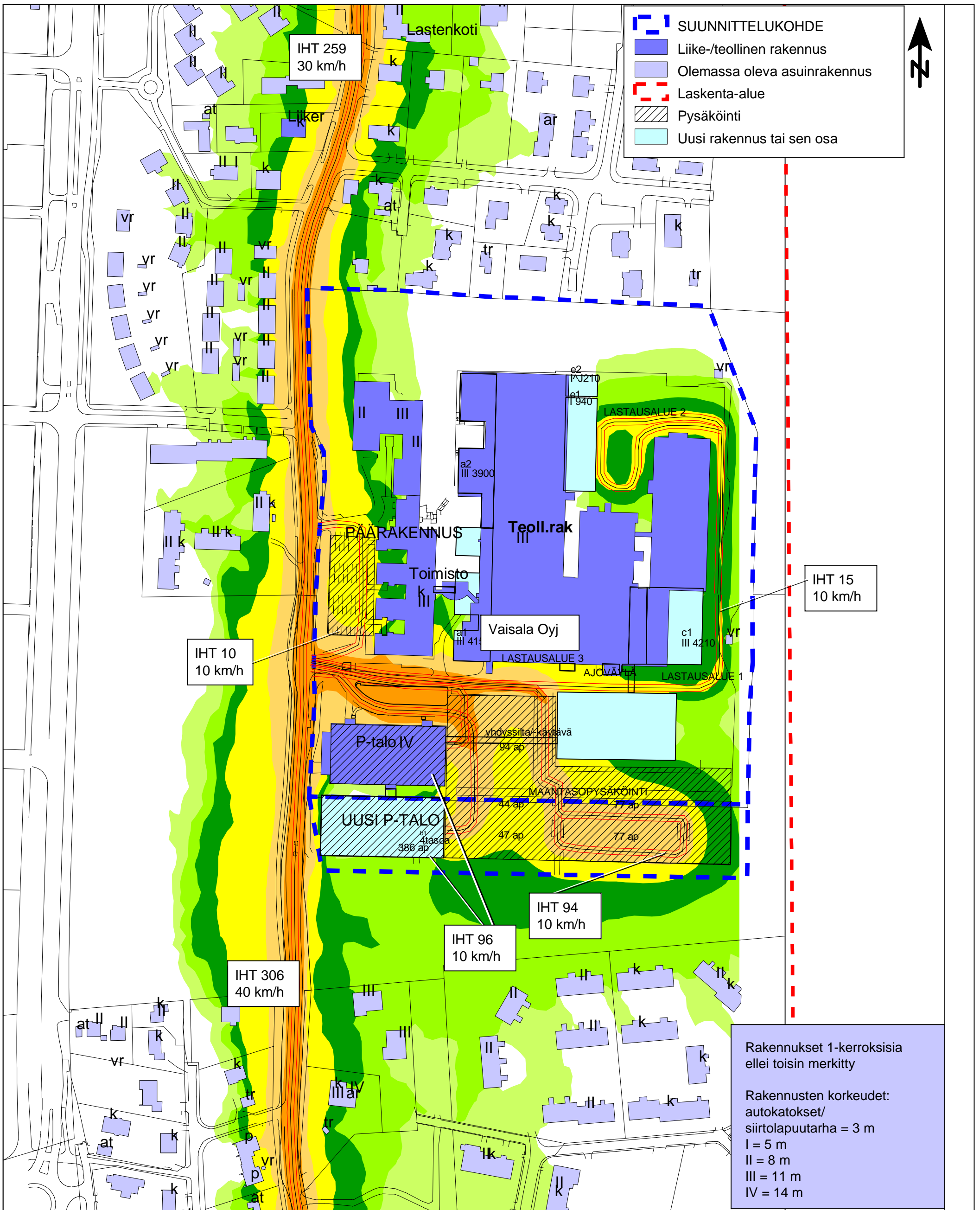
Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS

Liite 8: Huipputunnin keskiäänitaso (L_{Aeq})
Aamuhuipputunti (klo 8-9) ennustetilanteessa
Suunnittelukohteessa suunniteltu maankäyttö



KAIJ 30.11.2017





- SUUNNITTELUKOHDE
- Liike-/teollinen rakennus
- Olemassa oleva asuinrakennus
- Laskenta-alue
- Pysäköinti
- Uusi rakennus tai sen osa

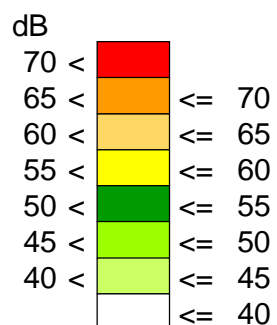


Rakennukset 1-kerroksisia ellei toisin merkitty

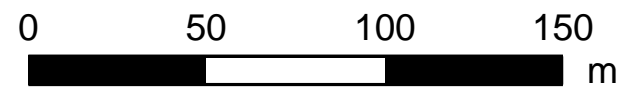
Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m



Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS



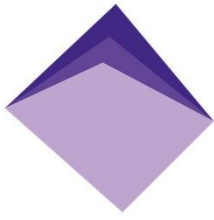
(A3) 1:2000



Liite 9: Huipputunnin keskiäänitaso (L_{Aeq})
Iltahuipputunti (klo 16-17) ennustetilanteessa
Suunnittelukohteessa suunniteltu maankäyttö

KAIJ 30.11.2017





Vantaa
Myyrmäki

002328 VAISALA

VANTAANLAAKSO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002328. Kaavoitus on ilmoitettu vireille 11.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 18060 sekä virkistys-, erityis- ja vesialueet kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso sekä vesialuetta kaupunginosassa 40, Ylästö (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 18060 sekä virkistys- ja vesialueet).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

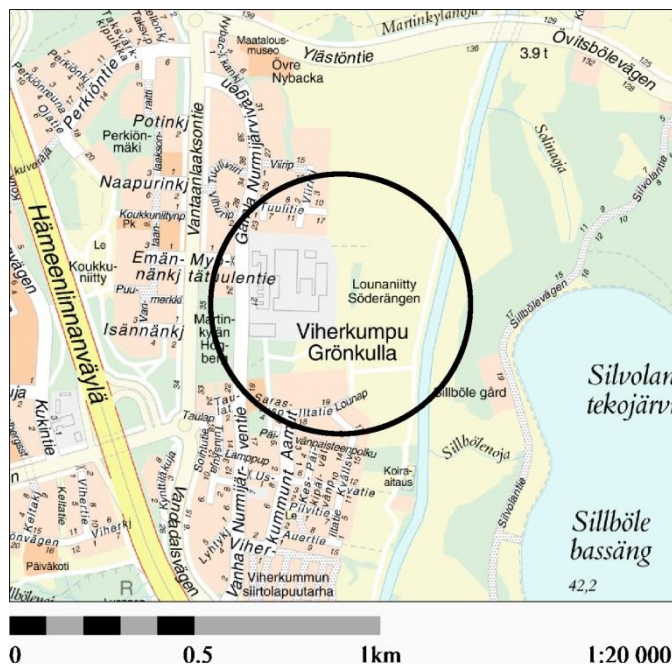
osa korttelia 18060 kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

Kaavamuutoksen keskeinen sisältö: Osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan Anturikenttä-nimiseksi erityisalueeksi sekä Vaisala Oyj:n toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeuden määrä kasvaa 15 000 k-m².

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vanha Nurmijärventie 21 ympäristössä Vantaanlaaksossa. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Vaisala Oyj:n kiinteistö korttelissa 18060 sekä osia sen itä- ja eteläpuoleisista Lounaniityn virkistysalueista.

Aluetta rajaa pohjoisessa Tuulitien pientaloasutus ja etelässä asunto-osakeyhtiöt Sarastuspolulla sekä Itätiellä. Idässä alue rajautuu Vantaanjokeen ja lännessä Vanhaan Nurmijärventiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vaisala Oyj:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.10.2016. Kaavamuutos liitettiin työohjelmaan numerolla 002328 (KALA 16.1.2017).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 10.3.2017 ja kaavoitus ilmoitettiin kaupungin Asukaslehdessä vireille 11.3.2017. Siihen liittyvät mielipiteet pyydettiin 24.4.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin viisi kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 23.5.2017 asukastilaisuus, johon osallistui kolme asukasta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	16
4. Asemakaavan kuvaus.....	17
4.1 Kaavan rakenne.....	17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
4.3 Aluevaraukset.....	19
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
4.5 Ympäristön häiriötekijät	25
4.6 Nimistö.....	25
5. Asemakaavan toteutus	25
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	25
7. Asemakaavan seurantalomake	27
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	29
~	~

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavamuutos 002328 (Vaisala) liikenneselvitys 25.9.2017, Ramboll Finland Oy
- Vaisalan tuotantoalueen laajennus – asemakaavan muutoksen nro 002328 meluselvitys 11.12.2017, Ramboll Finland Oy
- Vaisalan tuotantoalue, hulevesi- ja maisemasuunnitelma asemakaavamuutokseen 22.9.2017, Ramboll Finland Oy

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

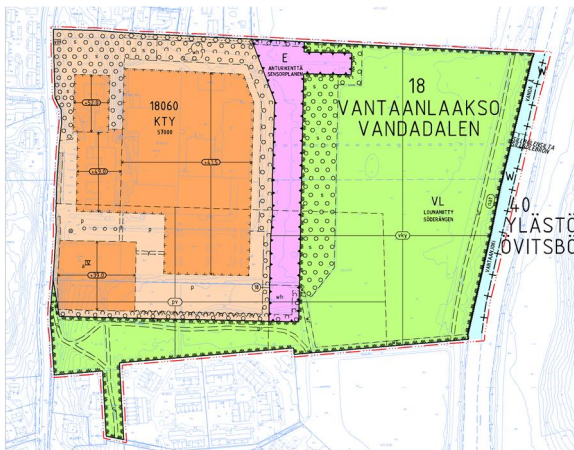
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2006, C28:2006, KSY 17/2006.

1. TIIVISTELMÄ

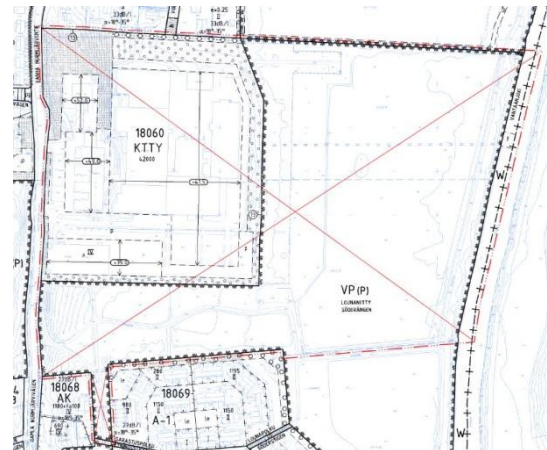
Vaisala Oyj on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että heidän kiinteistöään laajennettaisiin n. 42 m etelään päin lähivirkistysalueelle ja kokonaisrakennusoikeuden määrää lisättäisiin 15 000 km². Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan 1,03 ha osa Vaisala Oyj:n ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitila-, toimisto-, teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Laajennusalue tarvitaan kiinteistön pysäköintialueeksi ja poistuvalla osalla lähivirkistysaluetta sijaitseva ulkoilureitin itäinen osuus siirretään etelämmäksi. Pysäköintialueen eteläreunaan on toteutettava melueste. Vaisala Oyj:n tavoitteena on nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen heidän kiinteistöllään. Kiinteistön itäpuolella sijaitseva Vaisala Oyj:lle heidän laitteidensa testauskentäksi vuokrattu osa virkistysalueesta muutetaan erityisalueeksi (E), jonka nimeksi annetaan Anturikenttä (ruots. Sensorplanen).

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan, pohjavesien suojelun ja Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluvan Vantaanjoen huomioimisen osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 18060 tontti 18.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,3 ha. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 57 000 k-m² (KTY) korttelitehokkuudella e=0,7.



Kaavamuutos 002328



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

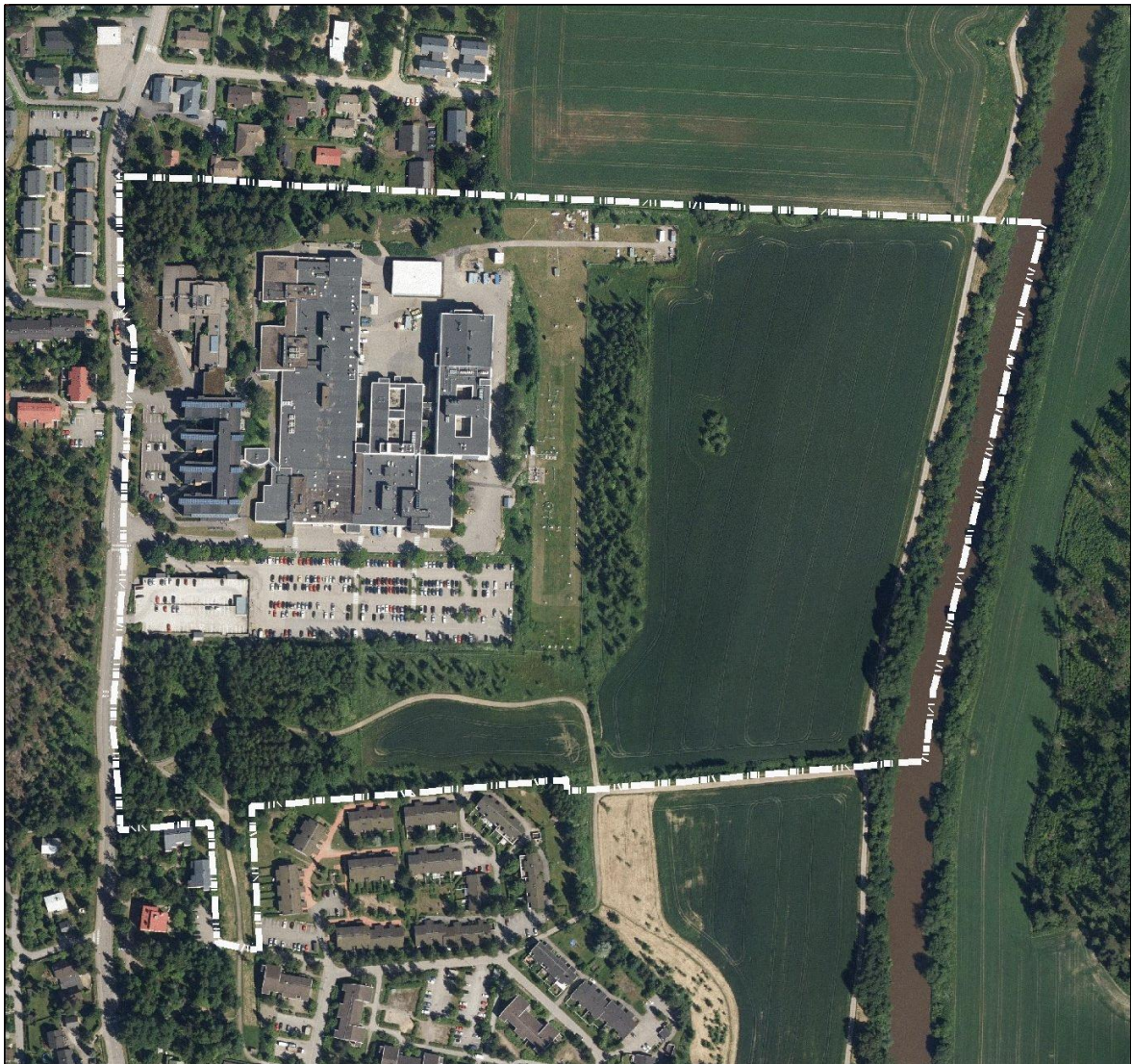
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vaisala Oyj:n kiinteistö sijaitsee asutuksen keskellä Vantaanjoen laakson viljelyaukean länsireunal-la noin 300 metriä joesta länteen. Maasto nousee joelta Vanha Nurmijärventien suuntaan ensin loivemmin ja tien reunavyöhykkeellä jyrkemmin. Alue liittyy Vanhan Nurmijärventien välityksellä Vantaanlaakson tiehen, josta on yhteys mm. Hämeenlinnanväylälle. Kaavamuutosalueen eteläosa on Kaivoksela I - pohjavesialueella mutta ei sen muodostumisalueella.

Yli 65 vuotta alueella toiminut Vaisala työllistää nykyään yli 1 400 henkilöä, joista n. 1 000 Vantaan kiinteistöllä, ja vie tuotannostaan 98 % yli 150 maahan. Vaisalan tontilla on toimisto-, tutkimus-,

tuotanto- ja varastotiloja. Rakennukset ovat pääosin noin kymmenen metriä korkeita ja ne on rakennettu useassa eri vaiheessa. Rakennusoikeudesta on käytetty noin 36 000 k-m². Tontin eteläosassa on pysäköintilaitos sekä pysäköintialue. Tontin itäpuolella olevalla virkistysalueen niittymaisella osalla, joka on vuokrattu Vantaan kaupungilta, on erilaisia tutkimuslaitteita.



2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjokilaaksoon viettävän harjurinteen ja peltolaakson vaihettumisvyöhykkeellä. Vantaanjokilaakso on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue. Peltolaakso on ollut avointa viljelymaisemaa viimeistään 1600-luvun lopulta lähtien.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Alueelta vedet johdetaan Vaisalan tontin itäpuolella peltoa reunustaviin ojiin, jotka purkavat peltojen itäpuolella virtaavaan Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupunginlahdella mereen.

Vaisalan nykyisellä tontilla on paljon vettä läpäisemätöntä pintaa. Läpäisevää pintaa on lähinnä tontin pohjois- ja itäreunoilla. Tontti laajentuu kaavamuutoksessa etelän suuntaan nykyiseen puistoon, joka on tällä hetkellä lännessä metsäistä aluetta ja itään päin mennessä muuttuu avoimemmaksi ja niittymäiseksi.

Kaavamuutosalueen eteläosa sijaitsee Kaivoksen pohjavesialueella mutta ei sen varsinaisella muodostumisalueella. Pohjavesialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota toimintojen puhtautteen ja siihen, ettei toiminnoista aiheudu maaperän ja sitä kautta pohjaveden pilaantumista.



Maaperä

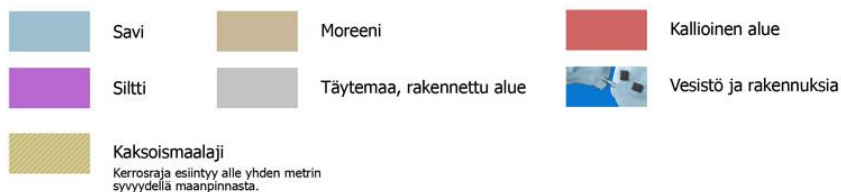
Vaisala Oyj:n tontin alue on pääasiassa toiminta- ja täyttöaluetta. Tontin länsiosalla on kallioinen moreenialue. Tontilla tehtyjen kairausten perusteella toiminta- ja täyttöalueella on ylimpänä luonnonmaakerroksena ollut 1-5 metriä paksu savikerros. Saven alla on silttiä ja karkeita maalajeja. Kairaukset ovat päättyneet 4-8 metrin syvyydellä maanpinnasta kiveen tai tiiviiseen maakerrokseen.

Peltolaakson maaperä on savea. Savikon paksuus on 16-21 metriä. Peltolaakson alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet 19-27 metrin syvyydellä maanpinnasta tiiviiseen maakerrokseen.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa pohjavedenpinta on vaihdellut tasovälillä +18,2...+20,6 (5.2.1998-7.6.2017). Vaisalan tontille edellisten rakennusvaiheiden aikana asennetuissa havaintoputkissa pohjavedenpinta on ollut noin tasoilla +24,1 (9-13.3.1995) ja

+24,3 (6.4.1983). Pysäköintitalon kohdalle asennetussa havaintoputkessa pohjavesi on vaihdellut tasovälillä +25,3...+25,8 (12.1.-22.8.2001). Moreenimäen alueelle asennetussa havaintoputkessa pohjavesi on ollut tasolla +33,2 (17.12.2008).

Uusien rakennusten perustaminen voi edellyttää paalutusta. Pohjavedenpinnan korkeustaso on huomioitava rakennettaessa pohjavesialueelle. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Topografia

Korkeusasema on Vanhan Nurmijärventien puoleisella Vaisalan tontin rinteellä osalla noin +35...+40, etelä- ja itäpuolisella pihalla noin +26 ja jokilaakson suhteellisen tasaisella viljelyaukealla noin +20.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueeseen kuuluvassa Vantaanlaaksossa oli vuoden 2017 alussa 2 772 asukasta. Väkiluku on noussut vuodesta 2007 noin 300:lla. Vantaanlaaksossa yli 65-vuotiaiden osuus on 17,8 %, mikä on suurempi kuin Vantaan keskiarvo (15 %).

Asuminen

Kaavamuutosalueen etelä-, länsi- ja pohjoispuolella on asutusta pientaloissa. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen suuralueen työpaikat vähenivät vuosina 2004 - 2014 noin 1 600:lla. Vantaanlaaksossa oli v. 2014 lopussa yhteensä 1 558 työpaikkaa. Vaisalalla on Vantaanlaaksossa noin 1 000 työntekijää.

Yhdyskuntarakenne

Vantaanlaakson asuntoalueen itäosassa Vanha Nurmijärventien varrella sijaitsevan Vaisala Oyj:n toimitilat liittyvät Vantaanlaaksontien välityksellä noin 450 m etäisyydellä alueen länsipuolella olevaan Hämeenlinnanväylään.

Kaupunkikuva

Vaisalaa ympäröivä Vanhaan Nurmijärventiehen tukeutuva osa Vantaanlaakson asuntoalueesta muodostuu harjakattoisista pientaloista. Rakennusten, puuston ja vaihtelevien maastonmuotojen muodostama kokonaisvaikutelma on miellyttävä. Vanhimmat asuinrakennukset ovat 1950-60 - luvuilta. Aluetta on täydennysrakennettu 1980-luvun ensivaiheen jälkeen laajasti 2000-luvulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vantaan kaupunginmuseo on tehnyt kohdekäynnin kaavamuuotosalueelle 13.3.2017. Vaisalan rakennusten rakennusperintöarvot ovat 1950-luvulla rakennetun rakennusosan purkamisen jälkeen vähentyneet. Hyvin paljon kerrostuneessa kokonaisuudessa rakennusperintöarvoiltaan merkittävin osa Vaisalaa on Vanhan Nurmijärventien varteen 1980-luvulla rakennettu rakennus. Kaupunginmuseo ei edellytä alueen nykyisten rakennusten suojelua asemakaavassa.



Virkistys

Vantaanjokilaaksoon joen varteen on toteutettu ja toteutumassa laaja lähivirkistysalue ulkoilureittiverkostoineen, johon Vanha Nurmijärventien ja Vantaanlaaksontien asutus kytkeytyy Vaisalan tontin eteläpuoleisen Lounaniityn osan välityksellä.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Vanha Nurmijärventien varteen, joka on kokoojkatu. Kaava-alueelle pääsee Vanha Nurmijärventietä pitkin sekä pohjoisen että etelän tulosuunnista. Keskivuorokausiliikennemäärä oli 29.8.2017 suoritetun liikennelaskennan mukaan Vanha Nurmijärventien pohjoispäässä 1919 ajon/vrk ja eteläpäässä 2434 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on n. 5 %.

Lähimmät bussiyhteydet kulkevat Vanhan Nurmijärventien suuntaisella Vantaanlaaksontiellä, jossa liikennöi viisi bussilinjaa. Näillä pääsee mm. Helsinkiin, Tikkurilaan, lentoasemalle, Kivistöön, Myyrmäkeen ja Varistoon. Lähimmälle pysäkille (Emännänkuja) on Vaisalasta noin 300 metrin kävelymatka. Martinlaakson juna-asemalle on Vaisalan tontilta 1,3 kilometrin matka linnuntietä. Kävelen matka on noin kaksi kilometriä.

Vanhan Nurmijärventien länsipuolella kulkee pohjois-eteläsuuntainen jalkakäytävä. Vaisalan tontin eteläpuolelle ulottuvalta Lounaniityn ulkoilureittiverkolta on yhteys mm. Vantaajoen varteen. Vaisalan kiinteistön eteläpuoleinen ulkoilureitin itäinen osuus siirtyy kaavamuutoksen myötä hie-man etelämmäksi.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen tontti on liitetty Tuulitien eteläpuolella kulkevaan vesijohtoon, joka on kytetty Vantaanlaaksontien runkovesijohtoon kaava-alueen länsipuolella. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat välillä +82.00 ... +96.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Jätevedet johdetaan tontin koillisnurkalta pellon laidalla kulkevaan jätevesiviemäriin, josta ne päätyvät Tuulitien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Vantaanlaaksontien viemäriin ja siitä edelleen Martinlaakson suuntaan Vihertien pumppaamolle. Vihertien pumppaamolta jätevedet johdetaan Vapaalan, Hämeenkylässä ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Nykyisen tontin lounaiskulmassa Vanhan Nurmijärventien hulevesiviemäri purkaa puistoon virraten siitä itään pellon rajaojiin. Vaisalan tontin hulevedet johdetaan myös näihin pelto-ojiin. Peltojen rajaojat virtaavat idän suuntaan pellon toisella puolella virtaavaan Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Vaisalan kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon, jonka maanalaisten johtojen runkoverkko on Vanhan Nurmijärventien sekä Myötätuulentien katualueilla.

Sähköverkko

Vaisalan tontilla on Vantaan Energian keskijänniteverkon (20 kV) maakaapeleita sekä puistomuuntamo M660.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteestä. Kaavamuutosalue on lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso on L_{DEN} 55-60 dB, mikä aiheuttaa asuin- ja toimistorakennuksien rakenteille ääneneristävyyksivaatimuksia. Ulko- ja sisämelun erotuksen (äänitasoero) DL tulee Vantaan ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen 30.10.2007 päätöksen perusteella olla vähintään 32 dB toimistotiloissa ja 35 dB asuintiloissa.

2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen KTTY-korttelialueen muodostavan kiinteistön 92-18-60-13 omistaa Vaisala Oyj, muilta osin kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa olevaa puistoa (VP) ja vesialuetta (W). Vaisala Oyj on vuokrannut heidän kiinteistönsä itäpuolelta osan Vantaan kaupungin omistamasta Lounaniityn lähivirkistysalueesta.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
VP	Vantaan kaupunki	11,7
W	Vantaan kaupunki	0,5
KTTY	kaavamuutoksen hakija	7,1
Yhteensä		19,3



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

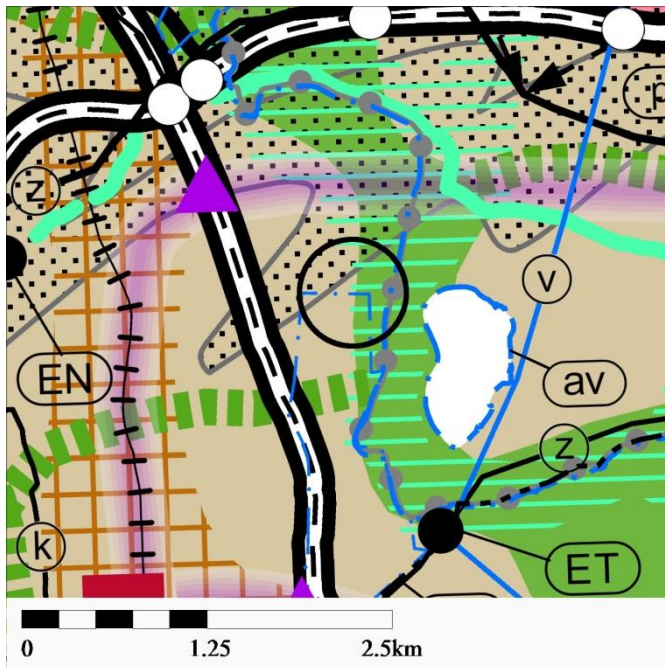
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta olevasta yhdyskuntarakenteesta irralleen. 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 osiossa 4.

Maakuntakaava

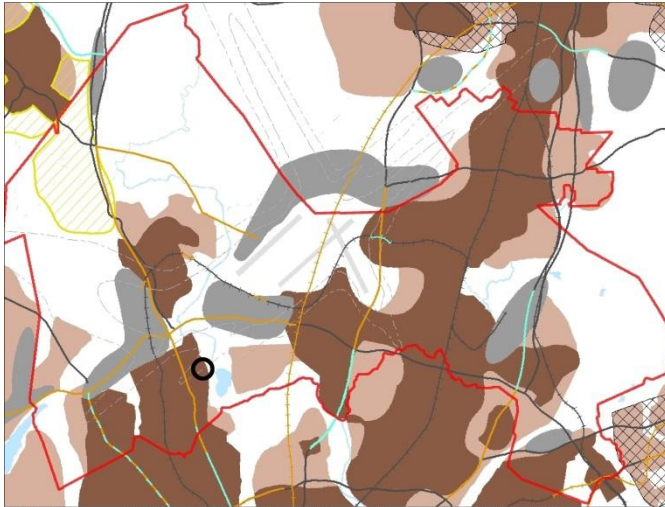


Asemakaavamuutosalue on pääosin taajamatoimintojen aluetta ■ ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelualuetta 1, jolla melutaso LDEN on 55 – 60 dBA. Muutosalueen eteläosa sijaitsee ominaisuuksiltaan arvokkaalla tai yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjaviesialueella . Vantaanjoki on vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue. Vantaanjokilaakso on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävä alue sekä virkistysalue . Vantaanlaakson ja Kaivoxelan väliin on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteystarve .

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

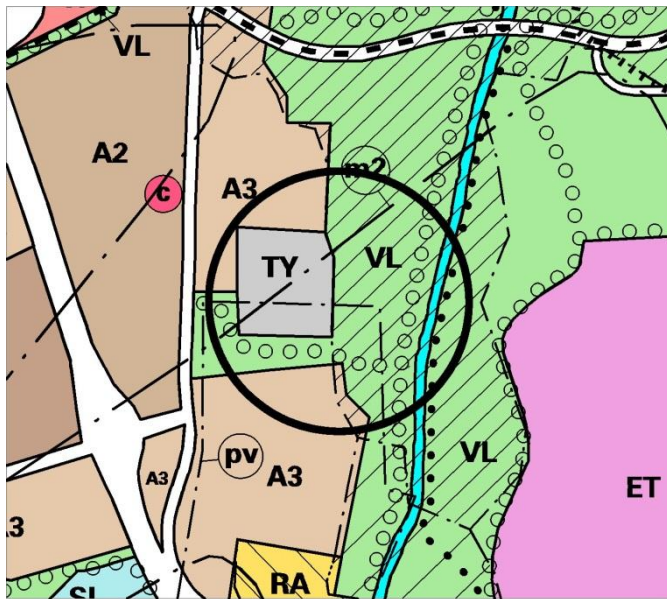
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Seudulliset teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät on soitettu harmaalla (■). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



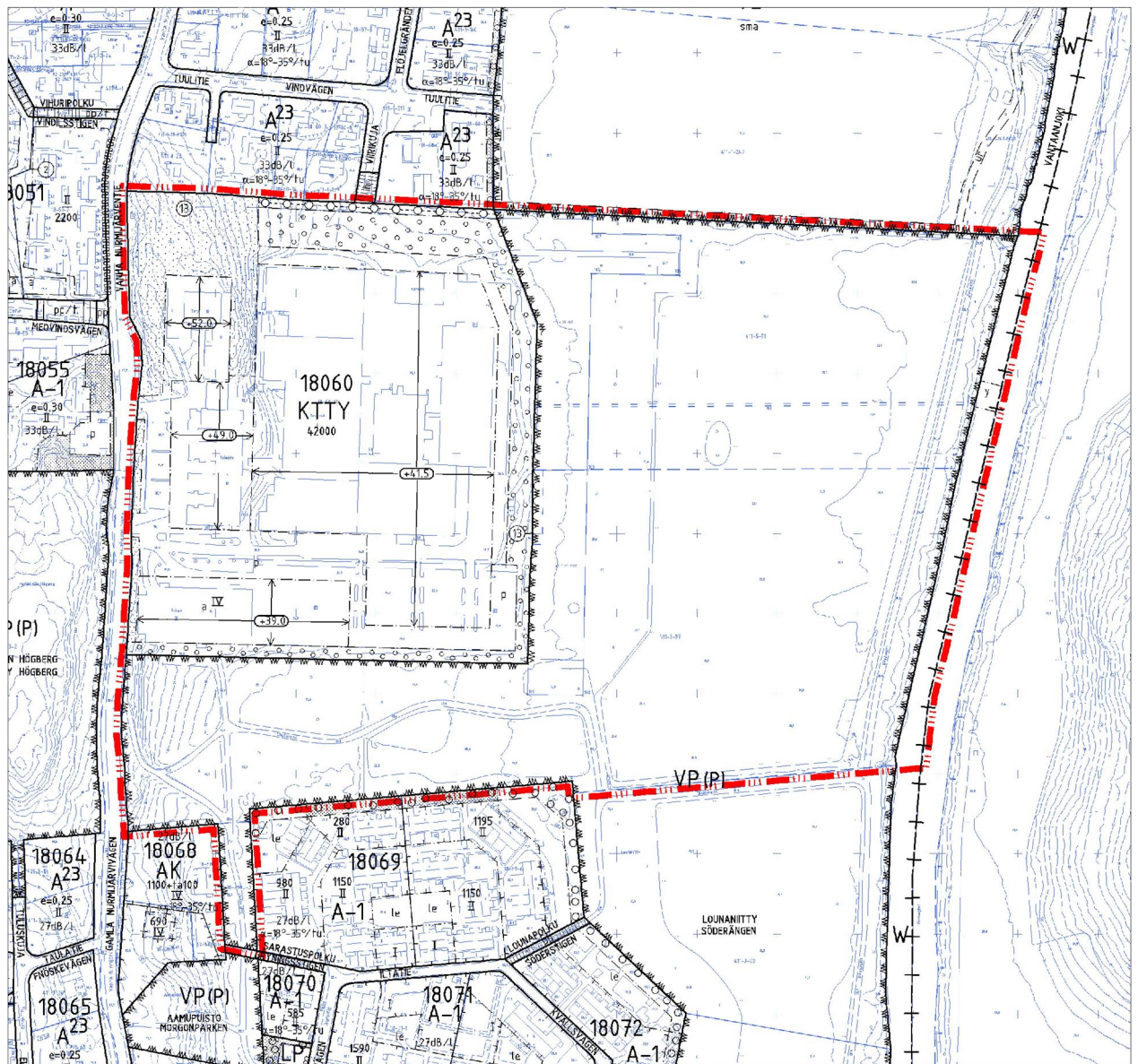
0 0.5 1km

1:20 000

Asemakaavamuutosalueen eteläosa on pohjavesialuetta (pv). Vaisala Oyj:n kiinteistö on ympäristöä häiritsemättömien tuotanto- ja varastotilojen sekä toimistotilojen aluetta (TY), jonka pohjoisosa on LDEN 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 2 (m²). Lähivirkistysalueille (VL) kiinteistön eteläpuolelle sekä Vantaanjoen län sireunaan on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit ○○. Vantaanjoen pelto- laakso on kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa ■■■. Vantaanlaaksontie on osoitettu pääkaduksi. Muutosalueen pohjois- ja eteläpuolella on pientaloalueita (A3).

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

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 100 200m

Vaisala Oyj:n kortteli 18060 on osoitettu kaupunginvaltuuston 26.3.2001 hyväksymällä asemakaavan muutoksella nro 001671 toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTTY). Kokonaisrakennusoikeutta on yhteensä 42000 k-m². Rakennusten sallitut enimmäiskorkeudet ovat korttelin länsireunassa +52.0, +49.0, keski- ja itäosassa +41.5 sekä eteläosassa IV-kerroksista pysäköintilaitosta varten +39.0. Tontilla on myös maantason pysäköimispaikkoja autoille (p). Korttelin luoteisosassa on istutettavaa alueen osaa, muille reunoille on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Korttelin pohjoisreunassa on alue maanalaisille johdoille.

Vaisala Oyj:n kiinteistön etelä- ja itäpuoleinen Lounaniitty on Sisäasiainministeriössä 26.2.1980 vahvistetulla Vantaanlaakso 2 - asemakaavalla nro 180200 osoitettu puistoksi (P, VP).

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vaisala Oyj:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.10.2016 ja kaavamuutokselle on annettu numero 002328. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja postitettiin mm. kaavamuutosalueen rajanaapureille 10.3.2017 sekä vireilletulosta ja oasmielipiteiden kuulemista tiedotettiin Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 11.3.2017.

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 (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikan keskus), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 11.3.2017, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköposteilla viranomaisille.

Asukasmielipiteissä (3 kpl) todetaan, että uudet rakennukset ja ulkopysäköintialue, ml. alueen valaistus, tulee sovittaa kulttuurimaisemaan mahdollisimman hyvin. Lisääntyvän liikenteen melu- ja pakokaasupäästöt asutuksen suuntaan eivät ole hyvä asia. Yhdessä mielipiteessä peräänkuulutaan vaihtoehtoja, joissa lisärakentaminen tulisi eteläpuoleisen virkistysalueen sijaan Vaisalan nykyiselle tontille sen pohjoisosaan ja tontin itäpuoleiselle vuokra-alueelle mittauslaitteiden testikentälle. Yhdessä mielipiteessä todetaan Vaisalan olevan merkittävä yritys, joka tuo hyvinvointia kaupunkiin ja alueelle.

HSY toteaa, että Vaisalan eteläpuoleisella virkistysalueella sijaitsee Vanha Nurmijärventieltä laskeva huleveden purkupuutkimpi ja sen laskuoja. Asemakaavamuutos edellyttää niiden siirtoa. Johto- ja ojasiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja kustannuksella yhteistyössä HSY:n ja Vantaan kaupungin kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n puistomuuntamo M660 sijaitsee Vaisalan tontin luoteiskulmassa. Tontilla on myös keskijänniteverkon (20 kV) maakaapeleita. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asukastilaisuus järjestettiin Martinlaakson koululla 23.5.2017. Tilaisuuteen osallistui kolme kaavamuutosalueen lähinaapuria.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden kanssa yhteistyönä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot mm. tarvittavilta viranomaisilta.

On mahdollista, että nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan ja –määräyksiin tehdään lausuntojen, mahdollisten muistutusten tms. johdosta tarkistuksia. Mikäli tarkistukset eivät ole merkittäviä, asemakaavamuutosehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

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

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- 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.

Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa mm. edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja korkean jalostusarvon työpaikkojen lisäämistä sekä täydennysrakentamista. Vaisalan korttelin toimintojen haitallinen näkyminen Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sekä Tikkurilantielle tulee minimoida. Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009). Pohjavettä ei saa pilata.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vaisala Oyj:n tavoitteena on heidän kiinteistönsä nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.

Asuksmielipiteiden tavoitteissa (kts. 3.2.2) korostuvat Vantaanjokilaakson maiseman arvojen turvaaminen sekä lisääntyvästä liikenteestä erityisesti lähialueen asutukselle kohdistuvien ympäristöhäiriöiden minimoiminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

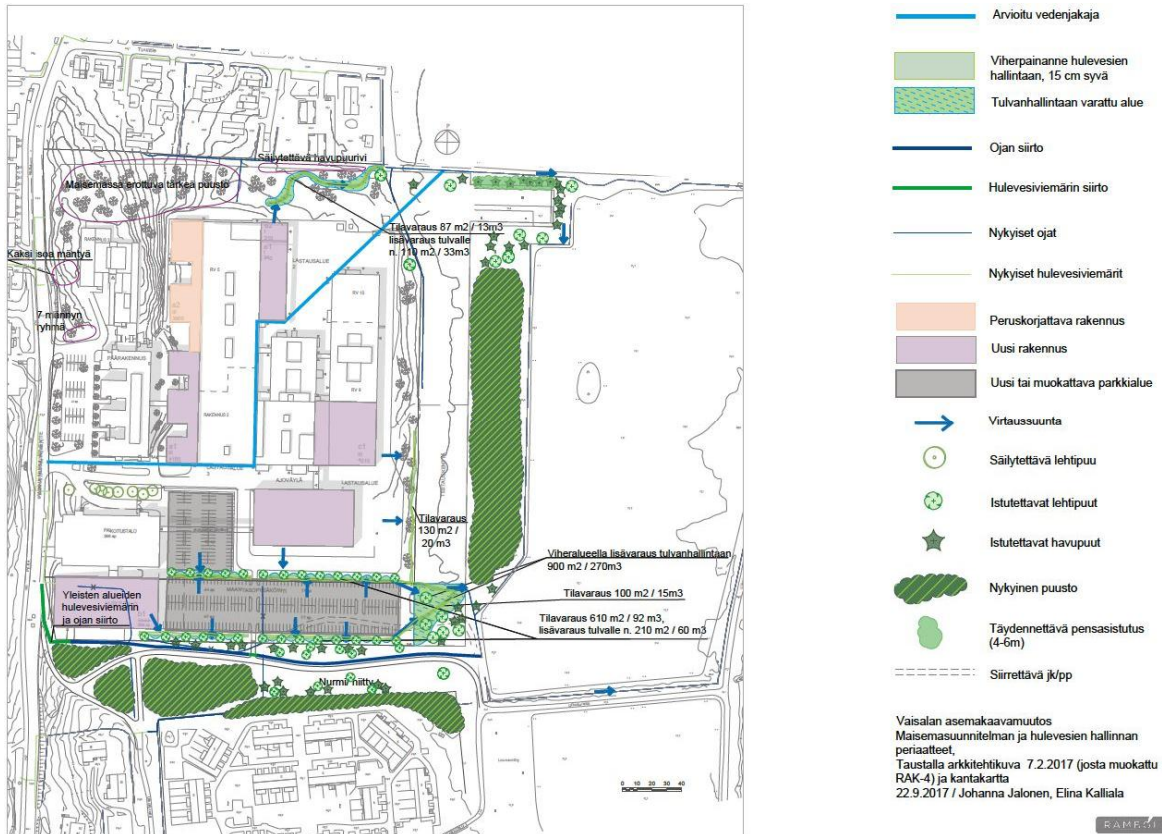
Asemakaavaratkaisuun on vaikuttanut se, että Vaisalan kiinteistön pysäköintiä ympäristöhäiriöineen ei voida sijoittaa tontin pohjoisreunaan siellä olevaa pientaloasutusta vasten eikä laajentaa kiinteistön itäpuolelle nykyiselle laitteiden testauskentälle, joka on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisemaa. Vaisalan tuotekehitystiloiosta tulee olla näköyhteys testauskentälle. Nykyisen testauskentän itäpuolelle kasvanut metsikkö kuitenkin tarvitaan estämään Vaisalan rakennusten liiallista näkymistä Vantaanjokilaakson arvokkaaseen maisemaan. Testauskentän siirto metsikön itäpuolelle peltolaaksoon lähivirkistysalueelle poistaisi ko. näköyhteyden sekä supistaisi lähivirkistysaluetta merkittävästi ja testauskenttä laitteineen työntyisi arvokkaaseen maisemaan haitallisesti. Kaavamuutoksen perusteltuna lähtökohtana on Vaisalan kiinteistön laajentaminen sen eteläpuoleiselle lähivirkistysalueen osalle.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavamuutosehdotuksen mukainen maankäyttöratkaisu, jossa Vaisala Oyj:n korttelialue laajenee etelään päin, sovittaa parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen mielipiteiden ja kannottojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle. Sen lähtökohtana on Vaisalan nykyisten ja kehittämistä edellyttävien toimintojen sijoittaminen ja mitoittaminen tontille nykyisiä rakennuksia laajentaen ja huomioiden Vantaanjokilaakson maisema-arvot, lähialueen asutus sekä virkistysalueiden toimivuus siten, että kokonaisuudesta saadaan toimiva ja kokonaistaloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Uuden pysäköintialueen eteläreunaan on toteutettava meluste, jolla vähennetään Vaisala Oyj:n tonttiliikenteestä tontin eteläpuoleisille asuinkiinteistöille kantautuvaa melua. Maisemallisena lähtökohtana on luoda kasvillisuudella selkeä reunavyöhyke avoimeen jokilaaksomaisemaan Vaisalaa vasten, säilyttää asukkaiden näkymät viihtyisänä sekä rajata ja suunnata näkymät viheralueella kohti jokilaaksoa.



Mallinnos kaakosta, lisärakentaminen osoitettu vihreällä (Ramboll Finland Oy)



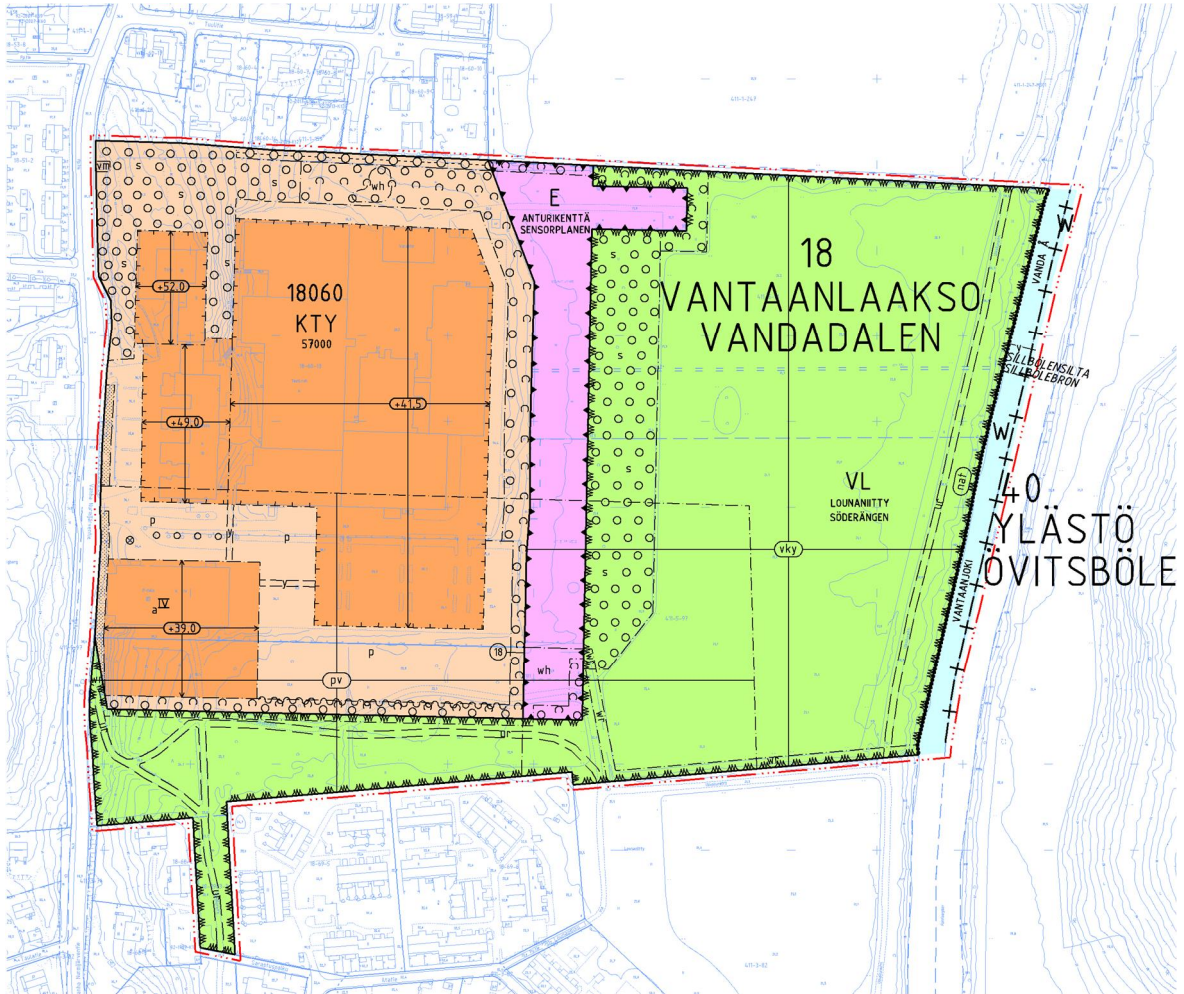
Maisemasuunnitelman ja hulevesien hallinnan periaatteet (Ramboll Finland Oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta (VL) muutetaan kortteliin 18060 muodostettavan laajennettavan tontin 18 ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 k-m². Rakennusten korkeutta rajoitetaan ja korttelialueen reunoille osoitetaan istutusvyöhykkeitä, jotta rakennukset istuvat Vantaanjokilaakson arvokkaaseen maisemaan ja ympäröivään asutukseen. Vaisala Oyj keskittää tuotekehitystoiminnot nykyisten rakennusten eteläpuolelle toteutettavaan uudisrakennukseen. Tuotekehitykseltä nykyisistä rakennuksista vapautuvat tilat muutetaan tuotantotiloiksi yms. Pysäköinti on korttelialueen eteläosissa pysäköintilaitoksessa sekä maantasopaikkoina, joiden eteläpuolelle Lounaniityn lähivirkistysaluetta vasten on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. KTY-korttelialueelle ajetaan Vanhan Nurmijärventien nykyisten kahden tonttiliittymän kautta. Korttelialueen eteläosa ja kaavamuutosalueen lounaisosa ovat Kaivoksela I –pohjavesialuetta.

KTY-korttelialueen itäpuoleiset alueet ovat Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisemaa. KTY-korttelialueen itäpuolella oleva Lounaniityn lähivirkistysalueen osa, joka on vuokrattu Vaisalalle laitteiden testauskentäksi, on muutettu Anturikenttä-nimiseksi (*ruots. Sensorplanen*) erityisalueeksi (E), jonka eteläosassa sallitaan myös KTY-korttelialueen hulevesien käsittely. Korttelialueen sekä erityisalueen itä- ja eteläpuoleiset alueet ovat Lounaniityn lähivirkistysaluetta (VL), jotka liittyvät ulkoilureittien välityksellä kaupungin virkistysalueverkostoon. Vantaanjoki on vesi-alue (W) ja osa Natura 2000 –verkostoon kuuluvaa aluetta.



4.1.1 Mitoitus

Vaisala Oyj:n kiinteistöllä on nykyisin n. 1 000 työpaikkaa.

Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 42 000 k-m² ja se on osoitettu pinta-alaltaan 7,08 ha laajuiselle Vaisalan toimitilarakennusten korttelialueelle (KTTY). Kaavamuutoksen jälkeen toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 57 000 k-m² ja pinta-ala 8,11 ha. Korttelialueen uuden kokonaisrakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan ilmoitettava laskennallinen tehokkuusluku $e = 0,70$.

KTY-korttelialueen pysäköintilaitokset ja maantason pysäköintialueet on mitoitettu noin 1 200 henkilöautolle. Kaavamuutoksen laajennusten myötä pysäköintipaikkojen määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 400 autopaikalla. Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrä korttelialueella on:

- toimistot	1 ap / 50 k-m ²	1 pp / 80 k-m ²
- tuotantotilat	1 ap / 100 k-m ²	1 pp / 240 k-m ²
- varastot	1 ap / 150 k-m ²	1 pp / 240 k-m ²
- asunnot	2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m ²

Kumoutuvan asemakaavan puistojen (VP) pinta-ala on 11,67 ha ja kaavamuutoksen jälkeen ne korvaavien lähivirkistysalueiden (VL) pinta-ala on 9,30 ha. Puistosta on muutettu 1,03 ha Vaisala Oyj:n korttelialueeksi (KTY) ja 1,33ha erityisalueeksi (E).

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 19,3 ha. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden laskennallinen tehokkuusluku on $e = 0,30$.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vaisala Oyj:n korttelialueen laajennus noudattaa nykyisten rakennusten mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Rakennusten näkymistä Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan vähennetään mm. korttelialueen reunoille muodostetuilla istutusvyöhykkeillä sekä säilyttämällä laitteiden testauskentän (Anturikenttä) itäpuoleinen metsikkö. Kaavamuutoksessa on hulevesien käsittelyä, pohjavesialuetta sekä Vantaanjoen Natura 2000 –verkostoa koskevat kaavamerkinnot ja –määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Keskeisin osa alueesta on Vaisalan toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen ja sen länsipuolella olevan lähivirkistysalueen välissä on erityisalue Vaisalan laitteiden testauskenttää varten.

4.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Asemakaavamuutoksella on muodostettu kortteliin 18060 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja tontti nro 18. Korttelialueen liikenteellinen toimivuus on tutkittu raskaan liikenteen ajoneuvojen ajouratarkastelulla. Korttelialueelle (n. 8,11 ha) on osoitettu kokonaisrakennusoikeudeltaan 57 000 k-m² kokoisille toimistorakennuksille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuus- ja varastorakennuksille rakennusala, mikä mahdollistaa nykyisten rakennusten kehittämisen ja tarvittavat laajennukset. Rakennusten julkisivupintojen ja vesikattojen leikkauskohdille on määrätty ylimmät korkeusasemat, jotta rakennukset saadaan sovitettua Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Rakennusten jne. näkymisen arvokkaaseen maisema-alueeseen tulee olla mahdollisimman vähäistä, mikä on huomioitava myös ulkoalueiden valaistuksessa. Korttelialue on rakennettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisena.

Tontille ajetaan Vanhalta Nurmijärventieltä kahden tonttiliittymän kautta. Henkilökunnan henkilöautojen pysäköintialue maantasossa (p) sekä enintään nelikerroksiset pysäköintilaitokset sijoituvat tontin eteläosaan. Niiden eteläreunaan on virkistysaluetta vasten ja asutuksen suuntaan muodostettu noin 8 m levyinen reunavyöhyke puille ja tiheästi istutettaville pensaille. Maisemointia tuetaan osoittamalla myös korttelialueen muille reunoille alueet, joille on kehitettävä puista ja pensaista tiheet reunavyöhykkeet. Kaupunki- ja maisemakuvan kannalta tärkeää luoteiskulman kalliometsää tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Vanhan Nurmijärventien kaupunkikuvaa hienosti jäsentävä tammi pysäköintilaitokseen johtavan ajoyhteyden kupeessa säilytetään kaupunkikuvallisesti arvokkaana puuyksilönä. Myös pysäköintilaitoksen pohjoispuolella tontin ajoyhteyttä reunustava tammirivi tulee säilyttää.

Toimistotilojen sekä kiinteistön huollon kannalta mahdollisesti tarvittavien asuntojen ulkokuorien rakenteet on äänieristettävä alueen lentomelua vastaan. Korttelialueen sisäisen liikenteen aiheuttaman melun kulkeutumista Vaisalan eteläpuoleisille asuin- ja kiinteistöille rajoitetaan edellyttämällä, että pysäköintialueen eteläpuolelle on Lounaniityn virkistysaluetta vasten toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste.

Pohjavesialueen, Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä Vantaanjoen Natura 2000 –verkoston alueen rajaukset on osoitettu kaavassa. Hulevesien hallinnan reitit ja kaavamääräykset, ml. maalämmön hyödyntäminen, huomioivat pohjavesien ja Vantaanjoen vesistön suojelun.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Valtaosa Lounaniityn lähivirkistysalueesta on Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Vaisala Oyj:n tontin eteläpuolelle sekä Vantaanjoen rantaan on osoitettu nykyiset ja kaavamuutoksen myötä muuttuvat osuudet ulkoilureiteistä, jotka ovat osa kaupungin virkistysyhteysverkostoa.

Virkistysalueen länsiosaan Vaisala Oyj:n teknisten laitteiden testauskenttää vasten kasvava metsikkö vähentää Vaisalan rakennusten näkymistä Vantaanjokilaakson maisemaan. Metsikön puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

E, erityisalue

Vaisala Oyj:n sääolosuhteiden tms. mittaamiseen tarkoitettujen teknisten laitteiden testauskenttä osoitetaan Anturikenttä-nimiseksi (*ruots. Sensorplanen*) erityisalueeksi, joka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Vantaanjokilaakson maisema-alueella ja on toteutettava maisema-alueeseen sopeutuen. Mikäli alueen käyttö erityisalueena päättyy, sitä voidaan käyttää lähivirkistysalueena.

Erityisalueen eteläosaan muodostetulla hulevesialueella voidaan käsitellä myös Vaisalan tontin hulevesiä.

Pohjavesialue

Kaivoksela I –pohjavesialueeseen sisältyy osia Vaisala Oyj:n tontista, erityisalueesta sekä Lounaniityn lähivirkistysalueesta. Kaavassa on sen edellyttämät kaavamerkinnot ja –määräykset.

Natura 2000 –verkostoon kuuluva alue

Vantaanjoki on vesialuetta (W) ja merkitty Natura 2000 –verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Joen ylittävä kumoutuvan asemakaavan mukainen siltavaraus (y) on nimeltään Sillbölebron (*ruots. Sillbölebron*).

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Anturikenttä-niminen erityisalue sekä sen itäpuoleinen osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta on merkitty valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeksi.

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. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä kohtalaisesti. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei kiinteistön huollon kannalta välttämättömien muutaman asunnon lisäksi sisällä asuntorakentamista, joten sillä ei ole suoraa vaikutusta alueen väestön rakenteeseen ja kehitykseen. Vaisala Oyj:n toimitilojen laajennuksen lisäys työpaikkojen määrään voi välillisesti vähäisessä määrin vaikuttaa alueen tai Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen positiivisesti.

Yhdyskuntarakenne



Vaisala Oyj:n laajentuva kiinteistö sijoittuu Vantaanlaakson pientaloalueen itäosaan. Toimitilojen laajennus (punaisella) monipuolistaa ja täydentää asuntoalueen yhdyskuntarakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Vanhalta Nurmijärventieltä ja Vantaanjoen peltolaaksoon laskeutuvaan itärinteeseen.

Kaupunkikuva

Vaisala Oyj:n korttelialueen rakennusten arkkitehtuuri, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, mitä kaavamääräykset ohjaavat. Korttelialueen kaavamääräyksillä edellytetään rakentamiselta korkealuokkaista arkkitehtuuria, rakennustapaa ja materiaaleja. Korttelialueen täydennysrakentaminen ja uudet istutukset kohentavat alueen kaupunkikuvaa.



Viistoilmakuvasovitus itä-kaakosta ilman täydennysistutuksia, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

Asuminen

Kaavamuutos ei sisällä Vaisala Oyj:n kiinteistön huollon kannalta välttämättömien asuntojen lisäksi muita asumiselle tarkoitettuja alueita, minkä osalta vaikutus asumisen määrään kaavamuutos-alueella ja sen ympäristössä on vähäinen. Vaisalan kiinteistön ja toimintojen sekä pysäköintialueiden laajeneminen etelään päin tuo ne niiden eteläpuolisia asuinkortteleita lähemmäksi. Pysäköintialueen eteläreunaan Lounaniityn lähivirkistysaluetta vasten on toteutettava vähintään 1,5 m korkea meluste, joka rajoittaa melun kulkeutumista Vaisalan eteläpuoleisille asuinkiinteistöille. Vaisalan tontin eteläreunaan osoitettu n. 8 m levyinen reunavyöhyke, jolle on istutettava puita ja tiheästi pensaita, toimii suojavyöhykkeenä asutuksen suuntaan. Sen lisäksi asutuksen ja Vaisalan väliin jää keskimäärin n. 40 m levyinen vyöhyke virkistysaluetta, jonka puustoa ja istutuksia täydennetään. Vaisalan laajentuvista toiminnoista asumiselle aiheutuvien haittojen ei katsota olevan merkittäviä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa Vaisala Oyj:n nykyisten työpaikkojen säilymisen, kehittämisen ja lisäämisen alueella ja osana nykyistä yhdyskuntarakennetta. Vantaanlaakson asuntoalueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Vaisala Oyj maksaa kiinteistön laajennusalueesta (1,03 ha) ja lisärakennusoikeudesta (15 000 km²) kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 464 113 euroa.

Sen lisäksi Vaisalan tontin laajennuksen takia on Lounaniityn puistoalueella sijaitsevaa nykyistä ulkoilureittiä siirrettävä etelämmäksi sekä rakennettava hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen. Kaavamuutokseen liittyvässä toteuttamissopimuksessa edellytetään, että Vaisala Oyj vastaa kaikesta em. kunnallistekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista täysimääräisesti ja toteuttaa em. kunnallistekniikan kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti kaupungin valvonnassa. Em. kunnallistekniikka luovutetaan Kaupungin kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle erillisessä katselmustoimituksessa, kun työ valmistuu.

Hankkeen katsotaan olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Vaisala Oyj:n eteläpuoleinen lähivirkistysalue kaventuu ja Vaisalan toiminnot rakentuvat lähemmäksi sen eteläpuolen asuinkortteleita. Vaisala Oyj:n laajennusalueeksi muutettava lähivirkistysalueen osa ei ole lähialueen asukkaiden aktiivisimmassa käytössä olevaa keskeistä sosiaalista ympäristöä. Muutos ei ole em. asuinkortteleiden asukkaiden ensisijaisesti toivoma ratkaisu ja se muuttaa heidän suhdettaan lähiympäristöönsä ja kokemustaan siitä. Kaavamuutos ei kuitenkaan poista alueen sosiaalisen ympäristön keskeisiä osatekijöitä ja vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ovat vähäisiä. Nykyisille ja uusille asukkaille muodostuu ajan myötä uusi side ja suhde lähiympäristöönsä alueen istutusten kasvettua ja alueen rakennuttua valmiiksi.

Virkistys

Vaisalan kiinteistön eteläpuoleisesta virkistysalueesta n. 1,03 ha muutetaan ja liitetään Vaisalan tonttiin. Muutoksen myötä Vaisalan eteläpuoleinen itä-länsisuuntaisen ulkoilureitin itäinen osuus siirtyy ja rakennetaan etelämmäksi ja siten nykyistä lähemmäksi korttelin 18069 asuinrakennuksia. Eritysisalueeksi muutettava n. 1,33 ha osa lähivirkistysalueesta on ollut jo pitkään Vaisala Oyj:n vuokraamana laitteiden testauskenttänä eikä siten ole aktiivisessa virkistysaluekäytössä. Muutokset eivät ole merkittäviä Vantaanlaakson virkistysalueiden laajuuden ja virkistysalueverkoston ra-

kenteen ja käytettävyyden kannalta. Vantaanjoen yli kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu ulkoilureittisiltavaraus säilyy kaavamuutoksessa. Kaavamuutos ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen liikenneselvityksen. 100 kerrosneliometriä tuotantotilaa arvioidaan tuottavan noin 2,5–3,5 kävijää vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman 15 000 kerrosneliön lisärakentamisen myötä Vaisalan tontille tulisi noin 375–525 kävijää vuorokaudessa enemmän ja arviolta 400 henkilöautokäyntiä vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman kokonaisrakennusoikeuden mukaisessa lopputilanteessa meno- ja paluumatkat tuottavat huoltoliikenne huomioiden tontille liikennemäärän, jonka suuruus selvityksen mukaan on yhteensä 876 ajon/vrk.

Liikennelaskentatietojen perusteella voidaan arvioida, että Vaisalan liikenne tulee suuntautumaan melko tasaisesti molempiin suuntiin Vanhalle Nurmijärventielle. Nykytilanteen arkivuorokausliikenteeseen nähden uuden maankäytön aiheuttama liikenne vastaa noin 23 % kasvua Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä ja noin 18 % kasvua Vanhan Nurmijärventien eteläpäässä. Liikenne-ennusteen mukaan Vanhan Nurmijärventien liikenne kasvaa ilman Vaisalan laajennusta ennustevuoteen 2040 mennessä kadun pohjoisosalla n. 2 100 ajoneuvoon vuorokaudessa, ja eteläosalla n. 2 900 ajoneuvoon vuorokaudessa. Prosentuaalisesti kasvu ennustevuoden tilanteessa vastaa pohjoispäässä noin 10,5 % ja eteläpäässä noin 20,8 % nykytilanteeseen nähden. Tontin liikenne tulee keskittymään klo 6–9 ja klo 14–18 välisille ajanjaksoille, huipputuntien ajoittuessa aamulla klo 8–9 ja illalla klo 16–17. Liikenteen kasvu ei ole kovin merkittävää, eikä siitä aiheudu merkittäviä liikenteellisiä haittoja tai viivytyksiä.

Taulukko 1. Uuden maankäytön arvioidut matkatuotokset huipputunteina (ajon/h).

	Huipputunnit (ajon./h)			
	AHT (8.00-9.00)		IHT (16.00-17.00)	
	Saapuu	Lähtee	Saapuu	Lähtee
Nykyliikenne (arvio)	207	8	10	186
Lisäliikenne	104	4	5	93
Huolto	4	4	4	4

Vaisalan tontilla on nykytilanteessa noin 390 autopaikka pysäköintitalossa ja maantasossa pysäköintikentällä noin 380 autopaikkaa. Lisäksi päarakennuksen edustalla on noin 40 pysäköintipaikkaa. Yhteensä pysäköintipaikkoja on nykytilanteessa noin 800 kappaletta. Laajennuksen myötä nykyisen pysäköintitalon eteläpuolelle rakennetaan toinen pysäköintitalo. Tontin eteläosiin sijoittuvaa kenttäpysäköintiä siirretään noin 42 metriä etelään päin muuttamalla osa nykyistä virkistysaluetta pysäköintialueeksi, jonka eteläreunaan on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. Lopputilanteessa pysäköintitaloissa on noin 780 autopaikkaa, kenttäpysäköintinä noin 380 ap ja päarakennuksen edustalla noin 40 ap. Yhteensä tontille tulee sijoittumaan noin 1200 autopaikkaa.

Vesihuolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin vesihuoltoverkkoihin. Liitospaikat vesijohtoon ja jätevesiviemäriin pysyvät ennallaan tontin koillisnurkalla ja hulevedet johdetaan jatkossakin tontin itäpuolella virtaaviin peltojen rajoihin.

Vaisala Oyj:n tontin laajentuessa etelämmäksi puistoon, tulee Vanhan Nurmijärventien hulevesiviemäriin purkupaikkaa siirtää noin 40 m matkalta ja samalla rakentaa uutta avo-ojaa noin 270 m idän suuntaan puistoon. Hulevesiviemäriin ja ojan siirtokustannukset ovat arviolta 41 000 €. Kaavamuutoksen maankäyttösopimuksessa edellytetään, että Vaisala vastaa kaikesta em. kunnallis-

tekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista ja toteuttaa em. kunnallistekniikan kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti kaupungin valvon- nassa. Em. kunnallistekniikka luovutetaan kaupungin kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle erilli- sessä katselmustoimituksessa, kun työ valmistuu.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma tontin niille osille, joissa muu- toksia tehdään. Ennallaan pysyvillä tontin osilla voidaan hyödyntää nykyistä kuivatusjärjestelmää. Niiltä osin kuin tonttia muokataan, tulee hulevesiä viivyttaa ennen niiden johtamista ympäröiviin ojiin. Hulevesien hallinnan tavoitteena on imitoida luonnontilaista tilannetta eli pyrkimyksenä on että tontin muokatuilta osilta poistuisi maksimissaan saman suuruinen virtaama kuin sieltä luon- nontilassakin poistuisi ja virtaaman erotus viivytettäisiin tontilla.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä on huomioitu tarvittavina asuinhuoneiden sekä toimistotilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksina.

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen sekä meluselvityksen. Vaisalan laajennuksen myötä lisääntyvän liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi. Keskivuorokausiliikenteen määrät jäävät v. 2040 ennustetilanteessa noin 3000 ajoneuvon vuoro- kausitasolle, jolloin asumisen suositusetaisyys Vanhasta Nurmijärventiestä on 10 metriä. Varsinais- ta minimietäisyyttä rakentamiselle ei määritellä näin pienillä liikennemäärillä.

Vaisalan laajennuksen lisäys liikennemääriin tuottaa noin 1 – 2 dB lisäyksen katuverkon nykyliiken- teen aiheuttaman melun keskiäänitasoon. Vaisalan tuotantolaitoksen eteläpuolella olevien asuin- talojen kohdalla päiväajan melutason muutos on ennustevuoden 2040 tilanteessa 2 - 3 dB. Tällai- nen kasvu on yleisesti hyväksytyyn käsityksen mukaan pääsääntöisesti korvakuulolla havaittavissa. Melutaso ei kuitenkaan nouse Valtioneuvoston melulle asettamien ohjearvojen yli, eikä siten sen osalta aiheuta melusuojaustarvetta. Vaisalan laajennuksen eteläpuolella olevalla virkistysalueella sekä päiväajan (55 dB) että yöajan (50 dB) ohjearvot alittuvat myös silloin kun Vaisalan tontin lii- kenne otetaan huomioon. Todelliseen melutilanteeseen alueella vaikuttavat myös muut meluläh- teet, kuten Hämeenlinnanväylä ja lentokoneiden melu.

Vaikka melun ohjearvot eivät ylity Vaisalan eteläpuolisilla asuinkiinteistöillä, on kaavamuutoksessa päädytty edellyttämään vähintään 1,5 m korkean meluesteen toteuttamista Vaisalan uuden pysä- köintialueen eteläreunaan. Meluselvityksen melumallinnosten perusteella se rajoittaa Vaisalan laajennuksesta tontin eteläpuoleisille asuinkiinteistöille aiheutuvan melutason muutoksen nousun jäämään alle 2 dB, minkä yleisen käsityksen mukaan katsotaan olevan raja muutoksen korvin ha- vaittavuudelle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaisala Oyj:n kiinteistön laajennuksen alle jäävän virkistysalueen osan nykyinen metsikkö hävite- tään. Em. alueella ei ole arvokkaiksi luokiteltuja luontokohteita. Pääasiassa kiinteistöä lisärakenne- taan jo rakennetuille osille tonttia. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä läpäisemättömän pinnan määrä tulee lisääntymään, kun osa puistoalu- eesta muutetaan pysäköintikäyttöön. Uuden rakentamisen yhteydessä hulevesien hallintaan pa- nostetaan kuitenkin nykyistä enemmän. Tavoitteena on, ettei virtaamien suuruus alueelta kasvai- si. Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen hulevesiselvityksen ja hulevesien hallintasuunnitelman.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Uudet rakennukset ovat kuitenkin energiataloudellisempia kuin vanhat. Kaavamuutos mahdollistaa maalämmön hyödyntämisen Vaisala Oyj:n kiinteistöllä. Alueen rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Alueen lisärakentaminen nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäen luo edellytyksiä ilmastonmuutoksen kannalta haitallisten vaikutusten hillitsemiselle.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen sekä tonttiliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on otettu huomioon VAT:n mukaisesti.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on 4.9.2017 hyväksynyt erityisalueelle nimen "Anturikenttä" (*ruots. Sensorplanen*). Vantaanjoen ylittävän siltavarauksen nimi on Sillbölebron (*ruots. Sillbölebron*).

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 4.4.1.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vaisala Oyj:	Jouni Parhankangas Ari Meskanen	
Ramboll Finland Oy:	Johanna Jalonen Kai Jussila Elina Kalliala Elise Lohman Janne Ristolainen Arttu Ruhanen Pekka Väinölä	
Ark.toimisto Hannu Jaakkola Oy:	Hannu Jaakkola Kai Rajakaltio	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Elina Ekroos Marko Hoffrén Mikko Järvi	alue-arkkitehti maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen Satu Nätyнки Pirjo Salo Pirjo Suni	vesihuollon suunnittelu viheraluesuunnittelija liikenneinsinööri liikenneinsinööri

Ympäristökeskus:	Saara Juopperi	ympäristötarkastaja
	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017.



Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija



Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	14.09.2017
Kaavan nimi	002328 Vantaanlaakso 18 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.03.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002328
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,2754	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	19,2754

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

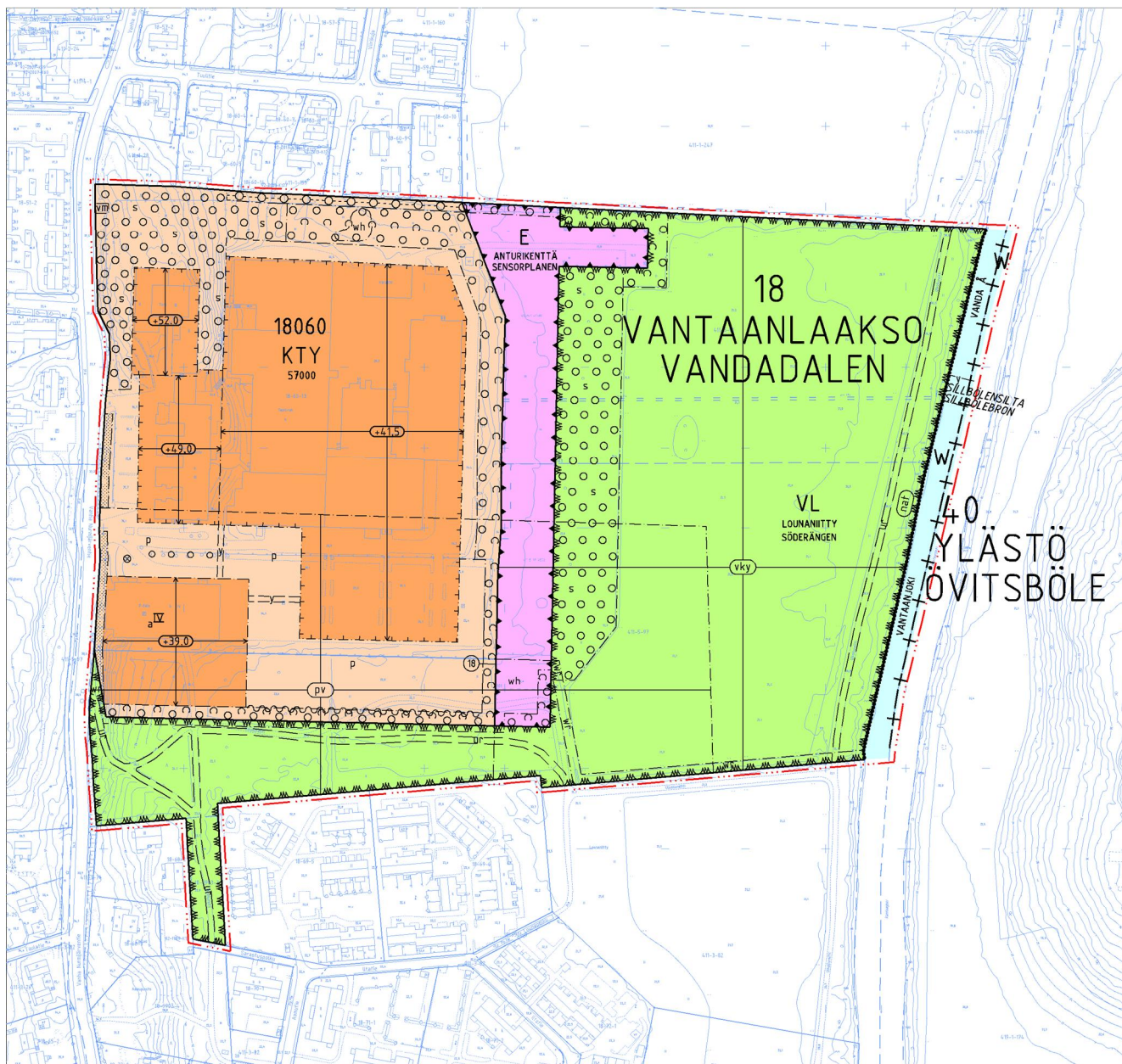
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,2754	100,0	57000	0,30	0,0000	15000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,1140	42,1	57000	0,70	1,0342	15000
T yhteensä						
V yhteensä	9,3026	48,3	0		-2,3626	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3284	6,9	0		1,3284	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5304	2,8	0		0,0000	0

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

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

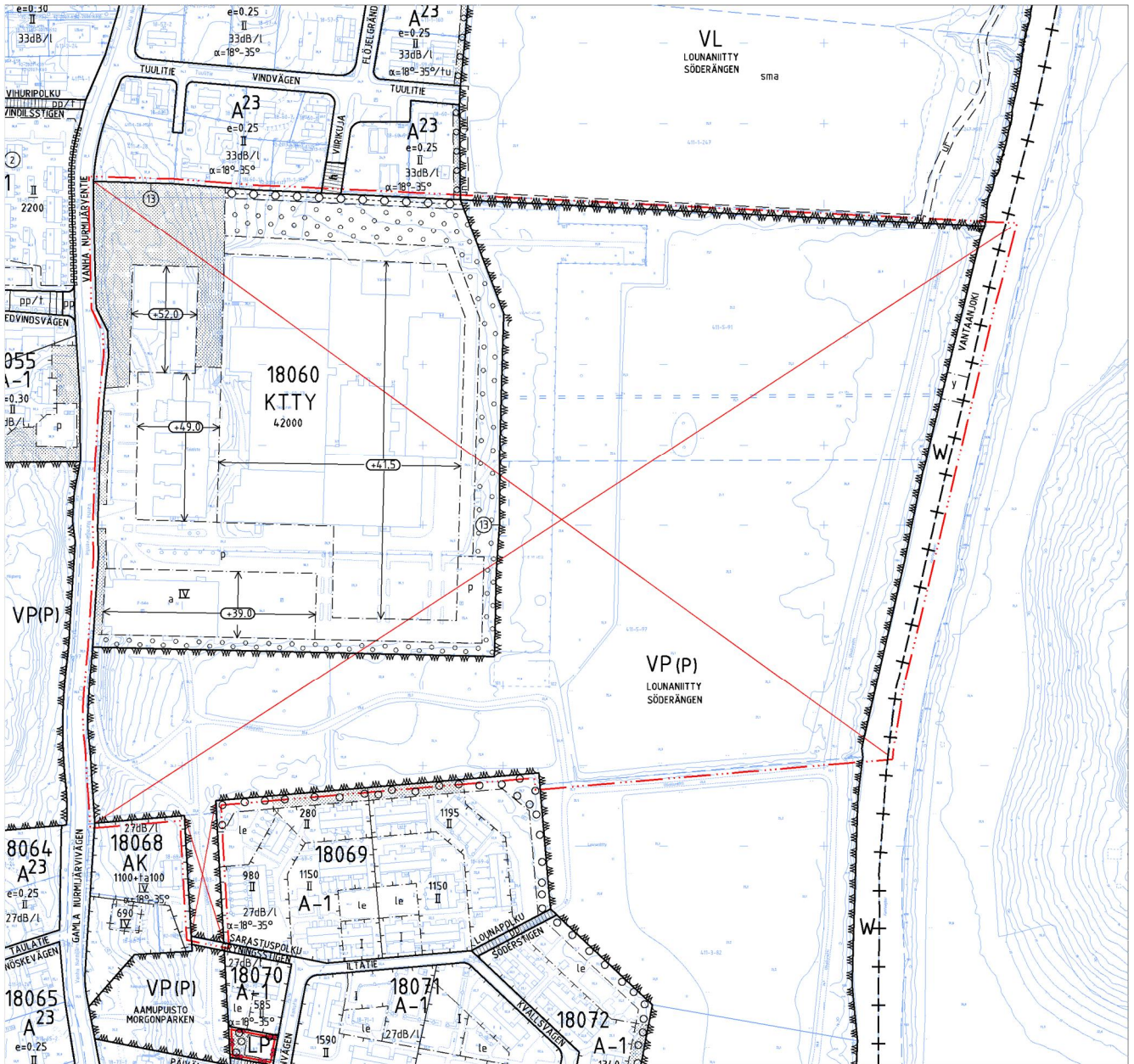
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,2754	100,0	57000	0,30	0,0000	15000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,1140	42,1	57000	0,70	1,0342	15000
KTY	8,1140	100,0	57000	0,70	8,1140	57000
KTTY	0,0000		0		-7,0798	-42000
T yhteensä						
V yhteensä	9,3026	48,3	0		-2,3626	0
VP	0,0000		0		-11,6652	0
VL	9,3026	100,0	0		9,3026	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3284	6,9	0		1,3284	0
E	1,3284	100,0	0		1,3284	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5304	2,8	0		0,0000	0
W	0,5304	100,0	0		0,0000	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 100 200m

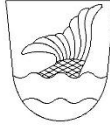


POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohj karttalichtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002328	18.12.2017	685493

Vantaan kaupunki



Vanda stad

VAISALA**Asemakaavan muutos**

Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso
Osa korttelia 18060 sekä virkistys-,
erityis- ja vesialueet.

Kaupunginosa 40, Ylästö
Vesialuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 18060.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

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

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Tontille saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa auton säilyttämiseen tarkoitettuja tiloja.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusaseman yläpuolelle saadaan sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, kuten hissi- ja iv- konehuoneen.

Kortteliin saa sijoittaa maanalaisia tiloja rakennusoikeuden lisäksi rakennusalueelle. Maanalaiset tilat voivat olla myös työtiloja. Työtilojen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyteen, uloskäytävien turvallisuuteen, valaistukseen, työtilan viihtyvyyteen sekä työturvallisuuslainsäädäntöön.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen.

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Korttelialueen rakennusten, rakennelmien jne. näkymisen Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tulee olla mahdollisimman vähäistä, mikä on huomioitava myös ulkoalueiden valaistuksessa. Korttelialueelle on lähivirkistysalueita vasten istutettava puita ja pensaita näkösuojaksi.

Korttelialueelle tulee istuttaa kasvillisuusvyöhykkeitä alueenosille, jotka eivät ole muun toiminnan kannalta välttämättömiä.

Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 15 metriä, ei saa sijoittaa asuinhuoneen ikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään yhden metrin autopaikkojen tasoa ylempänä.

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

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Uutta pysäköintialuetta vasten sen eteläpuolelle on toteutettava melueste. Meluesteen tulee olla rakenteeltaan tiivis eikä esteen alareunan ja maanpinnan välissä saa olla rakoja. Meluesteen yläreunan on oltava vähintään 1,5 metriä korttelialueen maanpinnantasa korkeammalla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

VAISALA**Ändring av detaljplanen**

Stadsdel 18, Vandadalen
Del av kvarteret 18060 samt rekreations-,
special- och vattenområdena.

Stadsdel 40, Övitsböle
Vattenområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 18060.

1:2000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

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

På området får byggas bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

På tomten får utöver byggnadsrätten byggas ett biltak eller ett bilgarage.

Ovanför byggnadens fasadyta och vattentaketets skärningspunkt får utöver den tillåtna byggnadsrätten byggas tekniska utrymmen, såsom hiss- och vs-maskinrum.

I kvarteret får utöver byggnadsrätten underjordiska utrymmen placeras på byggnadsytan. De underjordiska utrymmena får även vara arbetsrum. Vid planeringen av arbetsrummen skall särskilt läggas vikt vid tillräcklig ventilation, trygga utgångar, belysning, arbetsrummens trivsel och arbetarskyddslagstiftningen.

Kvartersområdet skall byggas med iakttagande av ett byggnadssätt och en arkitektur av hög klass.

Byggnadernas fasader skall bekläs med högklassig material.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner osv. ska synas så lite som möjligt mot Vanda ådals landskapsområde av nationellt värde, vilket också ska beaktas i utomhusområdenas belysning. I kvartersområdet ska träd och buskar planteras mot närrекреationsområdena som skydd mot insyn.

På kvartersområdet ska planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.

I mindre än 15 meter vinkelrätt från bilplats belägen fasad får inte placeras till bostadsrum hörande fönster, såvida inte bostädernas golvplan ligger minst en meter högre än bilplatsnivån.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolerung ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 32 dB.

I bostäder ska ljudisolerung ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.

Mot det nya parkeringsområdet ska ett bullerhinder förverkligas. Bullerhindret ska ha en tät konstruktion och det får inte finnas någon glipa mellan bullerhindrets nedre kant och markytan. Bullerhindrets översida ska ligga minst 1,5 meter över markytans nivå i kvartersområdet.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua. Pohjavedelle vaarallisten aineiden varastointi ja käsittely on järjestettävä ympäristöä vaarantamatta. Ajopihoilta sekä pysäköinti- ja laustausalueilta tulevat valumisvedet on kerättävä ja johdettava alueelta siten, ettei aiheuteta haittaa maaperälle, vesistöille tai pohjavesiesiintymälle.

Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Maalämpölaitteistossa saa käyttää vain sellaista ainetta, josta ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Suunniteltaessa maalämmön käyttöä kiinteistön lämmitysmuotona on varmistettava käytettävän nesteen haitattomuudesta.

Vanhan Nurmijärventien luiskat saavat ulottua kortteli-alueelle.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 ap / 50 k-m ²
	1 pp / 80 k-m ²
Tuotantotilat	1 ap / 100 k-m ²
	1 pp / 240 k-m ²
Varastot	1 ap / 150 k-m ²
	1 pp / 240 k-m ²
Asunnot	2 ap / asunto
	1 pp / 30 k-m ²



Erityisalue.

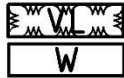
Alueelle saa sijoittaa sääolosuhteiden tms. mittaamiseen tarkoitettuja teknisiä laitteita ja niiden testauskentän.

Alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että se sopeutuu osaksi valtakunnallisesti arvokasta Vantaanjokilaakson maisema-alueita.

Alueen saa aidata.

Mikäli alueen käyttö erityisalueena päättyy, sitä voidaan käyttää lähivirkistysalueena.

Hulevesialueella saa käsitellä myös korttelin 18060 tontin 18 hulevesiä.



Lähivirkistysalue.

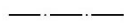
Vesialue.



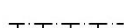
Kaupunginosa raja.



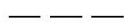
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



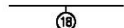
Osa - alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

ANTURIKENTTÄ

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

SILLBÖLENSILTA

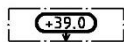
Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

57000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

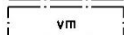
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



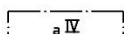
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauskohdan ylin korkeusasema.



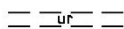
Rakennusala.



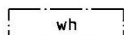
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



Ohjeellinen ulkoilureitti. Yhteystarve on sitova.



Hulevesialue.

Verksamheten på området får inte äventyra grundvattnets^{2/3} kvalitet. Lagring och behandling av för grundvattnet farliga ämnen måste ordnas utan risker för miljön. Avrinningsvattnet från fordonsgårdarna och parkerings- och lastningsområdena skall samlas in och ledas från området så att jordmånen, vattendragen eller grundvattnet inte skadas.

Jordvärme kan utnyttjas på tomten. I jordvärmeanläggningarna får endast användas sådant material som inte riskerar grundvattnets kvalitet. När användningen av jordvärme planeras vid uppvärmningen av fastigheten måste man försäkra sig om att den vätska som används är oskadlig.

Gamla Nurmijärvivägens gatuslänter får sträcka sig in på kvartersområdet.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Kontor	1 bp / 50 m ² -vy
	1 cp / 80 m ² -vy
Produktionslokaler	1 bp / 100 m ² -vy
	1 cp / 240 m ² -vy
Lager	1 bp / 150 m ² -vy
	1 cp / 240 m ² -vy
Bostäder	2 bp / bostad
	1 cp / 30 m ² -vy

Specialområde.

I området är det tillåtet att placera tekniska anordningar avsedda för mätning av väderleksförhållanden e.dyl. och ett fält för testning av anordningarna.

Området ska planeras och anläggas så att det passar in som en del av det nationellt värdefulla landskapsområdet i Vanda ådal.

Området får ingärdas.

Om området upphör att användas som specialområde kan det användas som närekreationsområde.

I dagvattenområdet får också dagvatten hanteras från tomt 18 i kvarteret 18060.

Område för närekreation.

Vattenområde.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Högsta höjd för skämingspunkt mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

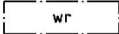


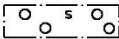
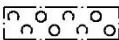

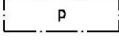
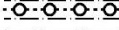
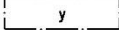

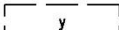
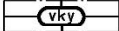
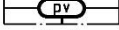

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Riktgivande friluftsled.

Behovet av förbindelsen är bindande.

Dagvattenområde.

	Hulevesireitti.	Dagvattenled.	3 / 3
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.	
	Säilytettävä / istutettava puuvi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.	
	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.	
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.	
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.	
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.	
	Ylitys.	Övergång.	
	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.	
	Ohjeellinen ylitys.	Riktgivande övergång.	
	Alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.	Området är en kulturmiljö av riksintresse.	
	Tärkeä pohjavesialue.	Viktigt grundvattensområde.	
	Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.	Område som hör till nätverket Natura 2000.	
TONTTIJAKO		TOMTINDELNING	
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

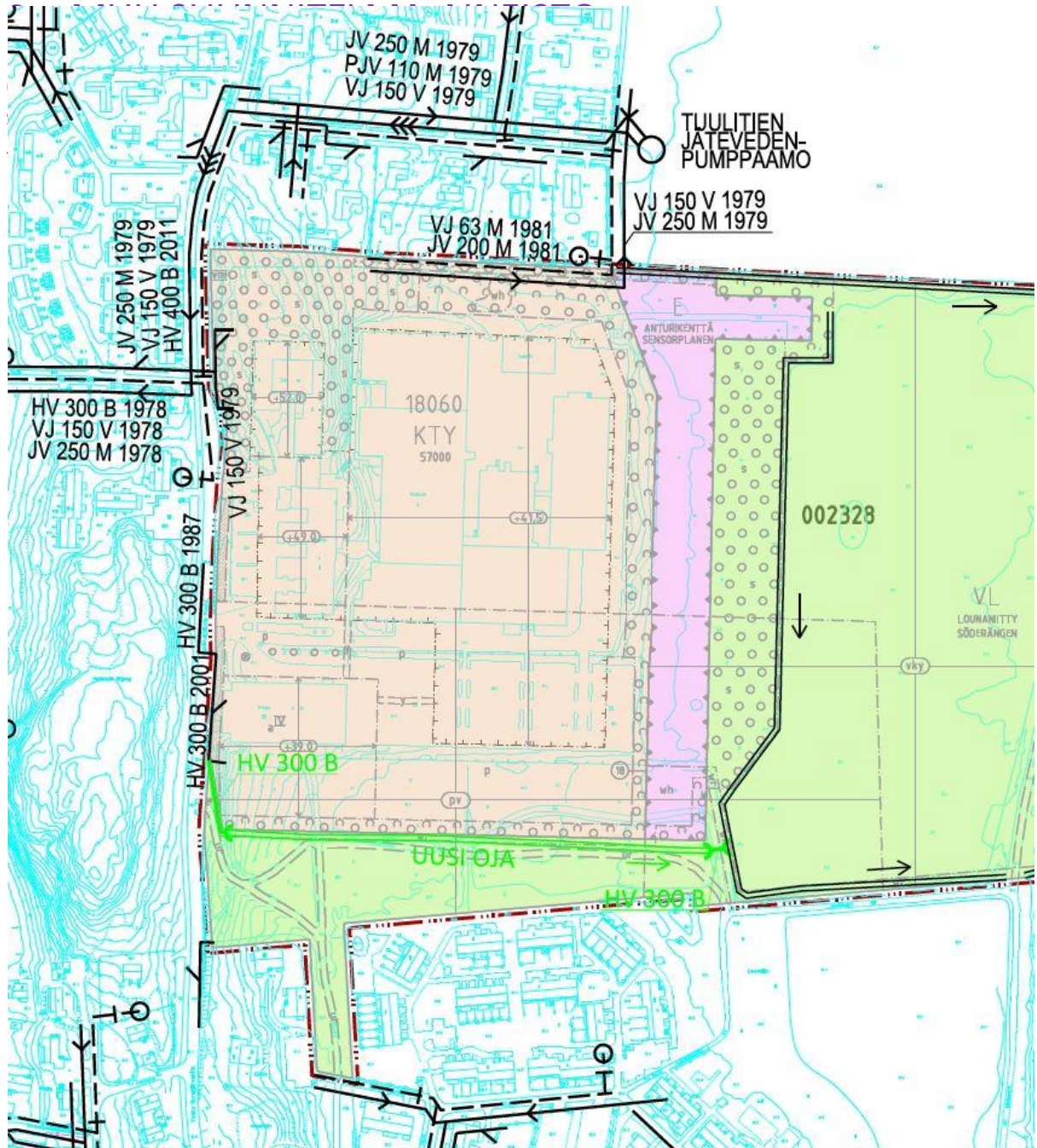
Vantaalla / Vanda ___ 20__

Plankoordinaatiston
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___ / 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ___ / 20__



Vantaan kaupunki

copyright

Elina Kettunen

tulosteen laatija

19.9.2017

päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002328 Vaisala



ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

Vastaanottaja
Vaisala Oyj
Jouni Parhankangas

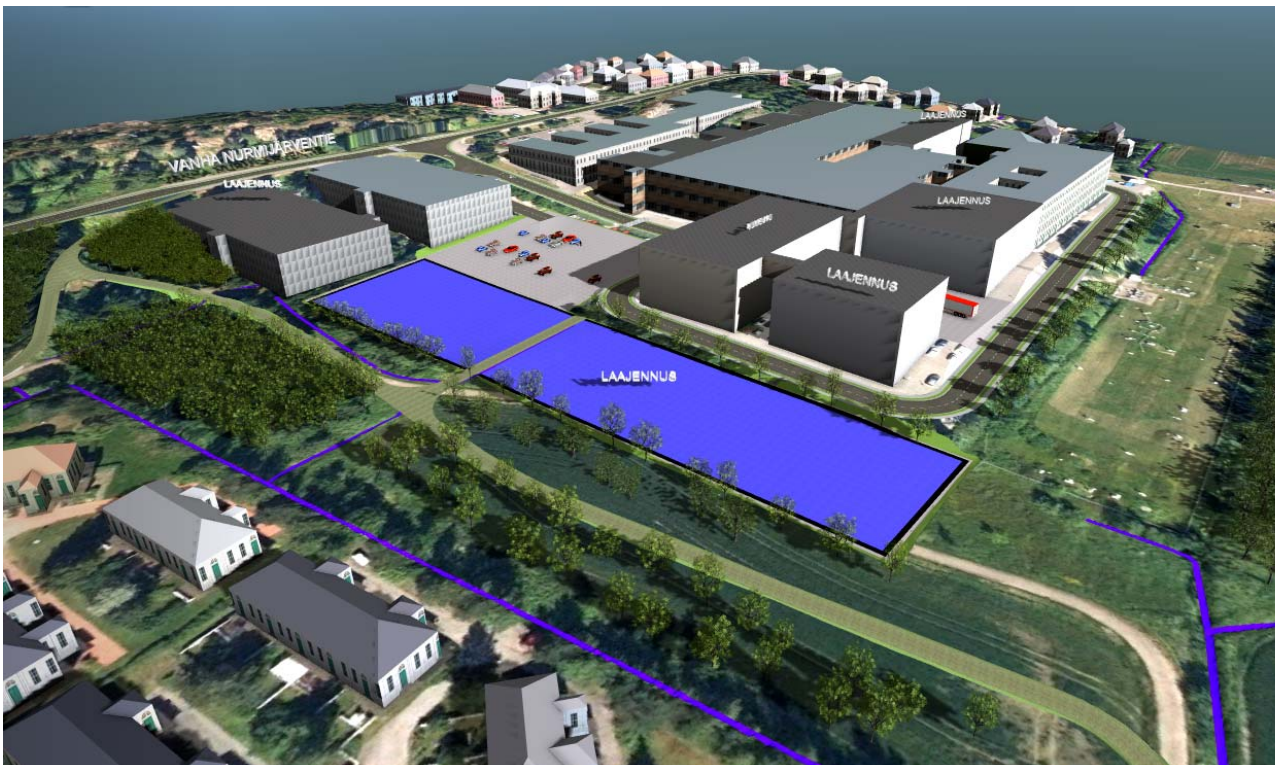
Asiakirjatyyppe
Hulevesi- ja maisemasuunnitelma

Päivämäärä
22.9.2017

VAISALAN TUOTANTOALUE

HULEVESI- JA MAISEMASUUNNITELMA

ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN



**VAISALAN TUOTANTOALUE
HULEVESI- JA MAISEMASUUNNITELMA
ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN**

Päivämäärä **22.9.2017**
Laatija **Johanna Jalonen, Elise Lohman**
Tarkastaja **Elina Kalliala**
Hyväksyjä **Pekka Väinölä**
Kuvaus **Hulevesi- ja maisemasuunnitelma asemakaavamuutokseen**

Viite 1510028478-003

Ramboll
PL 25
Säterinkatu 6
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	1
1.1	Käsitteet	2
1.2	Lähtökohdat hulevesisuunnittelulle	2
2.	SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS	3
2.1	Suunnittelualan rajausta ja hydrologia	3
2.2	Maisema	3
2.3	Maankäyttö ja nykytila	5
2.3.1	Maaperä ja pinnanmuodot	5
2.3.2	Pohja- ja orsivesi	5
2.3.3	Nykyinen maankäyttö	6
2.4	Tuleva maankäyttö	6
2.5	Maankäytön muutoksen vaikutukset alueen vesitalouteen ja maisemaan	7
2.5.1	Valuma-aluejako	7
3.	HULEVESIEN MITOITUSPERIAATTEET	8
3.1	Hulevesien hallintamenetelmien valinta	8
4.	HULEVESIEN HALLINNAN YLEISET PERIAATTEET	8
4.1	Hulevesien hallinnan periaatteet ja rakenteiden sijoittelu	8
4.2	Tilavaraukset	10
4.3	Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta	10
4.4	Hulevesiviemärin ja ojan siirto	11
5.	MAISEMASUUNNITTELUN PERIAATTEET	11
5.1	Alueen kasvillisuus ja maisemakuva	11
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN	15

LIITTEET

LIITE 1 Hulevesi- ja maisemasuunnitelmapiirustus

1. JOHDANTO

Vantaan Viherkummun alueella sijaitseva Vaisala Oyj hakee asemakaavamuutosta, jossa kiinteistöä laajennetaan n. 42 m etelään virkistysalueelle ja rakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 k-m². Kiinteistön eteläosan nykyisille pysäköintialueille tulee lisärakentamista, jolloin uusi pysäköintitalo rakennetaan nykyisen eteläpuolelle. Pysäköintitalon itäpuolelle sijoitetaan maantasopaikkoja. Osa tontin rakennuksista peruskorjataan ja osa uudistetaan. Suunnittelualan laajuus on Vaisala Oyj:n nykyinen alue ja kaavamuutoksessa haettava lisäalue. Yhteensä alue on kooltaan 89 hehtaaria. Alueen sijainti on esitetty kuvassa 1.

Tämä työ käsittää hulevesien hallintaan liittyvien pääperiaatteiden selvittämisen sekä alueen maisemallisten arvojen osoittamisen ja turvaamisen sekä periaatteet alueen maisemasuunnittelulle. Työssä selvitetään kaavamuutoksen vaatimat alustavat tilavaraukset ja hulevesien viivytyksen ja käsittelymahdollisuudet tontilla. Vaisala Oyj:n kiinteistön kehittämisessä on turvattava pohjaveden sekä Vantaanjokilaakson kulttuurimaiseman ja luonnonarvojen säilyminen (OAS 10.3.2017).

Hulevesiselvityksen on laatinut Johanna Jalonen ja kohteen maisema-arkkitehtina toimivat Elina Kalliala ja Elise Lohman Ramboll Finland Oy:stä. Tilaajana on toiminut Jouni Parhankangas, Vaisala Oyj:stä. Suunnittelun reunaehdoista ja vesien johtamisesta on keskusteltu Elina Kettusen kanssa Vantaan kaupungilta. Lisäksi työn aikana on keskusteltu maisemasuunnittelun lähtökohdista ja toteutuksesta Vantaan kaupungin maisema-arkkitehdin Elina Ekroosin kanssa.



Kuva 1 Suunnittelualan sijainti punaisella ympyrällä, pohjakartta MML

1.1 Käsitteet

Hulevesi	Maanpinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavat sade- tai sulamisvedet.
Viivytyspainanne	Huleveden käsittelymenetelmä, jossa hulevesi johdetaan kasvipeitteeseen painanteeseen. Painanteessa vesi lammikoituu tilapäisesti ja suodattuu kasvualustaan. Vesi, jota kasvillisuus ei ole hyödyntänyt, johdetaan hulevesijärjestelmään. Viivytyspainanteessa ei ole pysyvää vesipintaa.
Tulvaniitty	Viheralue, jonka suunnittelussa ja rakentamisessa varaudutaan veden nousemiseen maanpinnalle poikkeuksellisilla rankkasateilla. Kuivaan aikaan ja pienillä ja keskisuurilla sateilla tulvaniitty pysyy kuivana. Tulvaniityn alavammilla osilla voidaan käyttää rantakasvillisuutta tai kosteikkokasvillisuutta kun taas ylempänä harvemmin veden alla olevissa osissa voi olla niittykasvillisuutta tai nurmea.

1.2 Lähtökohdat hulevesisuunnittelulle

Hulevesiselvityksessä hahmotetaan suunnittelualueen vaikutus vastaanottavaan vesistöön. Kaavan toteutumisesta aiheutuvat muutokset vesitaseessa arvioidaan hydrologisten laskelmien avulla. Tarkastelu tehdään valuma-aluelähtöisesti, jolloin rakentamisen vaikutukset valuma-alueelle pyritään pitämään mahdollisimman vähäisinä. Ensisijaisesti pyritään vähentämään virtaamahiipuja vastaanottavassa vesistössä.

Työssä noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (11.5.2009), ja siinä määritettyä hulevesien käsittelyn ja johtamisen prioriteettijärjestystä:

- I. Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.
 - i. imeyttäminen ja viivytytys
- II. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hidastavalla ja viivyttävällä järjestelmällä.
 - i. pintajohtamisjärjestelmät, painanteet, suodatus ja viivytytys
- III. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiviemärissä yleisillä alueilla sijaitseville hidastus- ja viivytytysalueille ennen vesistöön johtamista.
 - i. viivyttäminen tai käsittely ensisijaisesti avojärjestelmissä/avouomissa
- IV. Hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön

Hulevesien hallinnassa pyritään mahdollisimman luonnonmukaisiin ratkaisuihin, ja hulevedet pyritään käsittelemään mahdollisimman tehokkaasti maanpäällisin ratkaisuin. Viivyttämällä pyritään tasaamaan vastaanottavaan vesistöön kulkevaa virtaamaa.

Vedet pyritään ohjaamaan luonnollisia virtausreittejä pitkin vastaanottavaan vesistöön.

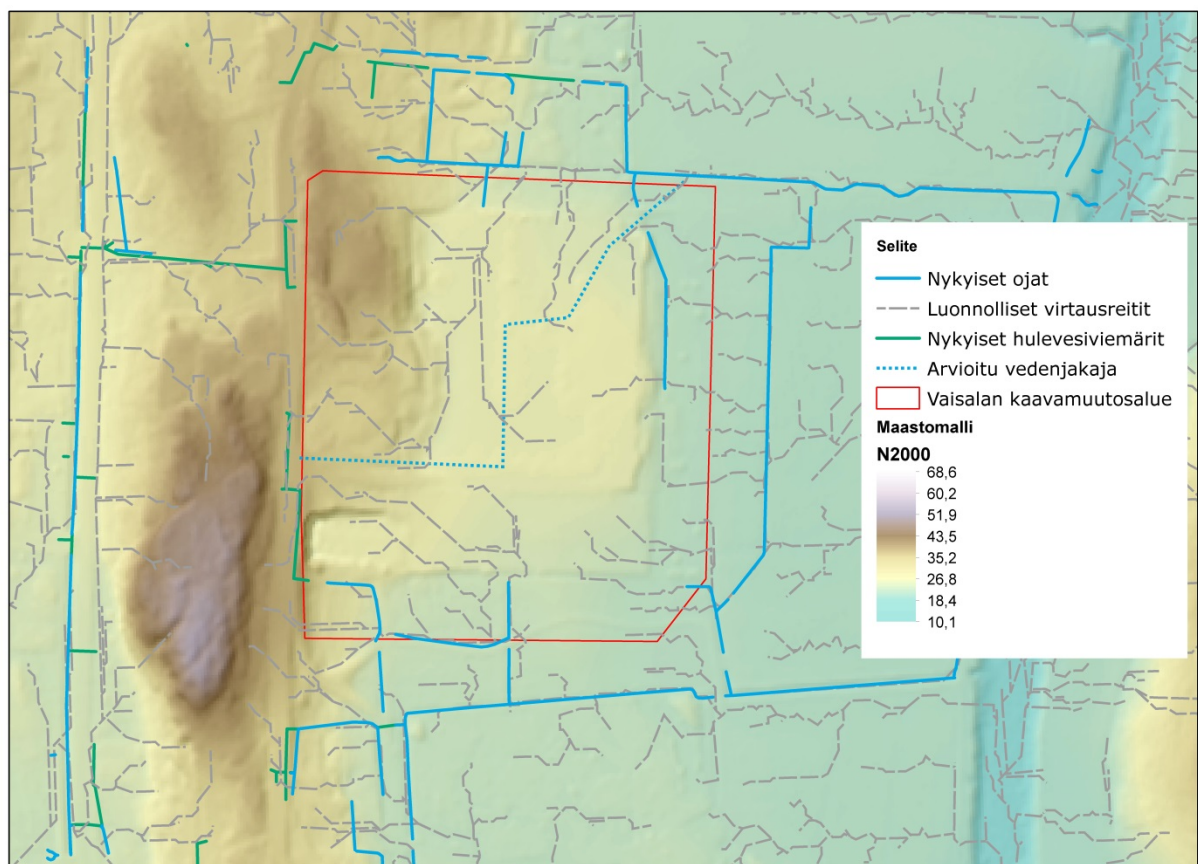
2. SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

2.1 Suunnittelualan raja ja hydrologia

Alue sijaitsee Vantaanjoen valuma-alueella, ja sen vedet laskevat pelto-ojia pitkin Vantaanjokeen. Pelto-ojissa kasvaa jonkin verran puustoa (pääosin pajua), ja pohjoisen puolen oja on perattu. Ojat vaikuttavat olevan hyvässä kunnossa.

Osavaluma-alueet on arvioitu korkeusmallin, luonnollisten virtausreittien sekä rakennusten perusteella. Alueen jakautuminen kahteen osavaluma-alueeseen sekä luonnolliset virtausreitit korkeusmallilla on esitetty alla (Kuva 2).

Alue on itäosaltaan hyvin tasaista ja pituuskaltevuudet ojissa pieniä, minkä vuoksi virtaussuunta pohjois-eteläsuuntaisessa ojassa ei korkeusmallin perusteella ollut selvä. Kaikki ojat kuitenkin laskevat Vantaanjokeen.

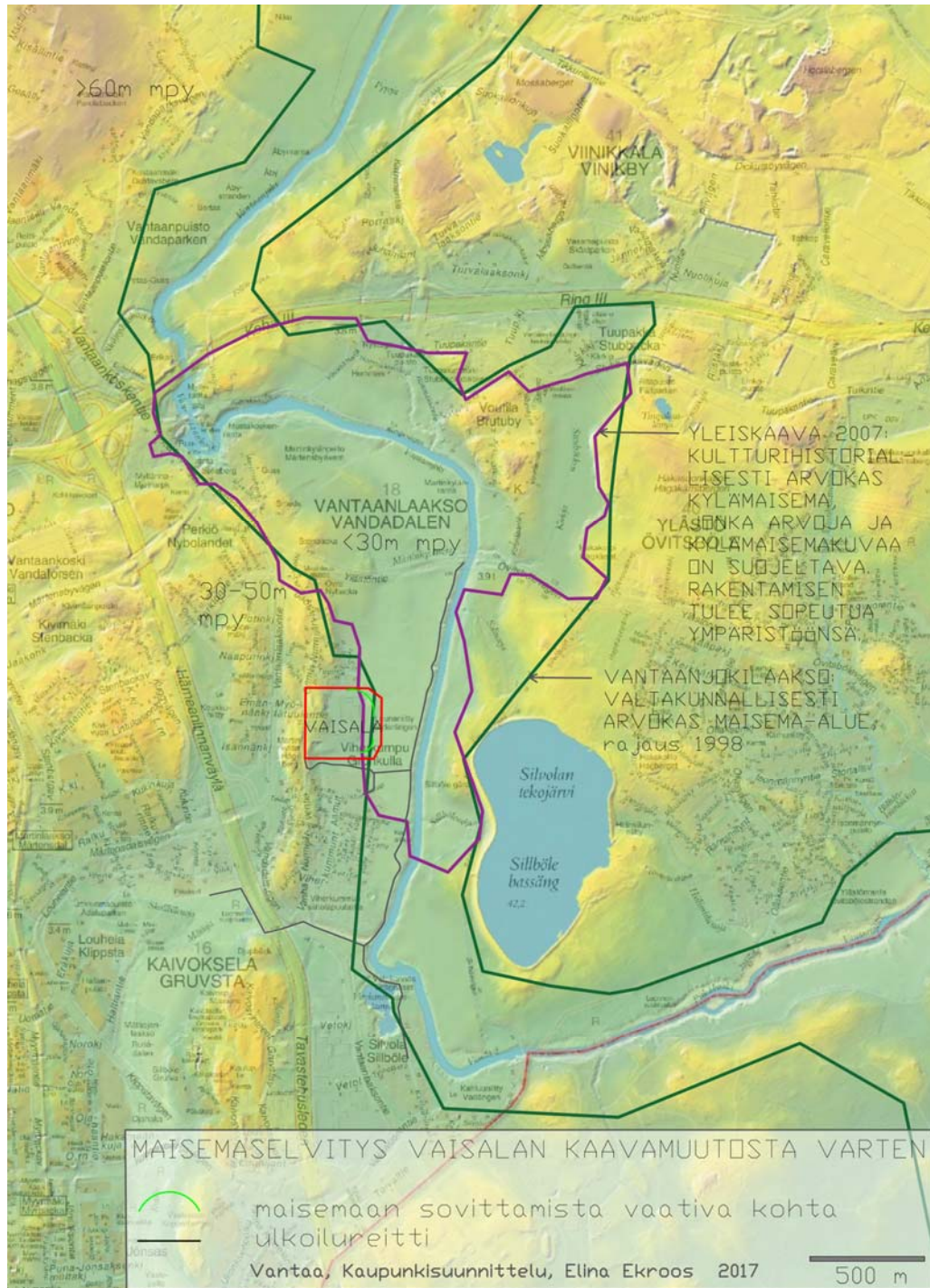


Kuva 2. Suunnitteluala merkitty kuvaan punaisella. Taustalla korkeusmalli (N2000).

2.2 Maisema

Asemakaavamuutosalue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle Vantaanjoen maisema-alueelle. kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kylämaiseman, pientaloalueiden sekä virkistysalueen väliselle alueelle, sekä osin nykyisen virkistysalueen päälle. Yleiskaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokas kylämaisema sijoittuu alueen itäpuolelle jokilaaksoon. Kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen lisäksi jokilaakso toimii lähivirkistysalueena. Alueella kulkee yleiskaavan ohjeellinen ulkoilu- ja ratsastusreitti.

Maisemallisena lähtökohtana suunnittelussa on luoda kasvillisuudella selkeä reunavyöhyke avoimeen jokilaaksomaisemaan sekä rajata ja suunnata näkymät muutoksen alla olevalla viheralueella kohti jokilaaksoa. Maiseman olemassa olevia arvoja ja näkymiä korostetaan alueella mahdollisuuksien mukaan, mutta tärkeimpänä lähtökohtana on turvata ympäröivän kulttuurimaiseman arvot ja asukkaiden näkymien säilyminen viihtyisinä.

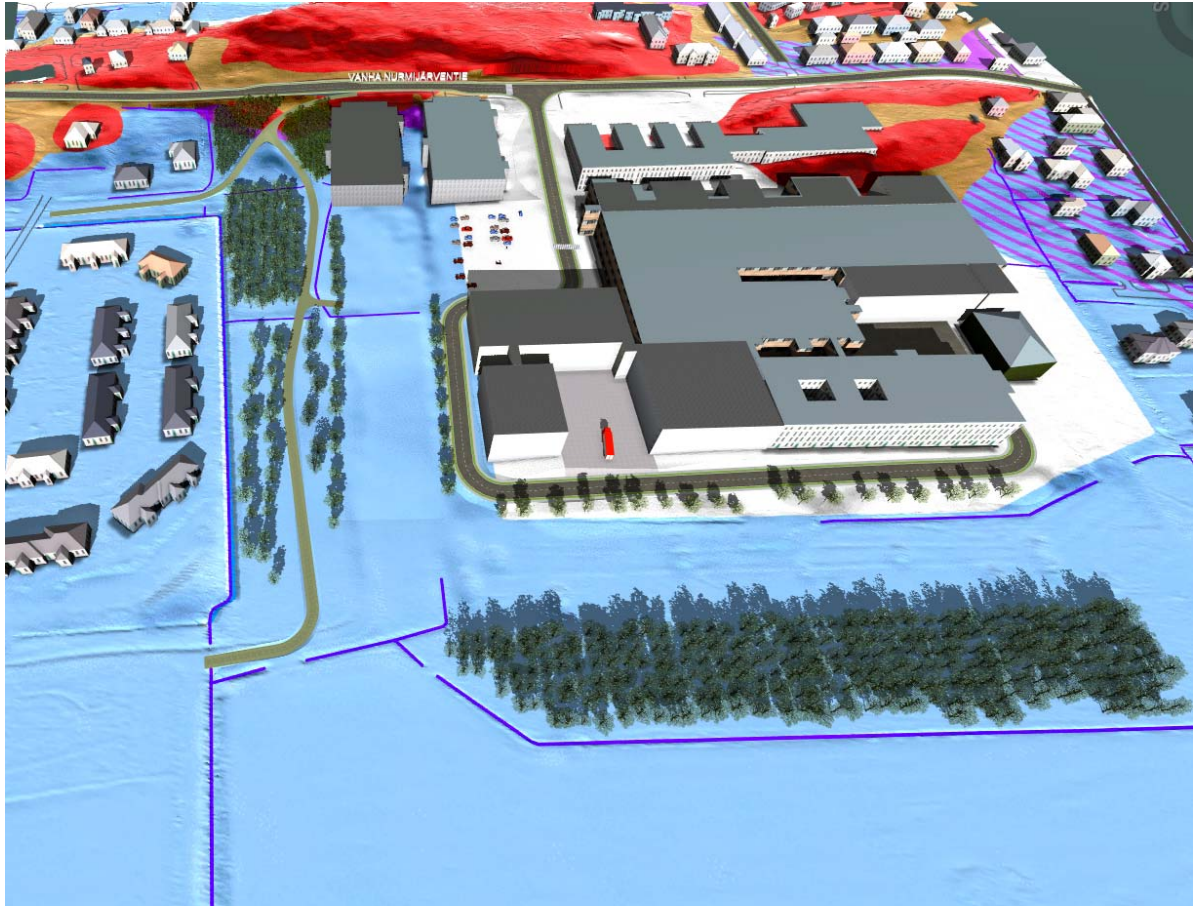


Kuva 3 Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjoen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (vihreä rajaus) sekä yleiskaavassa 2007 esitetyn kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kylämaiseman reunassa (violetti rajaus) (kuva: Vantaa kaupunkisuunnittelu, Elina Ekroos, 2017)

2.3 Maankäyttö ja nykytila

2.3.1 Maaperä ja pinnanmuodot

Vaisalan alue sijaitsee osin kalliolla, osin savikolla. Alueen länsilaidassa on korkeat kallioalueet ja tontin itäpuolella on alavaa savikkoa (Kuva 4).



Kuva 4 Maalajit (Vantaan karttapalvelu) 3D-mallilla. Katsantosuunta on Vantaanjoelta Vanhalle Nurmijärventielle. Sininen on savea ja punainen väri kalliota. Laajennusalue tulee savikolle (kuvassa vasemmalla). Uudet rakennukset / peruskorjattavat näkyvät kuvassa tummempalla harmaalla.

2.3.2 Pohja- ja orsivesi

Kaavamuutosalue sijaitsee Kaivoksen pohjavesialueen (1,21 km²) pohjoisosassa. Pohjavesialue on vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue, I-luokan. Vaisalan alue sijaitsee kalliomaalla sekä savikolla, jolloin imeyntä on vähäistä. Varsinainen pohjaveden muodostumisalueen raja sijaitse n. 760 m etelään kaavamuutosalueesta.



Kuva 5 Pohjavesialueen sijainti

2.3.3 Nykyinen maankäyttö

Kaavamuutosalue on nykyisessä yleiskaavassa pääosin ympäristöä häiritsemätöntä teollisuusaluetta. Muutosalueen eteläinen osa on merkitty lähivirkistysalueeksi. Virkistysalue kasvaa nykyisellään nuorta rauduskoivua.

Alueen pohjoispuoli on pientalovaltaista aluetta, samoin kuin eteläinen osa nykyisen lähivirkistysalueen eteläpuolella. Alueen ja Vantaanlaaksontien länsipuolella asutus on matalaa ja tiivistä, mutta näkymät sinne eivät rakentamisen myötä muutu.

Länsipuolella sijaitsee maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta arvokas Vantaanlaakso.

2.4 Tuleva maankäyttö

Kaavamuutoksessa kiinteistöä on tarkoitus laajentaa n. 42 m etelään nykyiselle virkistysalueelle. Koko alueen rakennusoikeuden määrää lisätään n. 15 000 k-m². Rakentaminen ohjataan kiinteistön eteläosan nykyisille pysäköintialueille, laajennuksina nykyisten rakennuksien yhteyteen. Lisäksi tontin nykyisiä rakennuksia peruskorjataan. Rakentamisen myötä menetettävät pysäköintipaikat korvataan kiinteistön laajennusalueella uusilla paikoilla. Uudet pysäköintipaikat ovat uuden pysäköintitalon lisäksi osin maantasoisia.

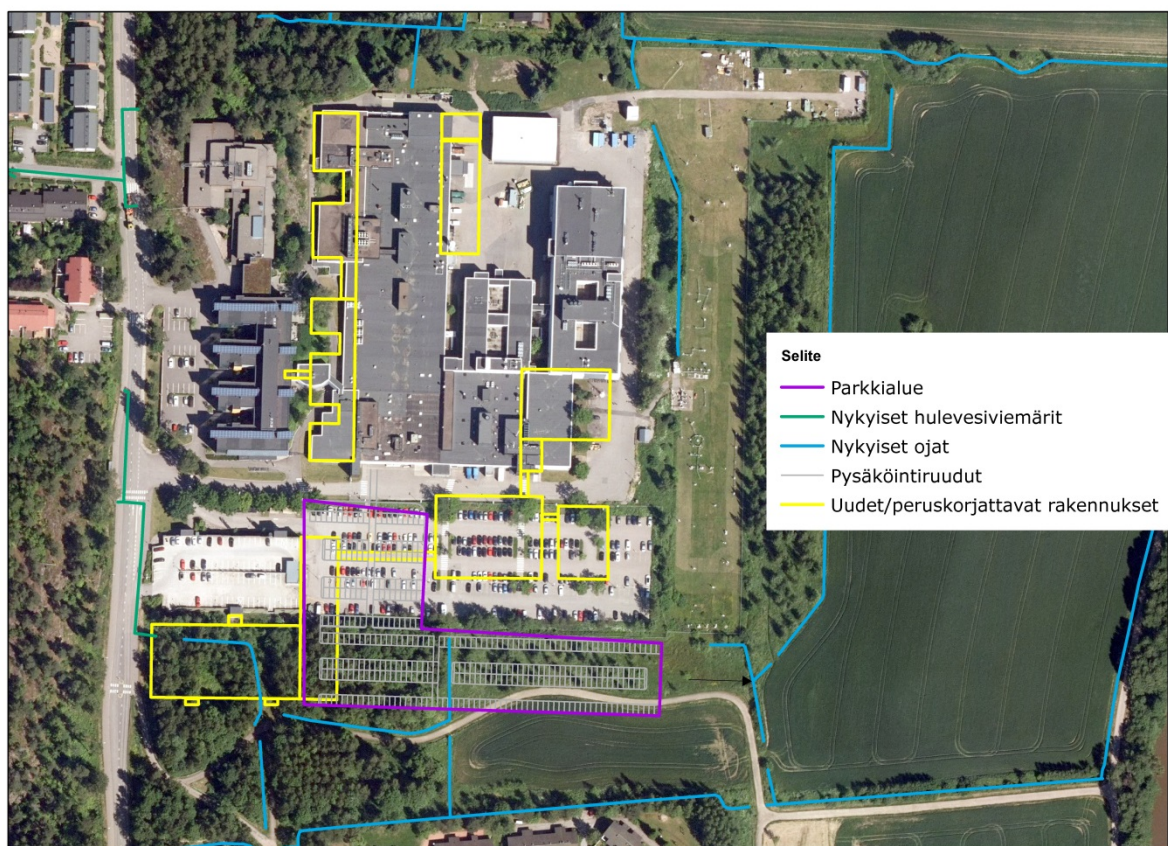
Alueen maankäyttö muuttuu olennaisesti sen eteläisellä laajennusalueella. Muuttuvan maankäytön vaikutuksia hallitaan ohjaamalla tai peittämällä näkymiä uusien istutusten avulla. Nykyisen ulkoilureitin itäinen osuus siirrettäisiin etelämmäksi.

2.5 Maankäytön muutoksen vaikutukset alueen vesitalouteen ja maisemaan

Kaava-alueen vedet laskevat nykyisellään peltoalueen ojaverkoston kautta Vantaanjokeen. Kaavamuutoksen myötä nykyisen Vaisalan alueen tilanne vesienhallinnan osalta paranee, sillä viivytystilavuus haetaan myös nykyisen alueen uusille rakennuksille. Päälystettävän pinnan määrä nykytilanteeseen verrattuna pysyy samana vanhalla/nykyisellä alueella (Kuva 1).

Lisäalueelta tulee häviämään metsää. Kaavamuutosalueesta etelään olevalle nykyiselle peltoaluelle on suunniteltu istutettavaksi uutta puustoa. Maankäytön muutoksen vaikutuksia alueen vesitalouteen vähennetään kappaleessa kolme esitettävien toimenpitein ja mitoituksin.

Maankäytön muutos ei vaikuta pohjavesiolosuhteisiin, sillä alue sijaitsee savikolla ja kalliolla.



Kuva 6 Alueen nykytila (ilmakuva) sekä maankäytön muutokset merkitty ilmakuvan päälle

2.5.1 Valuma-aluejako

Kaava-alueen vedet laskevat peltoalueen ojaverkoston kautta Vantaanjokeen. Alue on jaettu kahteen eri osavaluma-alueeseen (Kuva 2, liite 1).

3. HULEVESIEN MITOITUSPERIAATTEET

Kaava-alueen hulevesien hallinnan mitoittavaksi tekijäksi muodostui alueen koon perusteella rankkasade. Vesimäärälaskelmia varten arvioitiin maankäyttömuotoon perustuvat valumakertoimet. Valumakerroin riippuu pinnan läpäisevyydestä sekä kaltevuudesta.

Maankäyttötyyppien valumakertoimet on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Suunnittelualueen maankäyttömuotoon perustuvat valumakertoimet.

Valumakertoimet:	%
Viherkaista	20
Katot	90
Asfaltoidut alueet	90

Mitoitusvirtaamat laskettiin kaavalla

$$Q = c \times i \times A$$

jossa Q kuvaa virtaamaa (l/s), c maankäyttötyyppiin perustuvaa valumakerrointa, i sateen intensiteettiä (l/s/ha) ja A alueen pinta-alaa (ha).

Mitoituksessa huomioitiin lisäalue, uudet rakennukset ja parkkipaikat (liite 1).

Mitoitukset tehtiin hulevesien viivytykselle ja tulvatilavuudelle alla olevilla mitoitusasteilla:

Taulukko 2 Mitoitusasteet

Mitoitusasteet	l/s/ha	min
Rankkasade HQ1/2	150	10
Tulvatilanne	167	30

Viivytyks- ja tulvatilavuudet määritettiin vertaamalla alueella kaava-alueen toteutuksen jälkeen muodostuvia virtaamia tilanteeseen, jossa alue olisi luonnontilassa metsää. Virtaamat laskettiin yllä olevan kaavan mukaisesti. Laskennassa huomioitiin uudet alueet ja rakennukset sekä muokattavat ja uudet parkkialueet.

3.1 Hulevesien hallintamenetelmien valinta

Hulevesien hallinnan ja hallintarakenteiden mitoituksen lähtökohtana oli käytettävissä oleva tila, johon pyrittiin sovittamaan mahdollisimman hyvin ympäristöönsä sopivia ratkaisuja.

4. HULEVESIEN HALLINNAN YLEISET PERIAATTEET

4.1 Hulevesien hallinnan periaatteet ja rakenteiden sijoittelu

Maanpinnan korkotaso säilyy keskimäärin nykyisellään. Vantaan kaupungin hulevesiohjelmassa on ensisijaisena tavoitteena hulevesien imeytys suunnittelualueella. Koska alue sijaitsee paksulla savikolla, on vesien imeytyminen alueelta vähäistä. Hulevesien imeyttämistä suositellaan yleensä pohjaveden muodostumisalueilla, jotta pohjavesiolosuhteet eivät muutu rakentamisen myötä. Imeyttäminen edellyttää kuitenkin maaperältä vähintään kohtuullista läpäisevyyttä sekä riittävää etäisyyttä imeytysrakenteesta pohjaveteen, rakennuksiin ja rakenteisiin.

➔ **Hulevesien hallinnan tavoitteena on hulevesien määrän ja laadullisen kuormituksen vähentäminen sekä hulevesivirtaamien viivyttäminen**

Menetelmiksi ehdotetaan hulevesien viivytyspainanteita, jotka toimivat vettä viivyttävinä ja osittain myös käsittelevinä rakenteina.

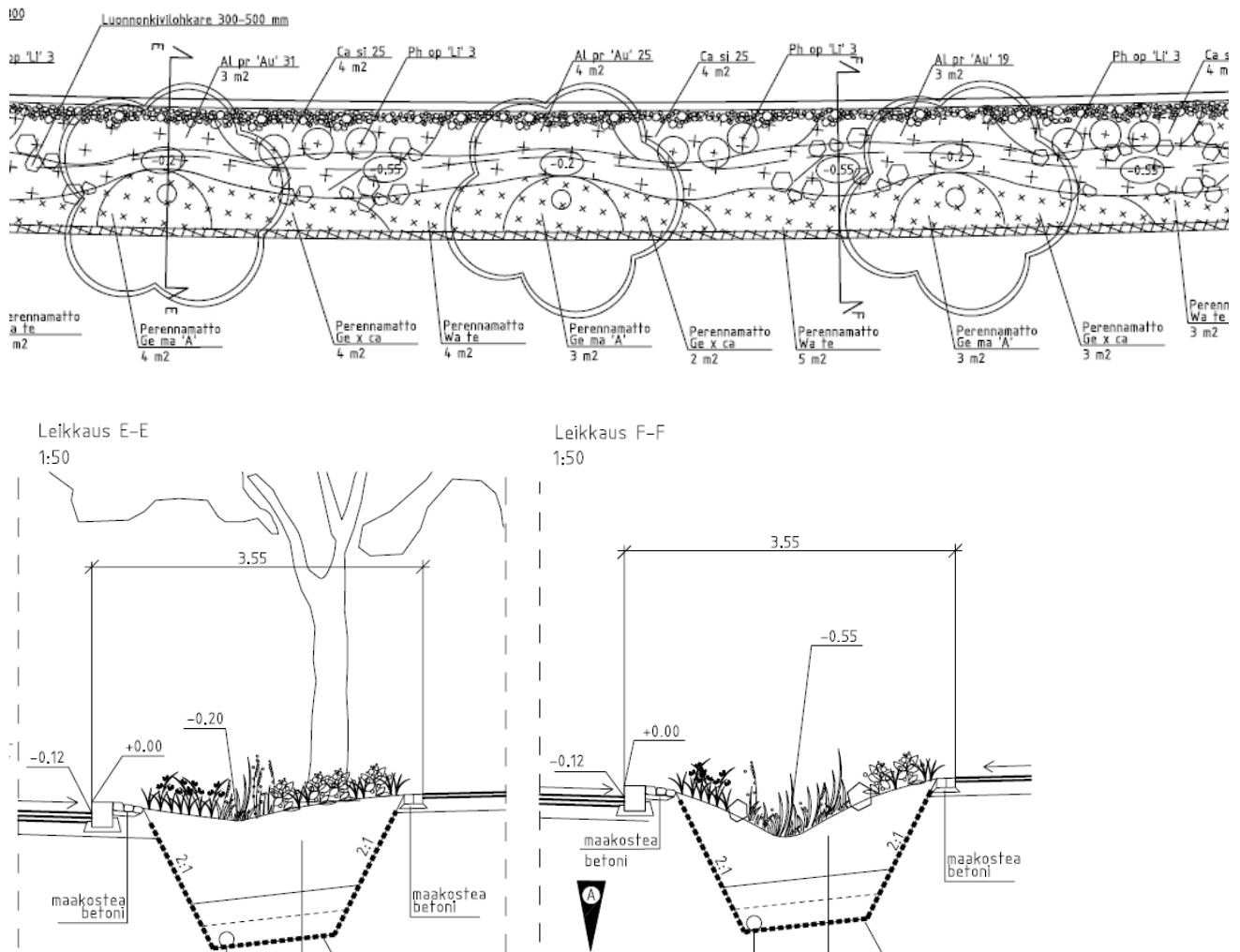
Ehdotetut hulevesirakenteet ja niiden paikat on esitetty liitteessä 1.

Uuden pysäköintialueen molemmiin puolin ehdotetaan viherkaistalle kasvipeitteiset hulevesipainanteet, jossa painanne kiertää puurivistön ympärillä (Kuva 7, Kuva 8). Tarvittaessa rakenteen pohjalle asennetaan salaojat. Painanteet purkavat vetensä tulvaniityn kautta ojaverkostoon.

Alueen itälaidalle ehdotetaan painanne, joka myös purkaa kaakossa sijaitsevaan ojaverkostoon.

Alueen pohjoisosaan esitetään hulevesien viivytyspainanne, joka purkaa pohjoisessa tontin reunalla olevaan ojaan.

Tulvatilanteessa ehdotetaan erillistä tulvaniittyä alueen koilliskulmaan sekä osittain parkkipaikkojen puurivistöjen viherkaistoissa sijaitsevien viivytyspainanteiden lomaan.



Kuva 7 Esimerkki Kuninkaantammenkierron viherkaistan hulevesipainanteesta (ylhäällä asemakuva, keskellä poikkileikkaus)



Kuva 8 Valokuva viher-/hulevesien viivytyspainanteesta Portlandista (alla).

4.2 Tilavaraukset

Tilavarauksissa on laskettu hulevesien hallintarakenteiden painanteiden pinta-alat 15 cm vesisyvyyksille kummallekin valuma-alueella. Lisäksi tulvatilanteelle laskettiin viivytysvyvyys 30 cm syvyisenä tulvaniittynä/painanteena.

Tilavaraukset merkittiin liitteen 1 karttaan, ja tulvavaraus merkittiin ns. lisävarauksena eli se laskettiin HQ1/2 ylittävän tilanteen perusteella.

Laskennassa huomioitiin lisäalue, uudet rakennukset sekä parkkipaikat (liite 1).

Taulukko 3. Tarvittavan viivytystilavuuden tilavaraukset valuma-alueittain.

Valuma-alue	Tilanne	Tarvittava viivytystilavuus	Pinta-ala	Lisävaraus, tulvalle
		m ³	m ²	m ²
VA1	HQ 1/2	13	87	-
VA2	HQ 1/2	127	846	-
VA1	Tulvatilanne	46	153	110
VA2	Tulvatilanne	430	1435	1011

4.3 Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta

Uusilla kaava-alueilla tulee kiinnittää huomiota rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan, sillä erityisesti kiintoainekuormitus on rakentamisvaiheessa moninkertainen normaaliin verrattuna.

Hulevesipainanteet alueen pohjoisosassa ja kaakkoiskulmassa tulisi rakentaa ennen muuta rakentamista, mieluiten siten, että vesiä ei pääse valumaan kasoilta suoraan yleisten alueiden oja-verkostoon.

Mikäli parkkipaikkojen viereiset puukujanteiden viherpainanteet rakennetaan suodattavina, niihin ei kannata ohjata työmaanaikaisia vesiä rakenteiden tukkeutumisriskin vuoksi.

4.4 Hulevesiviemärin ja ojan siirto

Nykyinen Vanhan Nurmijärventien vieressä kulkeva hulevesiviemäri yhtyy ojaverkostoon Vaisalan tontin eteläkulmassa rinteessä (Kuva 6). Uudessa tilanteessa oja ja hulevesiviemärin purkupää jäävät parkkihallin alle.

Hulevesiviemäriä jatketaan kaavamuutosalueen eteläreunaan, josta se purkaa siirrettyyn ojaan. Oja siirretään kulkemaan raitin pohjoispuolelta. Myös raitin linjausta muutetaan kaavamuutosalueen eteläreunassa (liite 1).

Ojan sijoituksessa tulee huomioida, että sen luiskat ovat kunnossapidon kannalta riittävän loivat (vähintään 1:3) ja kunnossapidolle jää tilaa.

5. MAISEMASUUNNITTELUN PERIAATTEET

5.1 Alueen kasvillisuus ja maisemakuva

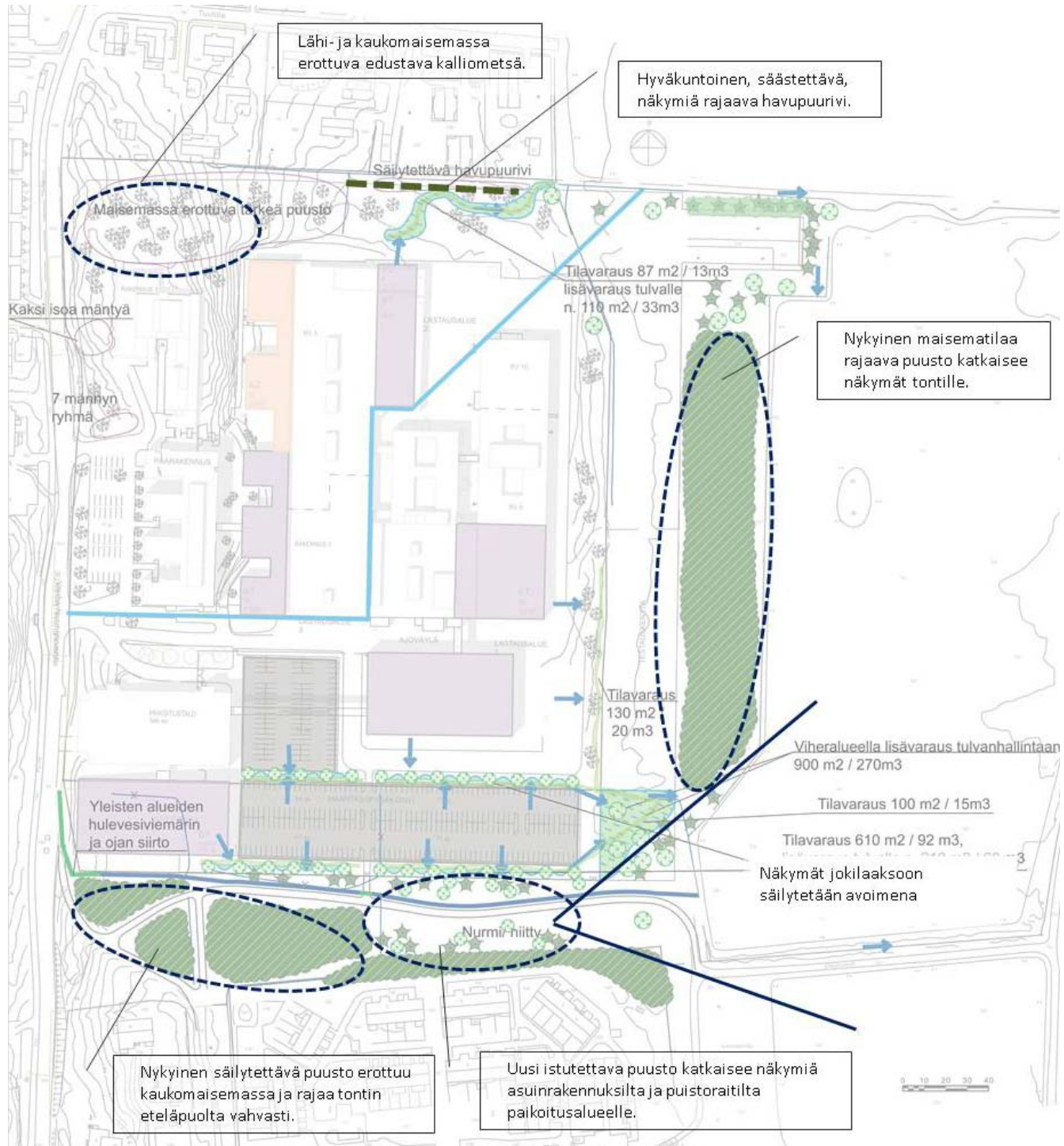
Alueen maisemasuunnittelun pääperiaatteena on suojata arvokas jokilaakso omana kokonaisuutenaan, sekä suojata näkymät kaukomaisemaan nykyistä puustoa säästämällä etenkin alueen itä-, lounais- ja luoteisosissa. Kaukonäkymien lisäksi säästettävä puusto muodostaa rajat laajemmalle maisematilalle. Alueen itäosassa sijaitsevaa puustoa vahvistetaan entisestään eteläisessä päädyssä, jotta uusi pysäköintialue ei erottuisi jokilaakson ja nykyisen asutuksen suuntaan.

Kasvillisuuden suunnittelu pohjautuu nykytilan parantamiseen. Nykyistä kasvillisuutta on pyritty säästämään mahdollisimman paljon. Istutettava kasvillisuuden avulla voidaan peittää tai uudelleen ohjata epätoivottuja näkymiä ja korostaa näkymiä jokilaaksoon. Uuden kasvillisuuden osoittamisessa suositaan ainavahantaa havupuustoa, jotta näkymät pysyvät suojattuina myös lehdettömänä aikana. Ryhminä sijoitellut puut luovat tuuhean ja tehokkaan suojan haluttuihin kohtiin. Ryhmäistutusten etuina ovat myös helppohoitoisuus ja luonnollisuus.

Uudelleen linjatun virkistysreittein varrelle istutetaan puuryhmiä pientalojen kohdille, jotta näkymät sekä taloille että taloilta pysyvät suojaisina. Kokonaisuutena reitti jaksottuu kolmeen osaan: ensimmäinen osa lännessä on maisematilallisesti suljettu, keskimäinen puoliavoin ja jokilaaksoon aukeava osuus jo suhteellisen avoin. Näin alueen laajempi maisematila korostuu samalla kun yksityiset näkymät pysyvät suojattuna. Maisemasuunnittelussa huomioidaan lisäksi vuodenaikojen vaihtelu sekä ylläpitoon liittyvät näkökulmat.



Kuva 9 Havainnekuva alueesta kaakkoiskulmasta katsottuna



Kuva 10 Nykyinen kasvillisuus ja uusien istutusten periaatteet (taustakuva ja selitteet, liite 1)



Kuva 11 Näkymä nykyiseltä raitilta etelään. Puuston takana näkyy lähialueen asutusta.

Alueen eteläpuolella sijaitsevan pientaloalueen reunassa sijaitsevat puut eivät suojaa näkymiä nykyisellään kattavasti. Havu- ja lehtipuista muodostettavien istutusryhmien avulla voidaan entisestään parantaa näkymäsuojaa tulevan pysäköintialueen rakentamisen yhteydessä.



Kuva 12 Näkymä nykyiseltä raitilta etelään. Puuston takana näkyy lähialueen asutusta.

Ylästöntieltä katsottuna alueen koilliskulma hahmottuu nykyisellään avoimena, ja Vaisalan rakennukset hallitsevat maisemaa. Rakennusta suojaavaa puustoa lisätään jatkossa, jotta näkymä sulautuu paremmin ympäröivään maisemaan. Istutusten sijoittelussa on huomioitava nykyisen säepallorakenteen toimintaedellytykset. Säepallorakenteen välittömään läheisyyteen ei tulisi istuttaa korkeakasvuista puustoa siten että se vaikuttaa tuulisuuteen. Tontin rajalle tuleva uusi havupuu-/pensaskasvillisuus (liite 1) saa olla korkeintaan 6 m korkea. Myös istutusten etäisyyksillä ja määrällä on erityisiä vaatimuksia testikentän mittalaitteiden tuoliolosuhteiden ja säepalloaseman vaatiman tilan suhteen. Kasvilajit ja istutusten tarkempi sijoittelu tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

6. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN

Pysäköintialueen molemmin puolin ehdotetaan kasvipeitteiset hulevesien viivytyspainanteet, jossa painanne kiertää puurivistön ympärillä. Lisäksi alueen itälaidalle ehdotetaan viivytyspainannetta. Näistä vesi ohjataan eteenpäin yleisten alueiden ojaverkostoon. Myös alueen pohjoisosaan osoitetaan viivytyspainanne, joka purkaa pohjoisessa tontin reunalla olevaan ojaan. Tulvatilanteessa ehdotetaan erillistä tulvaniittyä alueen pohjoisosaan, kaakkoiskulmaan sekä osittain parkkipaikkojen puurivistöjen viherkaistoissa sijaitsevien viivytyspainanteiden lomaan.

Alueen hahmottumista maisemassa vahvistetaan säilyttämällä olemassa olevaa ja osin lisäämällä puustoa alueen reunoilla. Uuden virkistysreitlin linjauksen ympärillä, sekä alueen koilliskulmassa Ylistönmäentien näkymäakselilla puustoa osoitetaan istutettavaksi tarkemmin yksittäisiä näkymiä suojaamaan. Yleisesti maisematilan avoimia, puoliavoimia ja suljettuja osia korostetaan tarkoituksenmukaisesti, jotta jokilaakson säilyttää nykyisen roolinsa suurmaisemassa.

Tässä selvityksessä katsottiin alustavat tilavaraukset ja paikat kaavamuutoksesta johtuen, sekä ehdotettiin alustavia rakenneratkaisuja ja periaatteita maisemasuunnittelulle. Istutukset, rakenteet ja niiden sijainnit tulee suunnitella tarkemmin jatkosuunnittelussa.

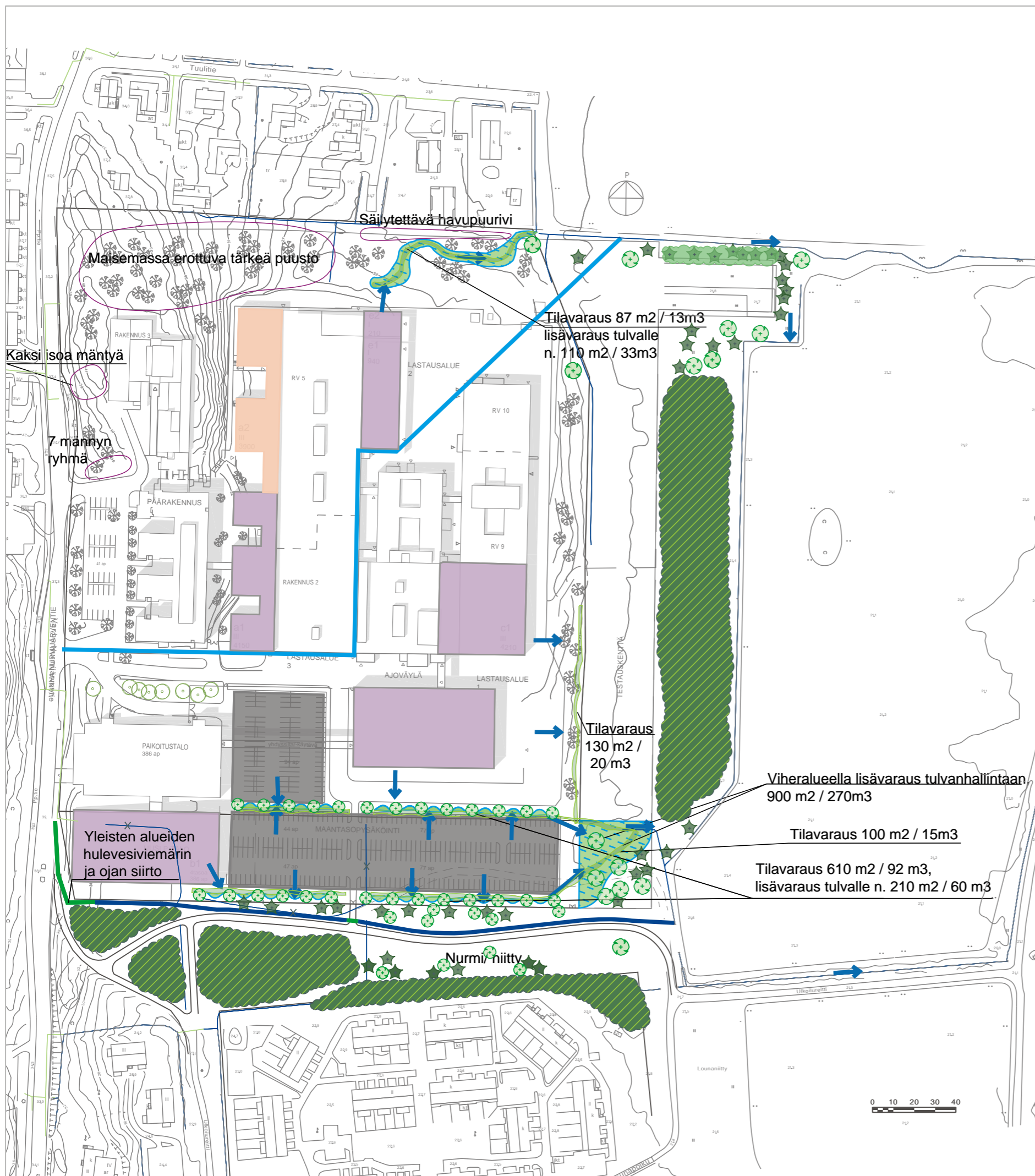
Ramboll Finland Oy
Espoossa 22.9.2017



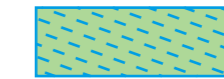




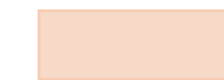








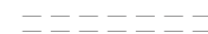


Johanna Jalonen



Elina Kalliala



-  Arvioitu vedenjakaja
-  Viherpainanne hulevesien hallintaan, 15 cm syvä
-  Tulvanhallintaan varattu alue
-  Ojan siirto
-  Hulevesiviemärin siirto
-  Nykyiset ojat
-  Nykyiset hulevesiviemärit
-  Peruskorjettava rakennus
-  Uusi rakennus
-  Uusi tai muokattava parkkialue
-  Virtaussuunta
-  Säilytettävä lehtipuu
-  Istutettavat lehtipuut
-  Istutettavat havupuut
-  Nykyinen puusto
-  Täydennettävä pensasistutus (4-6m)
-  Siirrettävä jk/pp

Vaisalan asemakaavamuu-
 Maisemasuunnitelman ja hulevesien hallinnan
 periaatteet,
 Taustalla arkkitehtikuva 7.2.2017 (josta muokattu
 RAK-4) ja kantakartta
 22.9.2017 / Johanna Jalonen, Elina Kalliala



Vastaanottaja
Vaisala Oyj
Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
25.9.2017

Tekijät
Pekka Väinölä, Kalle Syrjäläinen

ASEMAKAAVAMUUTOS 002328 (VAISALA) LIIKENNESELVITYS



ASEMAKAAVAMUUTOS 002328 (VAISALA) LIIKENNESELVITYS

SISÄLTÖ

1.	LÄHTÖTIEDOT	1
1.1	Johdanto	1
1.2	Suunnitteluhanke	2
1.3	Liittyminen liikenneverkkoon	2
2.	LIIKENNETARKASTELUT	4
2.1	Liikennemäärät	4
2.2	Suunnitteluhankkeen liikennetuotokset	5
2.3	Pysäköinti	6
2.4	Huoltoliikenne	6
2.5	Joukkoliikenne	7
2.6	Kävely ja pyöräily	8
2.7	Melu ja ilmanlaatu	8
3.	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	9

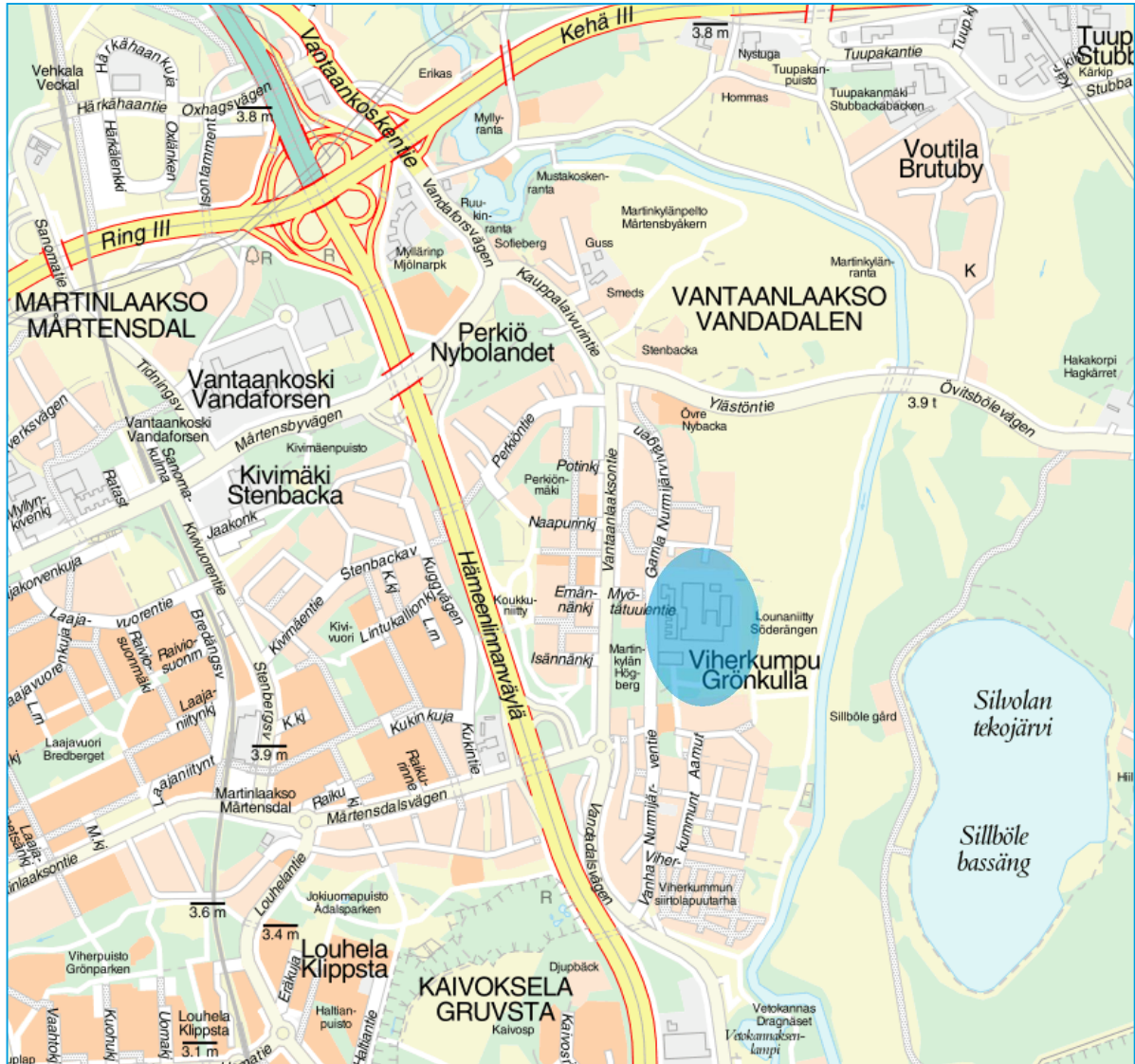
Liite 1. Liikennemäärät

Ramboll
PL 25
Säterinkatu 6
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

1. LÄHTÖTIEDOT

1.1 Johdanto

Vantaanlaakson kaupunginosassa on vireillä asemakaavanmuutos, jossa Vaisala Oyj on hakenut kaavan muuttamista siten, että heidän kiinteistöään laajennettaisiin noin 42 m etelään päin virkistysalueelle (kuva 1). Kaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön rakennusoikeuden määrä kasvaisi 15 000 k-m².



Kuva 1. Kaavamuutosalueen sijainti (pohjakuva: Vantaan karttapalvelu).

Tässä työssä on arvioitu kaavamuutoksen ja lisärakentamisen aiheuttamaa liikennemäärien muutosta ja siitä aiheutuvia vaikutuksia lähialueen liikenneverkolle. Tarkasteluiden tavoitteena on varmistaa alueen liikenteen toimivuus Vaisalan toimitilojen laajentuessa. Tehtyjä tarkasteluja on myös hyödynnetty melumallinnuksen lähtötietona.

1.2 Suunnitteluhanke

Vaisalan tontilla on tällä hetkellä noin 42 000 kerrosneliometriä rakennuksia. Kaavamuutoksen myötä tontille voidaan toteuttaa 15 000 kerrosneliometriä lisärakentamista. Toimitilojen laajenustarpeella pyritään vastaamaan toiminnan- ja työntekijöiden määrän kasvuun.

Merkittävä osuus lisärakentamisesta toteutettaisiin kiinteistön eteläosan nykyisille pysäköintialueille. Korvaavat uudet pysäköintipaikat sijoittuisivat kiinteistön laajennusalueelle. Uusi pysäköintitalo rakennettaisiin rinteeseen painautuen nykyisen eteläpuolelle, maantasopaikat toteutettaisiin sen itäpuolelle. Kuvassa 2 on esitetty mallinnus suunnitellusta lisärakentamisesta. Uudisrakennukset on esitetty kuvassa vaalean harmaalla värisävyltä.



Kuva 2. Mallinnus lisärakentamisesta kaava-alueella.

1.3 Liittyminen liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue liittyy liikenneverkkoon sen länsipuolitse kulkevan Vanhan Nurmijärventien kautta (kuva 3). Eteläisimmän liittymän kautta päästään ajamaan pysäköintilaitoksen suoraan Vanhalta Nurmijärventieltä. Keskimäinen liittymä on ns. päälliittymä, jonka kautta kulkee pääosin alueen huoltoliikenne, sekä kenttäpysäköintialueiden ja pysäköintilaitoksen alempien kerrosten liikenne. Liittymässä on etelän saapumissuunnalla erillinen oikealle kääntymiskaista. Pohjoisin liittymä on yksisuuntainen, mikä mahdollistaa ainoastaan ulosajon päärakennuksen edustalla olevalta pysäköintialueelta. Liittymäjärjestelyihin ei tule muutoksia täydennysrakentamisen myötä.



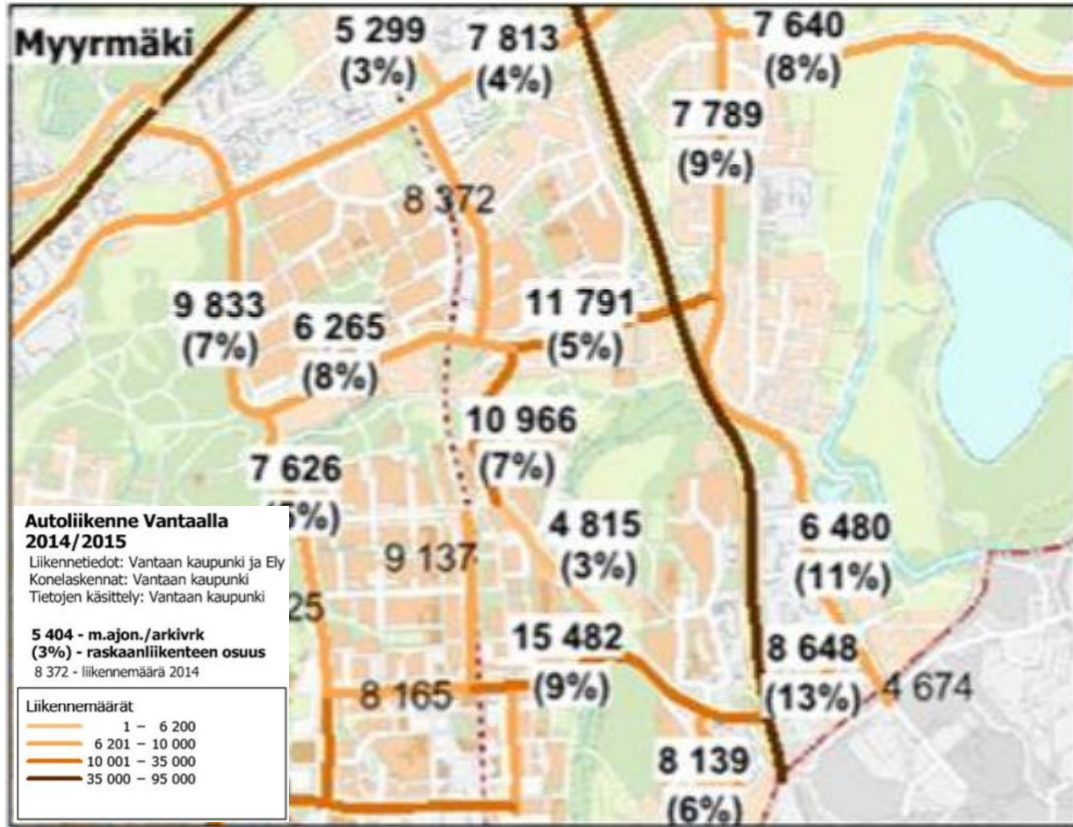
Kuva 3. Kaava-alueen liittyminen katuverkkoon.

Lähialueen merkittävimmät liikenneväylät ovat Hämeenlinnanväylä (vt 3) sekä Kehä III (kt 50), joilta on yhteydet Vanhalle Nurmijärventielle alueellisina kokoojakatuina toimivien Vantaanlaaksontien ja Vantaankoskentien kautta. Vanha Nurmijärventien on Vantaanlaaksontien rinnakkaiskatu, eikä sille ohjautu seudullista liikennettä.

2. LIIKENNETARKASTELUT

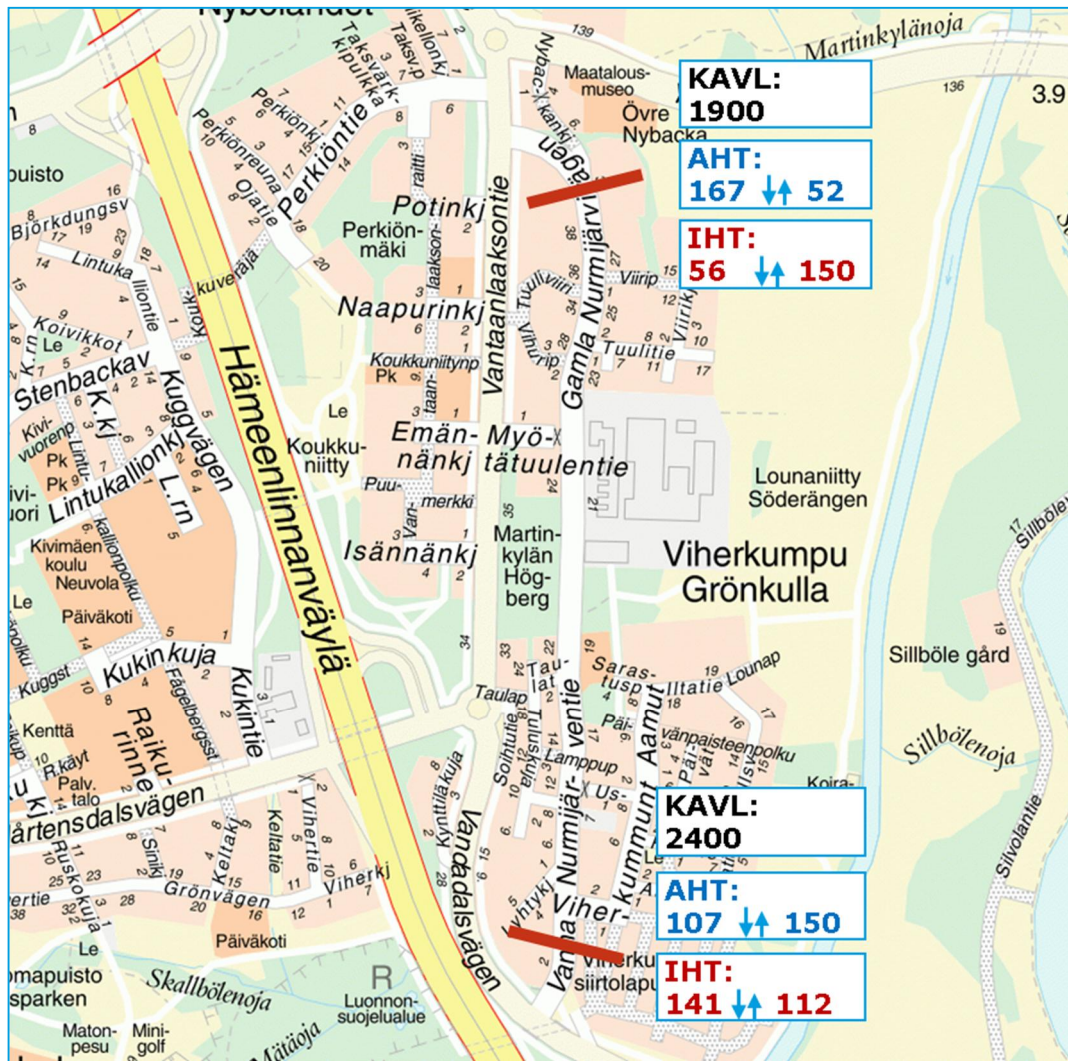
2.1 Liikennemäärät

Kuvassa 4 on esitetty liikennelaskentoihin perustuvat keskimääräiset arkivuorokausiliikenteet. Vantaanlaaksontien liikennemäärä on tarkastelualueen kohdalla hieman alle 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 9 %.



Kuva 4. Keskimääräiset arkivuorokausiliikenteet tarkastelualueella (kuva: Vantaan kaupunki).

Kuvassa 5 on esitetty Vanhan Nurmijärventien liikennemäärät (liikennelaskenta 8/2017). Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) on Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä noin 1900, ja eteläpäässä noin 2400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Aamuhuipputuntina (AHT) Vaisalaa kohti, ja iltahuipputuntina Vaisalalta pois suuntautuvat liikennemäärät ovat likimain yhtä suuria sekä pohjoisen että etelän suunnilla.



Kuva 5. Vanhan Nurmijärventien keskimääräiset arkivuorokausiliikenteet (KAVL) sekä aamu- ja iltahuipputuntien (AHT ja IHT) liikennemäärät suunnittain (liikennelaskenta 8/2017, pohjakuva: Vantaan karttapalvelu).

Liikenne-ennusteen (Vantaan kaupunki) mukaan vuoden 2040 liikennemäärä on Vanhan Nurmijärventien pohjoisosassa 2 100 ajon/vrk, eteläosassa 2900 ajon/vrk. Prosentuaalisesti kasvu vastaa kadun pohjoisosassa noin 10 %, ja eteläosassa noin 20 % nykytilanteeseen nähden.

Melulaskennoissa ja tekstissä esitetyt liikennemäärät on esitetty kootusti raportin liitteessä 1.

2.2 Suunnitteluhankkeen liikennetuotokset

Tilojen ja työntekijöiden määrän lisääntymisen myötä tontin ajoneuvo- ja huoltoliikenne tulee lisääntymään. Suunnitteluhankkeen toimintojen synnyttämät liikennetuotokset arvioitiin lisääntyvien autopaikkamäärien perusteella, ja niitä verrattiin *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* –julkaisun (Ympäristöministeriö 2008) lukuihin. Matkatuotoslukuina ja kulkutapajakaumana on käytetty Helsingin seudun asemaseudun (alle 2,5 km:n etäisyys) lukuja.

Tutkimuslaitosten osalta voidaan arvioida, että 100 kerrosneliometriä tuotantotilaa tuottaa noin 2,5–3,5 kävijää vuorokaudessa. Tämä tarkoittaisi sitä, että kaavamuutoksen myötä tulevan 15 000 kerrosneliön lisärakentamisen myötä Vaisalan tontille tulisi noin 375–525 kävijää vuorokaudessa enemmän. Henkilöautokäyntejä lisärakentaminen aiheuttaa arviolta 400 käyntiä vuorokaudessa. Meno- ja palumatkat tuottavat huoltoliikenne huomioiden tontille liikennemäärän, jonka suuruus on yhteensä 880 ajon/vrk.

Liikennelaskentatietojen perusteella voidaan arvioida, että Vaisalan liikenteestä puolet suuntautuu Vanhan Nurmijärventien pohjoisosalle, ja puolet vastaavasti sen eteläosalle. Nykytilanteen arkivuorokausiliikenteeseen nähden uuden maankäytön aiheuttama liikenne vastaa näin ollen

noin 23 % kasvua Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä, ja noin 18 % kasvua Vanhan Nurmijärventien eteläpäässä.

Tontin liikenne tulee keskittymään arkipäiville klo 6–9 ja klo 14–18 välisille ajanjaksoille, huippuuntien ajoittuessa aamulla 8.00–9.00, ja illalla 16.00–17.00 väleille. Lisärakentamisesta aiheutuvat aamu- ja iltahuippuntien (AHT ja IHT) arvioidut autoliikenteen matkatuotokset on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 1. Uuden maankäytön arvioidut matkatuotokset huipputunteina (ajon/h).

	Huipputunnit (ajon./h)			
	AHT (8.00-9.00)		IHT (16.00-17.00)	
	Saapuu	Lähtee	Saapuu	Lähtee
Nykyliikenne (arvio)	207	8	10	186
Lisäliikenne	104	4	5	93
Huolto	4	4	4	4

2.3 Pysäköinti

Vaisalan tontilla on nykytilanteessa sekä pysäköintitaloon sijoitettua rakenteellista pysäköintiä että kenttäpysäköintiä. Pysäköintilaitoksessa on noin 390 autopaikkaa ja kentällä autopaikkoja on noin 380 kpl. Lisäksi päärakennuksen edustalla on noin 40 pysäköintipaikkaa. Yhteensä pysäköintipaikkoja on nykytilanteessa noin 800 kappaletta.

Laajennuksen myötä nykyisen pysäköintitalon rinnalle rakennetaan toinen pysäköintitalo. Pysäköintitalo tulee sijoittumaan nykyisen pysäköintitalon eteläpuolelle hyödyntäen nykyisiä maastonmuotoja. Pysäköintitalo tulee vastaamaan ulkomitoiltaan vanhaa pysäköintitaloa ja ne tulevat olemaan yhteydessä toisiinsa. Lisäksi tontin eteläpuolelle sijoittuvaa kenttäpysäköintiä siirretään noin 42 metriä etelään päin virkistysalueelle, tulevan täydennysrakentamisen sijoittuessa pitkälti vanhan pysäköintialueen päälle.

Lopputilanteessa pysäköintipaikkoja on pysäköintitaloissa noin 780 ap, kenttäpysäköintinä noin 380 ap ja päärakennuksen edustalla noin 40 ap. Yhteensä tontille tulee sijoittumaan noin 1200 autopaikkaa. Tontin sisällä liikennemäärien oletetaan jakautuvan pysäköintilaitosten ja pysäköintikenttien välillä pysäköintipaikkamäärien suhteessa.

2.4 Huoltoliikenne

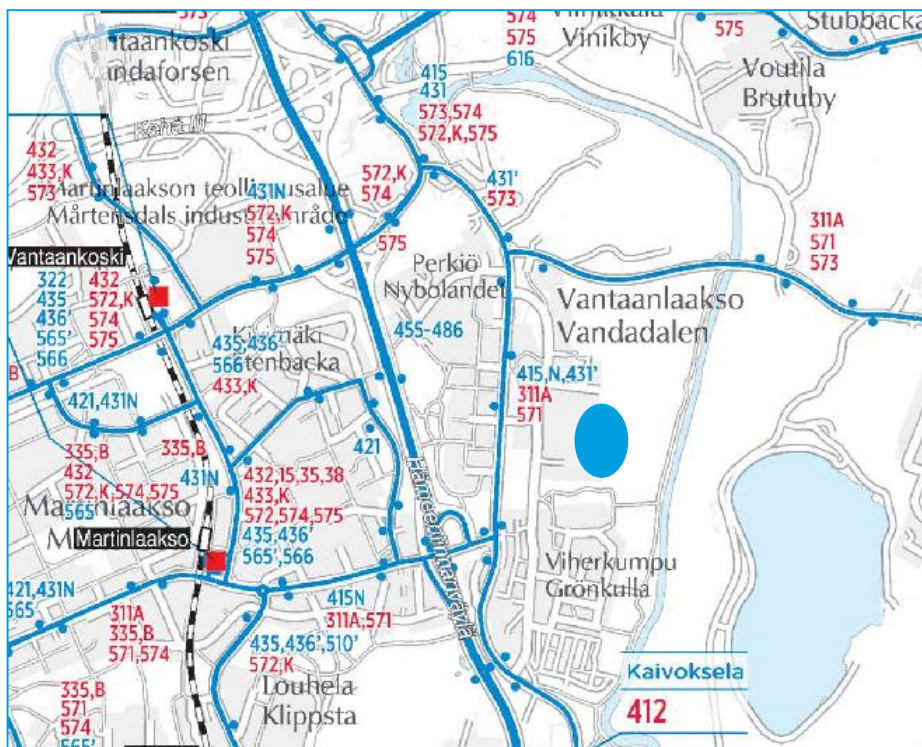
Huoltoliikenne kulkee tontille keskimmäisen liittymän kautta. Huoltoliikenteen oletetaan jakautuvan Vanhalla Nurmijärventiellä suhteellisen tasaisesti etelän ja pohjoisen suunnille. Huoltoliikenteen reitit on esitetty kuvassa 6 vaaleansinisillä nuolin. Huoltoliikenteen liikkuminen tontilla on varmistettu ajouratarkasteluin.



Kuva 6. Huoltoliikenteen reitit.

2.5 Joukkoliikenne

Lähimmät bussiyhteydet kulkevat Vanhan Nurmijärventien suuntaisella Vantaanlaaksontiellä. Vantaanlaaksontiellä liikennöivät bussit 415, 415N, 571, 431 ja 311A (kuva 7). Lisäksi Lounapolulta tontin eteläreunalta liikennöi palvelulinja arkisin noin kerran tunnissa klo 09-14 välisenä aikana. Martinlaakson juna-asemalle on Vaisalan tontilta 1,3 kilometrin matka linnuntietä. Kävelen matka on noin kaksi kilometriä.



Kuva 7. Joukkoliikenteen reitit alueella (kuva: HSL).

2.6 Kävely ja pyöräily

Kaava-aluetta palvelee Vanhan Nurmijärventien länsipuolella kulkeva pohjois-etelä-suuntainen jalkakäytävä sekä Vaisalan tontin eteläpuolelle ulottuva ulkoilureittiverkko, jolta on yhteys mm. Vantaajoen varteen. Osa eteläpuoleisesta virkistysalueesta liitetään Vaisalan kiinteistöön, ja virkistysalueella sijaitsevan ulkoilureitin itäinen osuus siirretään Vaisala Oyj:n kustannuksella hie- man etelämmäksi.

Vanhan Nurmijärventien bussipysäkkipari on poistunut käytöstä, joten Vaisalaan kävellään siten pääsoin bussipysäkeiltä "Emännänkuja" ja "Vantaanlaaksontie". Molemmat pysäkit ovat Vantaan- laaksontien varrella, joka on Vanhan Nurmijärventien rinnakkaiskatu. Pyöräilyreitit ovat katuver- kolla samat kuin kävelyreitit. Vaisalan tontin alueelta osoitetaan jalankulku- ja pyöräily-yhteys Keskuspuiston suuntaan, mikä parantaa osaltaan edellytyksiä kävelyyn ja pyöräilyyn.

2.7 Melu ja ilmanlaatu

Rakentamisen vaikutuksesta alueen melutasoihin on tehty erillinen selvitys. Liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi. HSY:n mukaiset rakentamisen suosituksetäisyydet ilman- laadun suhteen on esitetty kuvassa 8. Keskivuorokausiliikenteen jäävät lopputilanteessa noin 3000 ajoneuvon vuorokausitasolle, jolloin suosituksetäisyydeksi Vanhalle Nurmijärventielle tulee 10 metriä. Varsinaista minimietäisyyttä rakentamiselle ei määritellä näin pienillä liikennemäärillä.

HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeet

Ajoneuvoa arki-vrk	Asuinrakennukset / metriä		Herkkä kohde / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10	10	20
10 000	7	20	20	40
20 000	14	40	40	80
30 000	21	60	60	120
40 000	28	80	80	160
50 000	35	100	100	200
60 000	42	120	120	200
70 000	49	140	140	200
80 000	56	150	150	200
90 000	63	150	150	200
100 000	70	150	150	200

Kuva 8. Ilmanlaadun suositusetäisyydet (HSY).

3. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Työssä tarkasteltiin Vantaanlaakson kaupunginosassa sijaitsevan Vaisala Oyj:n toimitilan alueen kaavamuutoksen aiheuttamia liikenteellisiä vaikutuksia. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa Vaisalan tilojen laajentaminen yhteensä 15 000 kerrosneliometrillä.

Vaisalan tontin lisääntyneen maankäytön arvioidaan tuottavan tontille liikennemäärän, jonka suuruus on yhteensä 880 ajon/vrk, liikenne tulee suuntautumaan melko tasaisesti molempiin suuntiin Vanhalle Nurmijärventielle. Nykytilanteen arkivuorokausiliikenteeseen nähden uuden maankäytön aiheuttama liikenne vastaa noin 23 % kasvua Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä, ja noin 18 % kasvua Vanhan Nurmijärventien eteläpäässä.

Liikenne-ennusteen mukaan Vanhan Nurmijärventien liikenne kasvaa ilman Vaisalan laajennusta ennustevuoteen 2040 mennessä kadun pohjoisosalla 2 100 ajoneuvon vuorokaudessa, ja eteläosalla 2 900 ajoneuvon vuorokaudessa. Prosentuaalisesti kasvu vastaa pohjoispäässä noin 10 %, ja eteläpäässä noin 20 % nykytilanteeseen nähden.

Absoluuttisella tasolla sekä Vanhan Nurmijärventien että Vaisalan laajennuksen aiheuttamat liikennemäärät ovat suhteellisen alhaisia, eikä liikennemäärien kasvulla ole odotettavissa merkittäviä vaikutuksia Vanhan Nurmijärventien liikenteen toimivuuteen. Liikennemäärien vaikutukset melutasoihin on kuvattu erillisessä meluselvityksessä.

Vaisalan tontilla sijaitsevien pysäköintipaikkojen määrä tulee nousemaan nykytilanteen noin 800 kappaleesta noin 400 kappaleella. Lopputilanteessa tontille tulee sijoittumaan yhteensä noin 1200 autopaikkaa. Lisääntynyt pysäköinti sijaitsee pääasiassa uudessa pysäköintilaitoksessa, joten kenttäpysäköinnistä syntyvät lisähaitat aiheutuvat lähinnä pysäköintikentän sijainnin siirtymisestä lähemmäksi nykyistä asutusta.

Kävely- ja pyöräilyreitteihin kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta. Osa eteläpuoleisesta virkistysalueesta liitetään Vaisalan kiinteistöön, virkistysalueella sijaitsevan ulkoilureitin itäinen osuus siirretään hieman etelämmäksi, ja reitille rakennetaan Vaisalan tontilta yhteys.

LIITE 1. Liikennemäärät

	KAVL (ajon./vrk.)			
		2040 Vantaa ennuste	Vaisala pys. alueet lisäys	Vaisala huolto lisäys (rask.)
Pohjoisosa	Nyky	2100	400	38
	1900 (rask 5%)		400	38
Eteläosa	2400 (rask 4%)	2900	400	38

	Huipputunnit (ajon./h)			
	AHT (8.00-9.00)		IHT (16.00-17.00)	
	Saapuu	Lähtee	Saapuu	Lähtee
Nyky (arvio)	207	8	10	186
Lisäliikenne	104	4	5	93
Huolto	4	4	4	4

Matkatuotokset kem mukaan	Kem 2	Automatkoja/vrk			
		AHT saapuvat	AHT lähtevät	IHT saapuvat	IHT lähtevät
Kem-mukaan (Vaisala)	42 000	908	235	9	12
Kem-mukaan (uusi maankäyttö)	15 000	324	84	3	4
Yhteensä	57 000	1 232	319	12	16
Matkatuotokset ap mukaan	AP	Automatkoja/vrk			
		AHT saapuvat	AHT lähtevät	IHT saapuvat	IHT lähtevät
AP-mukaan (Vaisala nykyinen)	800	800	207	8	10
AP-mukaan (uusi maankäyttö)	400	400	104	4	5
Yhteensä	1 200	1 200	311	12	16



15 § **Asemakaavan muutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Raudikkokuja / TLA**

VD/11218/10.02.04.01/2016
TLA/JJO/SRU/ET

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kerrostalojen täydennysrakentaminen Hakunilan keskustassa keskeisellä korttelialueella. Rakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan olemassa olevien kerrostalojen pysäköintitonteille ja tonteiksi muutettaville katualueille. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennuksiin pohjakerrokseen ja osittain pihaille.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 94001, kaupunginosassa 94, Hakunila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 94001-94003 sekä katualuetta

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 94001.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustassa rajautuen lännessä Hakunilantiehen, pohjoisessa Raudikkokujan katualueen koillisreunaan, idässä ja etelässä Hevoshaan puistoon sekä lounaassa Hevoshaanpolkuun.

Kaavan hakija

Sato Oyj (Vatrotalo 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy).

Maanomistus

Alue on yksityisessä sekä kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö tehdään kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A1, Tehokas asuntoalue.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos tehdään kiinteistönomistajan aloitteesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihaille. Uudet kerrostalot muodostavat olemassa olevien kanssa liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojaavan suljetun pihapiirin, joka vähentää lisäksi olemassa olevien asuinrakennusten pohjoiseen suuntautuvien julkisivujen melutasoa. Olemassa olevien kerrostalojen rakennusoikeuteen ei tule muutosta. Asemakaavamuutos koskee myös Raudikkokujan katualuetta, johon osoitetaan uusia katupuita.

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 39 750 k-m², josta uudisrakentamista 22 200 k-m². Tehokkuusluku AK-alueilla on siten $e = 2.8$. Keskellä korttelia oleva LPA-alue huomioiden tehokkuusluku $e = 2.2$. Asemakaava-alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800 – 1 000.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2017.



MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

16.5.2017 pidettiin asukastilaisuus yhdessä Hakunilan muiden ajankohtaisten maankäyttöhankkeiden kanssa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta saadaan sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostkustannukset maksaa hakija Sato Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, perusmaksu 930 € + lisätonteilta 9 x 330 € yhteensä 3 900 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Oyj maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 3 900 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 050 302 8995
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi



Vantaa
Hakunila



002340 Raudikkokuja

HAKUNILA

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002340. Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 94001 sekä katualuetta (kumoutuvan asemakaavan korttelit 94001-94003 sekä katualuetta).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

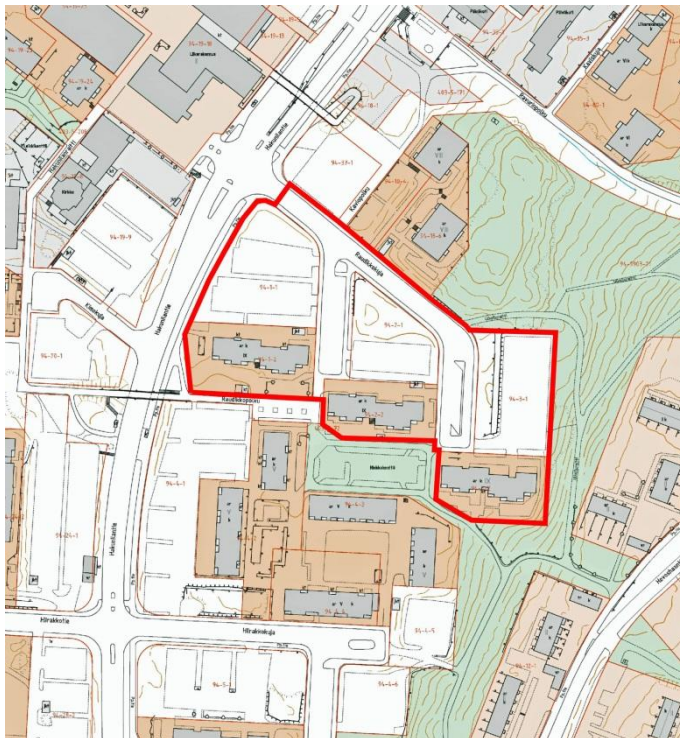
Osa korttelia 94001.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusi kerrostalorakentaminen monipuolistaen alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille ja osittain tonteiksi muutettaville katualueille. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennuksiin ja osittain pihoille.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaalla Hakunilan keskustassa rajautuen lännessä Hakunilantiehen, pohjoisessa Raudikkokujan koillisreunaan, idässä ja etelässä Hevoshaan puistoon sekä lounaassa Hevoshaanpolkuun.

Alueeseen kuuluu Sato Oyj:n omistuksessa olevat kerrostalot tontteineen, erilliset pysäköintitontit sekä tonttien väleihin jäävät kaupungin omistuksessa olevat katualueet.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Sato Oyj:n (Vatrotalo 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.12.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002340.
- Kaavoitus tuli vireille 30.3.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 8.4.2017.
- Mielenpäätökset pyydettiin 2.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä viisi kappaletta.
- Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 16.5.2017 asukastilaisuus.
- Hanke on ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	6
2. Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2 Suunnittelutilanne	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	16
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne.....	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
4.3 Aluevaraukset	20
4.4 Kaavan vaikutukset	21
4.5 Ympäristön häiriötekijät	29
4.5 Nimistö	29
5. Asemakaavan toteutus	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	29
7. LIITE Asemakaavan seurantalomake.....	31
8. LIITE Asemakaavakartta ja -määräykset.....	33
9. LIITE Vesihuollon esisuunnitelma	37
10. LIITE Viitesuunnitelma.....	38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- asemakaavan viitesuunnitelma, Julius Jääskeläinen, Optiplan Oy 16.12.2016 - 28.11.2017
- vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 9.3.2017

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikennemeluserveys, FCG Oy, 28.6.2017
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, FCG Oy, 15.8.2017
- Asemakaavan vihertehokkuuslaskelma Elina Ekroos, Vantaan kaupunki 8.6.2017

- Päätös määräaikaisen pysäköintikokeilun mitoitushjeesta uusissa keskusta-alueiden kerrosta-lokohteissa, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013
- Päätös auto- ja polkupyöräpaikkojen mitoitushjeesta koskien toimisto- ja liiketiloja, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutosta on hakenut kiinteistöjen omistaja Sato Oyj (Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy).

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihoidille. Uusi asuntorakentaminen tulee monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asemakaavavarantoa siten, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen.

Asemakaavamuutoksessa esitetään alueelle uusia asuinkerrostaloja kerrosalaltaan yhteensä noin 21 000 k-m². Uusien rakennusten rakentamisen mahdollistaa keventynyt pysäköintinormi ja Raudikkokujan katualueiden laajennusten muuttaminen tonttimaaksi. Asukaspysäköinnin järjestämisellä uusien asuinrakennusten alimpiin kerroksiin on merkittävä vaikutus kaavamuutoksen mahdollistumiselle. Hakijan omistamien kolmen kerrostalotontin rakennusoikeutta ei muuteta nykyisestä. Muuttuneen kerrosten laskentatavan takia tarkistetaan kerrosten lukumäärä vastaamaan ja annetaan mahdollisuus rakentaa vesikaton tasoille asukkaiden yhteiskäyttöisiä saunatiloja rakennusoikeuden lisäksi.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hakunila on Itä-Vantaan alueellinen kaupallisten ja julkisten palveluiden keskus. Hakunilan keskustan kehittäminen ja asumisen monipuolinen lisääminen on tärkeää alueen vetovoimaisuudelle ja palveluiden säilymiselle. Palveluiden säilymistä ja kehittymistä pyritään tukemaan erityisesti asuinrakennusten täydennysrakentamisella.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan selänteellä. Hakunilantien katumaisemassa nykyinen kolmen asuinkerrostalon ryhmä ei kesällä juuri näy, koska Hakunilantietä reunustavat jalavat ovat kasvanut täysikokoisiksi. Raudikkokujan puolelta talot näkyvät melko selkeästi. Väljästi rakennetussa korttelissa on pysäköintipaikoista toteutettu vain runsas puolet, joten alueella on säilynyt suureksi kasvanutta puustoa, lähinnä jalavia, ja avokallioita, jotka ovat tunnusomaisia Hakunilassa. Alueen itäreuna laskeutuu Kormuniitynojan laaksoon metsäisenä rinteenä. Laakson reunalla kulkevan Hevoshaantien molemmin puolin on sijoittunut matalaa asutusta. Itäisimmän suunnittelualueen asuinrakennuksen yläosa näkyy kaukomaisemassa Kormuniitynojan laaksosta katsottuna.

Vesistöt ja vesitalous

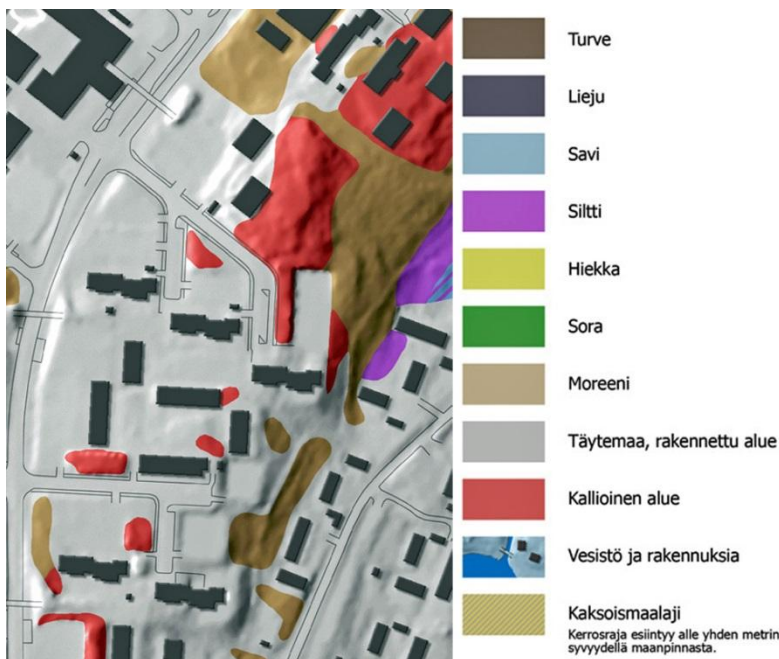
Kallioinen suunnittelualue on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla tai on nurmea. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Maaperäkartan mukaan asemakaavamuutosalue sijoittuu rakennetulle täyttöalueelle. Lähimmät pohjatutkimukset on tehty Raudikkopolulta, jossa on tehty kuusi porakonekairausta. Pohjatutkimusten mukaan pohjamaa on hiekkaa ja soraa. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 0,5...2,9 m syvyydellä maanpinnasta. Suunnittelualan itäpuolella maaperä muuttuu siltiksi ja saveksi.

Uudet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet voidaan tehdä maanvaraisina. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Pohjavedenpinnasta ei ole tietoa. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanvedenpinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.



Topografia

Suunnitteluala nousee melko voimakkaasti Hakunilantieltä Raudikkokujan päähän asti. Maanpinta on alimmalla kohdalla Hakunilantien ja Raudikkokuja risteysalueella noin +41.4. Korkeimmillaan maasto on kallioisilla kohdilla Raudikkokujan päässä noin +45.2. Asukaspysäköintiä varten 1970-luvun alussa louhittu pysäköintialue on noin kolme metriä viereistä maanpintaa alempana.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

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

Hakunilan keskusta-alueella (kaavarunon alueella) asui helmikuussa 2017 yhteensä noin 7 000 henkilöä. Hakunilan luonnoksiksi jääneissä kaavarungoissa 1970-luvulta arvioitiin keskeisen asuntoalueen asukasmäärän vuonna 2000 olevan noin 15 000 henkilöä. Hakunilan keskustan katu-, ja-lankulku- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa kaavarunon mukainen asukasmäärän lisäys on siten jo ennakoitu.

Vuonna 2016 alussa vieraskielisen väestön osuus oli Hakunilan kaupunginosassa kolmanneksi suurin (31,6%) Havukosken (32,3%) ja Länsimäen (35,1%) jälkeen. Eläkeikäisiä oli Hakunilan kaupun-

ginosassa vuonna 1971 ainoastaan 2%. Hakunilan väestön keski-ikä on vuosien myötä kasvanut. Vuonna 2016 eläkeikäisten määrä oli 15%. Perheiden keskip koko on pienentynyt samassa ajassa 3,6:sta 2,8 henkilöön.

Asuminen

Hakunilan suuralueella asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asutokannasta yli 60% sijaitsee. Omakotitaloissa sijaitsee suuralueella lähes 20% asunnoista, rivitaloissa hieman yli 10%.

Pienehköllä asemakaavamuutosalueella on yhteensä kolme vuonna 1970 valmistunutta asuinkerrostaloa, kerrosaloiltaan yhteensä 17 712 k-m². Kaavamuutosalueen talot ovat Sato Oyj:n vuokra-kerrostaloja.

Palvelut ja työpaikat

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

Työpaikkojen määrä Hakunilan kaupunginosassa on tilastoaikana 2005 – 2014 lisääntynyt 233 paikkaa. Vuonna 2014 työpaikkoja oli kaupunginosassa yhteensä 1 659. Kaavamuutosalueella on asuinkerrostaloja, joissa ei ole työpaikkahuoneistoja.

Yhdyskuntarakenne

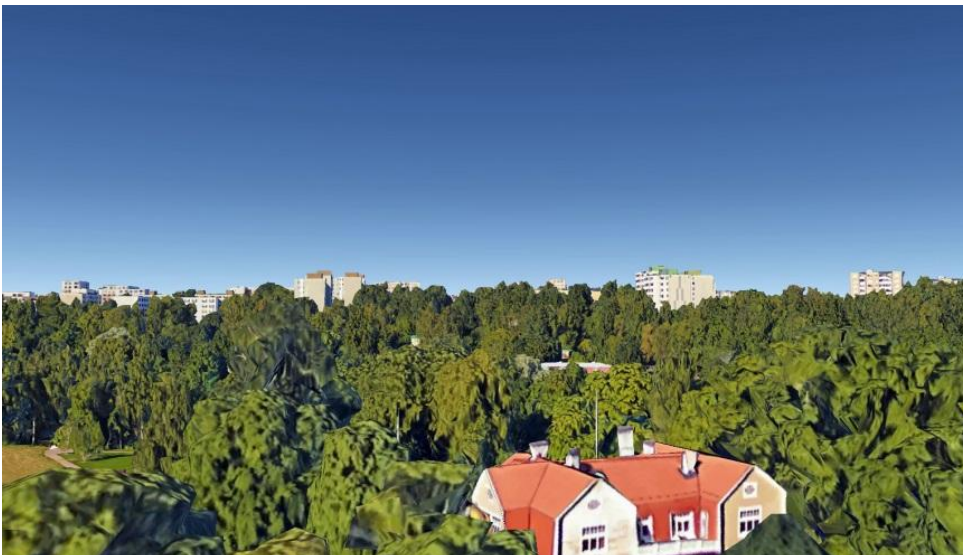
Suunnittelualue on Hakunilan ydinkeskustaa. Alue rajautuu pääkatuun, leveään Hakunilantiehen. Päättävä, lyhyt Raudikkokuja on hyvin leveä kun ottaa huomioon sen liikennemäärän. Raudikkokujan varrella ja pysäköintitonttien väleihin kääntyvillä katutilan jatkeilla on huomattava määrä maksuttomia pysäköintipaikkoja ilman rajoituksia.

Kaupunkikuva

Suunnittelualan kolme yhdeksänkerroksista kerrostaloa ovat ilmeeltään keskenään lähes identtiset. Erillinen kolmen talon kerrostaloryhmä on Hakunilan ostoskeskukselta katsoen korkeammalla kohotetun etualalla olevien katupuiden, kalliopintojen ja pysäköintialueiden muodostamalta jalustalta. Kerrostalojen umpinaiset päädyt suuntautuvat Hakunilantielle.

Kaukomaisema

Hakunilanmäellä erottuvat puustoa korkeammat rakennukset autolla ajaessa Kehä III idästä länteen. Rakennukset näkyvät myös idästä Sotungin laaksosta tarkasteltaessa. Håkansbölen kartano sijaitsee Sotunginlaakson eteläosassa Kormuniitynojan laaksoalueella valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Kartanon alueelta tarkasteltuna rakennusten rivi muodostaa horisonttiin oman vyöhykkeensä puiden latvustojen taakse.



Etualalla Håkansbölen kartanon pääarakennus, kaukomaisemassa Hakunilan kerrostaloalue

lähde: Google Earth



Kuva Håkansbölen kartanon päärakennuksen edestä. Punainen nuoli osoittaa tulevan korkeimman asuinkerrostalon sijainnin kaukomaiseman horisontissa.

Asemakaavamuutoksen mukainen uusi Raudikkokujan päähän sijoittuva asuinkerrostalo tulee erottumaan kaukomaisemassa uutena elementtinä. Muutos ei ole suuri verrattuna 1970-luvulla rakennetun asuinalueen aiheuttamaan muutokseen. Kartanon alueella silmäkorkeudella havainnoidessa muutos on vaikea ja paikoitellen mahdotonta havaita. Uusi kaukomaisemassa näkyvä kerrostalo on hyväksyttävissä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Hakunilan kerrostaloalue edustaa 1970-luvun tyyppillistä elementtikerrostalolähiötä. Rakennukset ovat selkeästi erillisiä rakennusmassoja maastomuotoja noudattaen. Eräät Hakunilan keskustan korttelipihoista ovat erityisen viihtyisiä korkeuseroista ja kasvillisuudesta johtuen. Erityisesti avokalliot ovat vahvasti läsnä Hakunilan ydinalueella. Tyyppillisissä 1970-luvun elementtikerrostaloissa ei ole yleensä katsottu olevan erityisiä kulttuuriarvoja.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas Håkansbölen kartanoalue puistoineen on lyhyen kävely- ja pyöräilymatkan päässä suunnittelualueelta itään.

Virkistys

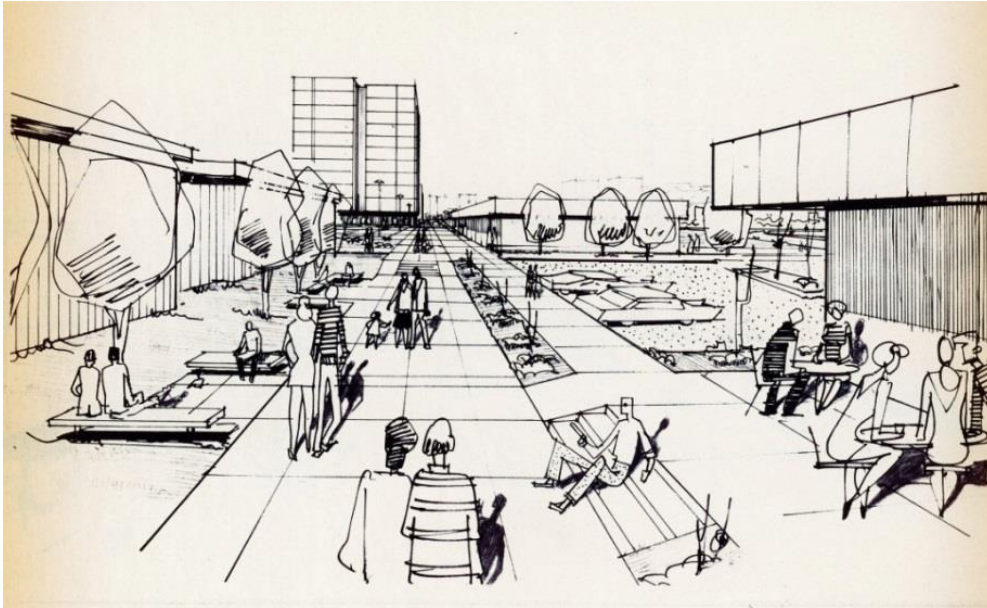
Hakunila on tunnettu erittäin hyvistä ulkoiluun liittyvistä virkistysmahdollisuuksista. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kävelyreitti Hakunilan keskustasta itään ulkoilualueille ja Håkansbölen kartanonpuistoon. Kormuniitynojan jatkuvasti virtaava kirkas vesi antaa virkistysalueille merkittävää lisäarvoa.

Liikenne

Hakunilantie ja Kyytitie ovat koko kaupunginosan pääkatuja. Hakunilan ostoskeskus on liikenteen solmukohdassa ja arkipäivisin ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhtenä päätepisteenä.

Väljästi mitoitettut kadut eivät ruuhkaudu päivän huipputuntienkaan aikana. Pysäköinti ostoskeskuksen tontilla on arkipäivisin ruuhkautunut ja rajoittaa selvästi ostoskeskukseen saapumista autolla. Hakunilan keskustalle on tyyppillistä jalankulkusillat, joita on yhteensä viisi Kyytitien ja Hakunilantien ylitse. Keskusta-alueen suunnittelussa 1970-luvulta lähtien on ollut ajatus palveluiden sijoittumisesta pohjois - eteläsuuntaisen jalankulkukadun varrelle. Alkuperäisissä suunnitelmissa

esitetty laadukas jalankulun ja pyöräilyn huomiointi helpottaa ja sujuvoittaa edelleen merkittävästi liikkumista asuntoalueen sisällä.



Kuviteltua Hakunilan keskustaa 1970-luvun Hakunila-2 asemakaavassa.

Asemakaavan muutosalueella sijaitseva Raudikkokuja on nykyisellään ylileveä liikenteen määrän nähden. Yhteensä lähes kymmenen metriä leveät ajokaistat on mahdollisuus kaventaa noin viiden metrin levyiseksi. Taksiasema ja vieraspysäköintipaikkoja on mahdollisuus järjestää kadulle. Toinen jalkakäytävistä on mahdollisuus leventää yhdistäen siihen turvallisuutta lisäävän pyörätien. Viihtyisyyttä parannetaan lisäämällä katupuita ja istutuksia katualueelle.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen veden-saanti hoidetaan Kyytitien ja Hakunilantien d400 runkojohdoista sekä Raudikkokujan d100 ja Kormuniitynojan d200 jakelujohdoista.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on aläsäiliö, 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).

Jätevesiviemärointi

Alueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu jätevesiviemärointi. Alueen pohjoisosan jätevedet kootaan Raudikkokujan d300 jätevesiviemäriillä sekä Kyytitien d300 jätevesiviemäreillä Lahdentien d800 jätevesiviemäriin. Alueen eteläosan jätevedet kootaan Kormuniitynojan d300 ja d400 jätevesiviemäreillä.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemäriin ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jäteveden-pumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskus-puhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti

Hulevedet johdetaan Raudikkokujan d300 ja Kyytietien d800 hulevesiviemäreiden kautta kaavamuutosalueen länsipuolella virtaavaan Itä-Hakkilanojaan. Lisäksi alueen eteläosan hulevedet johdetaan d300 hulevesiviemärillä itäpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Itä-Hakkilanoja liittyy Kormuniitynojaan. Purojen hulevedet virtaavat Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellvikenin lahdessa.

Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämmön suuri siirtolinja sijaitsee Hakunilantien alla hyvin lähellä suunnittelualueen rajaa. Linja tekee mutkan ja kääntyy jonkun matkaa Raudikkokujan puolella. Linjan siirto on vaikeaa ja sen huomiointi on tärkeä viereen sijoittuvan uudisrakennuksen suunnittelussa. Uudet rakennukset ovat liitettävissä Raudikkokujan kaukolämpölinjaan.

Sähköverkko

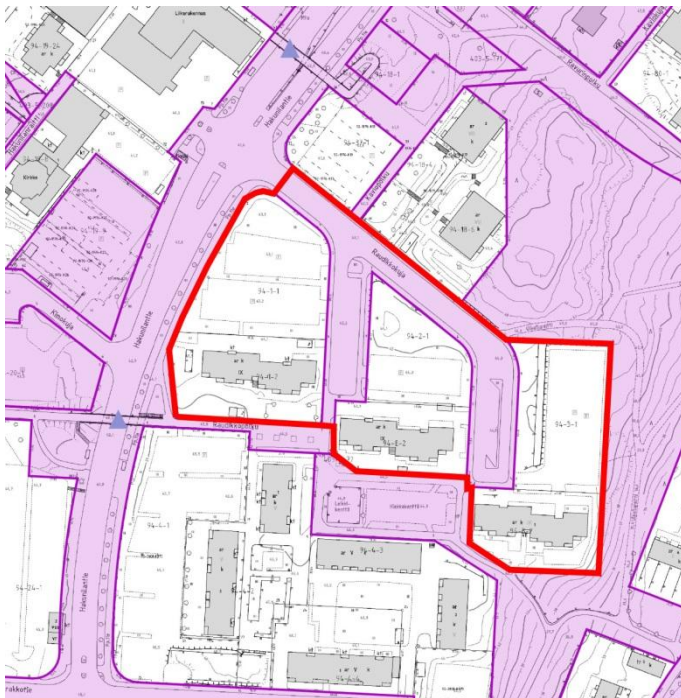
Vantaan Energialle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli sijaitsee suunnittelualueen etelä- ja länsisivuilla. Pienjännitemaakaapeli 0,4kV sijaitsee osittain suunnittelualueella tulevan rakennuksen kohdalla. Rakentaminen edellyttää kaapelin siirtotyötä sekä uutta muuntamoaa suunnittelualueella.

Ympäristöhäiriöt

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys. Myös pikaraitiotievaara on syytä huomioida.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Raudikkokujan katualue on Vantaan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä kaavamuutoksen hakijan omistuksessa.



Kaupungin maanomistus värillisellä.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

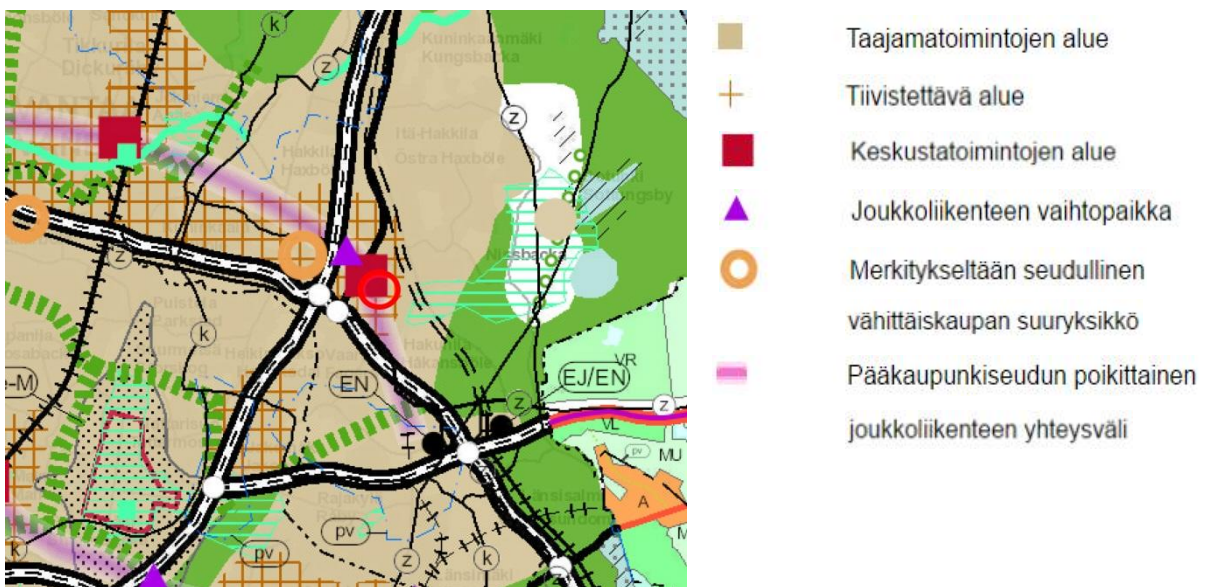
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

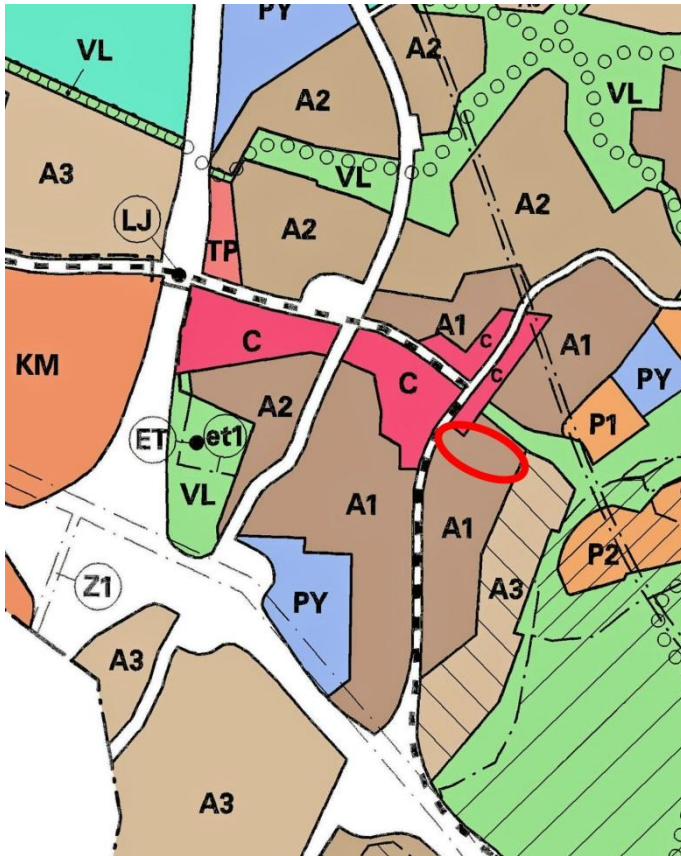
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) suunnittelualue on esitetty keskustatoimintojen alueeksi. Alueella sijaitsee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi kolme vaihekaavaa. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

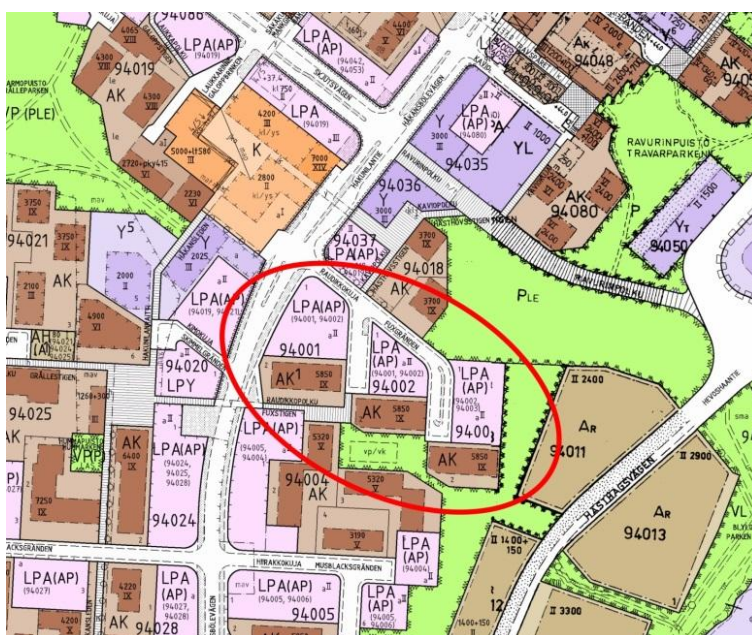
Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin tehokasta asuntoaluetta (A1), pieneltä osin keskustatoimintojen aluetta (C). Hakunilantielle ja Kyytitielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



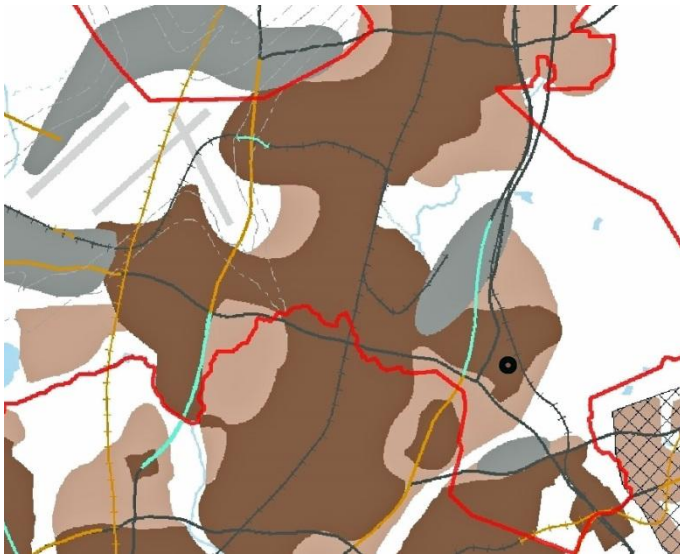
Asemakaava

Hakunilan keskustan asemakaavat ovat pääosin 1970-luvulla vahvistettuja. Ajankohdan asemakaavojen mukaisissa kerrostaloissa saattaa olla suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi kokonaan tai osittain maanpäällisiä kellarikerroksia.

Kaavamuutosalueen asemakaavoissa (vahvistettu 1970 ja 1971) asuntojen autopaikkavaatimus on 1/70k-m². Liikehuoneistoissa vaatimus on 1/35k-m². Uudet kaupungin asettamat pysäköintinormit ovat asuinrakennuksissa 1/130k-m² ja liiketiloissa 1/50k-m². AK1-määräyksen mukaisissa asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää 35dB ikkunoiden ollessa suljettuina



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 205



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

Muut päätökset ja suunnitelmat



Hakunilan keskustan kaavarungossa 2.10.2017 esitetään Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaan keskustatoimintoja liittyen uuteen keskustan kaupunkiaukioon. Muuten suunnittelualueelle esitetään täydennysrakentamista, joka edellyttää pysäköinnin uudelleen järjestelyä. Asemakaavamuutos on kaavarungon mukainen.

Kaavarunko on laadittu alueen yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Se on yleiskäyttöä täsmäntävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava asiakirja.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Sato Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.12.2016.

Kaavoitus tuli vireille 30.3.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 8.4.2017.

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: HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä viisi mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseo esitti että asemakaavaselostukseen tulee liittää kuvaus uudisrakentamisen vaikutuksesta kulttuurimaisemaan, erityisesti valtakunnallisesti arvokkaalta Håkansbölen kartanolta avautuvaan kaukomaisemaan.

Vantaan Energia esitti mielipiteessään kaukolämmön, 20kV ja 0,4kV sähkökaapeleiden sijainnit sekä ehdotuksen muuntamon paikaksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä esittää, että asemakaavatyön kuluessa tarkennetaan tarvittaessa heille toimitettua vesihuollon alustavaa esisuunnitelmaa.

Fingrid Oyj ilmoitti, että yrityksellä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.

Yksityishenkilö asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti mielipiteenään, että hän on kielteisellä kannalla. Hän ihmetteli, kuinka tällä hetkellä alueella pysäköidyille autoille löytyy lisärakentamisen jälkeen tilaa. Hän esitti, että pitäisi saada enemmän tietoa tulevista rakennuksista, pysäköinnistä ja katuratkaisuista.

16.5.2017 pidettiin asukastilaisuus yhdessä Hakunilan muiden ajankohtaisten maankäyttöhankkeiden kanssa. Asukastilaisuudessa esiteltiin sen hetkinen kaavatilanne ja viitesuunnitelma.

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.

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.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

<http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/mal-seuranta>

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Hakijan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille ja osin katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain piholle. Uudella asuntorakentamisella pyritään monipuoliseen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan. Kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja asuntotuotannon lisääminen yhden Vantaan merkittävimmän aluekeskuksen keskustassa. Uusi asuntorakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet, pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on työn aikana kehitetty vähitellen yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelmaa ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa. Samanaikaisesti kaupunki on tutkinut Raudikkokujan korjaus- ja muutostyötä nykyaikaisten suunnitteluperiaatteiden mukaisiksi.

Viitesuunnitelma joulukuu 2016

Suunnitelmassa yhteensä kolme uutta kerrostaloa on esitetty kolmelle osittain rakentamattomalle pysäköintitontille. Raudikkokujan katualue on ennallaan. Todettiin, että uusien asuinrakennusten päädyt sijoittuvat epämiellyttävän lähelle nykyisten asuinrakennusten ikkunoita. Rakennukset ovat myös liian massiivisia soveltuakseen Hakunilan ilmeeseen. Hakunilantien varren rakennuksen kulmassa on liiketila, joka ei erotu juurikaan muusta rakennuksesta. Raudikkokujan yleisinä pysäköintipaikkoina toimivat jatkeet voidaan hyödyntää asuinrakennusten pysäköinti- ja oleskelupihoina. Ylileveälle Raudikkokujalle voidaan istuttaa katupuita ja mahdollisesti muita istutuksia. Katu otetaan mukaan suunnittelualueeseen. Rakennusvalvonta ja kaupunkikuva-arkkitehti kommentoivat ehdotusta osaltaan.

Viitesuunnitelma tammikuu2017

Viitesuunnitelmaa on kehitetty siten, että osa Raudikkokujasta on liitetty tontteihin ja hyödynnetään rakennuskäytössä sekä pihojen oleskelu- ja pysäköintialueina. Raudikkokujan ja Hakunilan-

tien kulmaa korostaa korkeampi asuinkerrostalo, samoin Raudikkokujan päätteenä mäen ylimmällä kohdalla on 16-kerroksinen asuinrakennus. Kulmassa maantasokerroksen liiketilaa korostetaan lasiseinällä. Todettiin, että ylimpänä olevaa rakennusta siirtämällä ja muotoilemalla saadaan kortteliin oleskelutilaa enemmän. Rakennusmassoja edelleen muokataan ja pienennetään, jotta uudet rakennukset häiritisivät mahdollisimman vähän naapuruston asukkaita. Kaukomaisemassa idän suunnasta katsottuna korkeimmalla kohdalla oleva asuintorni on liian korkea. Myös keskimäisiä uudisrakennuksia madalletaan. Liikennemelu- ja tärinäselvitys ei ole vielä valmistunut.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Viitesuunnitelma kesäkuu 2017

Asemakaavan määräysten perustaksi päädyttiin viitesuunnitelmaan, jossa kulman rakennusmassa korostaa paikan keskeisyyttä Hakunilan keskustassa. Se muodostaa myös parin toisaalla Hakunilantien varrelle rakennetulle valkoiselle tornityyppiselle asuinkerrostalolle. Rakennukset on massoiteltu pienempiin osiin erilaisilla pohjakerroksilla, julkisivujen värityksillä, parvekeratkaisuilla ja räystäskorkeuksilla. Pohjakerroksissa asukaspysäköinti mitoittaa rakennusrunkoja keskimääräistä leveämmiksi. Päädyissä on mahdollista porrastaa rakennuksia siten, että runkosyvyys on kapea olemassa olevien kerrostalojen suuntaan. Asemakaavamuutoksen liikennemelu ja -tärinäselvitys osoitti parvekeratkaisut vaikeiksi toteuttaa Hakunilantien varrella sekä kulmarakennuksessa myös Raudikkokujan puolella.

Viitesuunnitelmaa kehitetään edelleen ja kaavatyön jälkeen asemakaavan vahvistuttua se on pohjana varsinaisena rakennussuunnitelmalle.





4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien kolmen rakennetun kerrostalotontin asemakaavamääräykset tarkistetaan kuitenkin niin että tonttien rajat ja rakennusoikeudet pysyvät ennallaan. Tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. Kerrosten enimmäislukumäärä muutetaan vastaamaan nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia. Asemakaavamuutoksessa sallitaan ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavan yhteiskäyttöön sauna- kerho- ja harrastustiloja. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmarakennukseen on rakennettava liiketilaa vähintään 100m². Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä julkisivujen väritystä. Asemakaavassa korostetaan kulmarakennusta ja erityisesti sen kulmaa, joka Hakunilan keskustan kaavarungon mukaan tulee sijaitsemaan merkittävällä paikalla keskustan uuden aukion kulmauksessa.

Korttelin keskelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), joka muodostuu kahdesta tontista. LPA-tonttien kautta on ajoyhteys osalle kerrostalotonteista.

Raudikkokujan katualue pysyy leveydeltään ennallaan. Uusittavat ajotiet kapenevat kun eteläsvuolelle rakennetaan jalkakäytävän yhteyteen pyörätie ja katualueelle istutetaan katupuita ja pensastutuksia.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK, 14 143m² alue. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 39 750 k-m², josta uudisrakentamista 22 200 k-m². Tehokkuusluku AK-korttelialueilla on siten e= 2.8. Keskellä korttelia oleva LPA-korttelialue huomioiden tehokkuusluku e=2.2.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800 - 1 000 henkilöä. Pysäköintivaatimus 1ap/130 k-m² perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2013.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok-m²

1 ap/60 m² liike- ja toimistotilat

polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/asuinhuone ja 1 kpl/50 m² liiketilat

Kiinteistönomistajan mukaan autopaikkoja olemassa olevien kerrostalojen asukkaille on rakennettuna yhteensä 134, joista vuokrattuna syksyllä 2016 oli 113 ap. Olemassa olevien kerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 17 550 k-m², jonka mukainen nykyinen autopaikkavaatimus on 135 ap.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

Hakunilan keskustan kaavarungossa oleva täydennysrakentamistavoite toteutuu asemakaavamuutoksen korttelissa. Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tuovat lisää asumista Hakunilan ostoskeskuksen viereiseen kortteliin. Uusissa asuinrakennuksissa yksittäiset osat muodostavat toisissaan kiinni olevia rakennusmassoja. Umpikorttelityyppinen rakentaminen ja toisissaan kiinni olevat kadunvarsirakennukset tuottavat lähioön nykyistä kantakaupunkimaisempaa ympäristöä. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaus liittyy olennaisena osana tulevaan uuteen toriaukiokseen. Kulmaan sijoittuu liiketila, jota on mahdollisuus myöhemmin laajentaa. Kulmassa ja korkeimmalla kohdalla Raudikkokujan päätteenä rakennusmassoilla korostetaan paikan merkittävyyttä. Hakunilantien varrella pohjoisempana on aikaisemmin rakennettu valkoinen tornityyppinen asuinkerrostalo, jonka seuraan uudet valkoiset massat liittyvät. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Avoin kortteli on suuri. Raudikkokujan katualueen pinta-ala on minimoitu. Uusien rakennusten autopaikat ovat rakenteellisia asuinrakennusten pohjakerroksissa. Maantasokerroksesta on myöhemmin mahdollista rakenteellisesti muuttaa tiloja esimerkiksi liike- ja toimitiloiksi mikäli autopaikkojen tarve pienenee tai paikat voidaan osoittaa muualta.

Umpikorttelirakenne vähentää merkittävästi olemassa olevien asuinrakennusten pohjoiseen avautuvien asuntojen liikennemelu- ja pienhiukkashaittaa. Uusi korttelin keskelle jäävä piha-alue on suojassa liikennemelulta. Asukaspysäköinti korttelin sisällä aiheuttaa jonkin verran melua ja tuottaa pienhiukkasia, mutta määrä on pienempi kuin ennen täydennysrakentamista.

Pihat

Keskusta-alueiden tiivistyminen, läpäisevien pintojen ja ison puuston väliaikainen vähentyminen lisää suuressa mittakaavassa hulevesitulvien mahdollisuutta sekä vähentää alueen viihtyisyyttä, ellei samalla huolehdita korvaavista toimenpiteistä. Sisäpihoista saadaan näin vihreitä ja myös liikenteen melulta suojassa olevia. Hulevesien pidättämiseen ja imeyttämiseen kallioisella tontilla on edullisinta käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja ja istutettuja painanteita. Piha-alueella on muutama suurikokoinen jalava, jotka pyritään säilyttämään viihtyisyyttä lisäävinä.

Katualue

Raudikkokujan katualue kuuluu asemakaava-alueeseen. Leveät ajokaistat on mahdollista kaventaa ja silti järjestää paikat taksiasemalle ja määräaikaikaiselle pysäköinnille. Puu- ja pensasistutuksille jää myös tilaa. Turvallinen leveä pyörätie-kävelytie on mahdollista rakentaa ajoradan sivuun. Polkupyörä- ja jalankulkuhyteyttä Hakunilan keskustan ja idän ulkoilualueiden välillä on mahdollista parantaa ja myös visuaalisesti korostaa uudella katurakentamisella.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutoksen alue on asuinkerrostaloille varattu kortteli sekä Raudikkokujan katualue.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Uuden asemakaavamuutoksella sisäpihan ympärille muodostettava rakennusryhmä noudattaa umpikorttelirakennetta. Etelässä korttelia rajaa olemassa olevat yhdeksänkerroksiset asuinkerrostalot, joissa on kellarikerros osittain maan alla. Uudet tonttien rajoille sijoittuvat kerrostalot ovat viidestä seitsemään kerroksen korkuisia. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaukseen sijoittuu kolmetoistakerroksinen asuinrakennus, korkeimmalle kohdalle Raudikkokujan päähän kaksitoistakerroksinen.

Uudisrakennusten pysäköintipaikat osoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin sijoittuviin paikoitushalleihin. Lisäksi rakennuksiin sijoittuu yleensä kattokerrokseen asukkaiden yhteiskäyttöä varten saunasastot terasseineen. Korttelin kulmaukseen maantasokerrokseen esitetään myymälää. Uusien rakennusten suuri sallittu bruttoala johtuu edellä kuvatuista tiloista, jotka mahdollistavat laadukkaan täydennysrakentamisen olemassa olevaan asuinkortteliin.

Asuinkerrostalojen alimpien kerrosten Hakunilantien ja Raudikkokujan puoleisille julkisivuille on asemakaavassa ulkonäköön liittyviä vaatimuksia. Myös liiketilan julkisivua ja korttelin ostoskeskuksen puoleisen kulman korostamista varten on määräyksiä.

Olemassaolevien asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu lähes kokonaan LPA-alueelle ulkopaikoille. Osa paikoista on osittain tai kokonaan rasitteina korttelin tonttien piha-alueilla.

Korttelialueelle osoitetaan puistomuuntamon paikka.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Nykyisten asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle, LPA. LPA-alueiden kautta on ajoyhteydet pysäköintipaikkoja käyttäville kerrostalotonteille.

Katualueet

Raudikkokujan katualue sisältyy asemakaavamuutokseen. Kaavassa esitetään katupuita uudelleen rakennettavalle kadulle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Vaikutusten 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 ja tukee niiden kehittymistä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna edeltävään tilaan. Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että asukkaiden yhteinen piha-alue säilyy viihtyisänä.

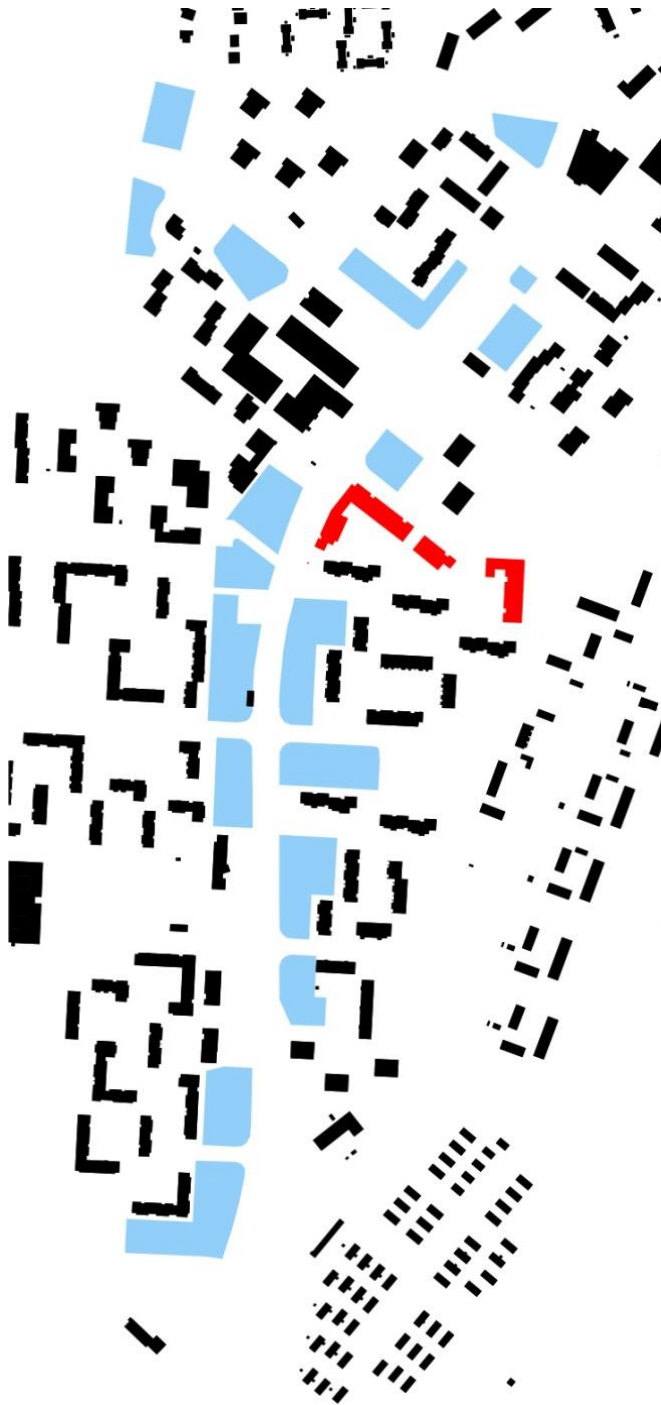
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuinkorttelin täydennysrakentaminen muuttaa voimakkaasti rakennettua ympäristöä aivan Hakunilan ostoskeskuksen tuntumassa. Uusi kulma myymätiloineen ennakoii tulevaa uutta toriaukiota.

Väestön rakenne ja kehitys

Uusia asuntoja tulee yhteensä noin 400 arviolta noin 560 uudelle asukkaalle. Olemassa olevissa kolmessa kerrostalossa on asuntoja yhteensä 216. Asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakooida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäjakaumaa pienellä korttelin kokoisella alueella. Korttelin kerrostalojen asunnoista osa tulee olemaan omistusasuntoja, osa vuokra-asuntoja.

Yhdyskuntarakenne



Kortteli sijaitsee Hakunilassa keskeisellä ja helposti täydennysrakennettavalla alueella. Raudikkokujan kaksi katujatketta asukkaiden pysäköintonttien väleissä ovat tarjonneet ilmaisen pysäköintimahdollisuuden. Uudisrakentaminen sulkee korttelipihan yhtenäiseksi liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojatuksi alueeksi. Korttelin keskelle järjestetään oleskelualueiden lisäksi kolmen olemassaolevan asuinkerrostalon asukaspysäköinti.

Saman tyyppinen täydennysrakentaminen on mahdollista myös muualla Hakunilan keskustassa Hakunilantien ja Kyytitien reuna-alueilla. Vaalealla sinisellä kaavioon merkityt reuna-alueet ovat maantasoisina pysäköintialueina, joiden täydennysrakentamismahdollisuuden edellytykset voidaan selvittää.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa merkittävästi Hakunilan ostoskeskuksen lähiympäristön kaupunkikuvaan. Avoin maisema muuttuu suljetummaksi kantakaupunkityyppiseksi. Ulkotila muuttuu yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi.

Korttelin kulmaa, joka on tulevaisuudessa osa toriaukiota, korostetaan monilla tavoilla. Rakennusmassa on korkeampi visuaalisesti sulkien tulevaa aukiota. Julkisivussa kulmaa korostetaan väriellä ja pystysuuntaisella julkisivukuvalla, muraalilla, tai muulla taiteellisesti korkeatasoisella tavalla. Kulmassa oleva liiketila liittyy ostoskeskuksen liikkeiden tarjontaan ja korostaa alueen keskustaluonnetta. Katujulkisivujen yksityiskohtainen suunnittelu materiaalivalintoineen jäävät rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.



Hakunilantietä pohjoiseen. Suunnittelualue oikealla.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta noin 400 uutta kerrostaloasuntoa, joista osa omistusasuntoja. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun huonoa asuntotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Täydennysrakentaminen parantaa huomattavasti liikennemelusta aiheutuvaa haittaa nykyisten rakennusten pohjoispuolella uuden laajan korttelipihan alueella sekä vähentää pohjoisen puolen ikkunoista kantautuvia liikenteen ääniä.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle tulee liiketilojen myötä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Hakunilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkotij- ja koulu- paikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Yhden korttelin täydennysrakentamisen mahdollistavalla asemakaavamuutoksella ei ole suuria välittömiä taloudellisia vaikutuksia Hakunilan kaupunginosalle. Saman tyyppinen rakentaminen on periaatteessa mahdollista monilla Hakunilan asukaspysäköintitonteilla. Korttelin täydennysrakentaminen lisää lähistön taloyhtiöissä kiinnostusta ja todennäköisesti alueella on yhtiöitä, jotka tulevaisuudessa päätyvät lisärakentamiseen.

Vesihuollon johtoja uusitaan ja jatketaan Raudikkokujalla, kustannukset vajaan 200 000 €. Raudikkokuja muuttuu ja on rakennettava kokonaan uudelleen, mutta kapeammilla ajokaistoilla.

Kiinteistönomistaja maksaa kaupungille asemakaavamuutoksesta kaupunkisuunnittelulautakunnan määrittämän taksan mukaisen korvauksen. Lisärakentaminen mahdollistuu kun kaupunki myy Raudikkokujan jatkeet osaksi kortteleita. Nykyisten pysäköintitonttien arvo nousee käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden lisäyksen takia. Kaavamuutoksen hakija maksaa arvonnoususta korvauksen kaupungille. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesti.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava, koska hanke tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa kunnallistekniikan käyttöä eikä edellytä suuria kunnallisteknisiä investointeja.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa korttelin omistusasuntoihin. Yhteinen korttelipiha on avoin ilman aitoja. Ulko-oleskeluun varataan kulmarakennusta lukuun ottamatta omat erilliset alueet. Hakunilan ostoskeskus on noin minuutin kävelymatkan päässä. Tavoitteena on sosiaalisesti monipuolinen korttelikokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Uudisrakennukset sijoittuvat pysäköintitonteille ja katualueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Raudikkokujalla ja välittömässä läheisyydessä Hakunilantiellä. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Yhteydet Tikkurilan keskusta, Lahdenväylälle ja ja Kehä III:lle ovat sujuvat.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella nykyinen Raudikkokujan d110 vesijohto uusitaan ja jatketaan Raudikkokujan päähän. Uusi vesijohto sijoitetaan katualueelle. Vanha vesijohto jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Kaava-alueen idänpuoleiset kaksi tonttia liitetään nykyiseen Kormuniitynojan vesijohtoverkoston.

Rakennukset joiden ylimmät veden käyttöpisteet ovat vesijohtoverkoston alimman painetasen (+85.3m) yläpuolella joutuvat nostamaan veden kiinteistökohtaisella paineenkorotusasemalla.

Jätevesiviemärointi

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella rakennetaan Raudikkokujan jätevesiviemäri d300 uudestaan ja jatketaan vesijohdon rinnalla Raudikkokujan päähän. Uudet viemärit sijoitetaan kaualueelle. Vanha jätevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen idänpuoleiset kaksi tonttia liitetään nykyisen Kormuniitynojan jätevesiviemäriverkostoon kaava-alueen eteläpuolella.

Hulevesiviemärointi

Asemakaavan muutosaluetta kiertävälle Raudikkokujan kaualueelle uusitaan sadevesiviemäri d300 ja jatketaan Raudikkokujan päähän. Lisäksi nykyinen kaavamuutosalueelle tuleva hulevesiviemäri puretaan. Vanha hulevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen itäosan pysäköintialue ja kaksi tonttia liitetään etelään johtavaan hulevesiviemäri-verkostoon.

Uuden kaava-alueen hulevedet hallitaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti tontilla ennen johtamista hulevesiviemäriin.

Ympäristöhäiriöt

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen aiheuttama liikennemelu ja hiukkaspäästöt on otettava huomioon alueen suunnittelussa. Lentomelu ei aiheuta Hakunilassa ongelmia.

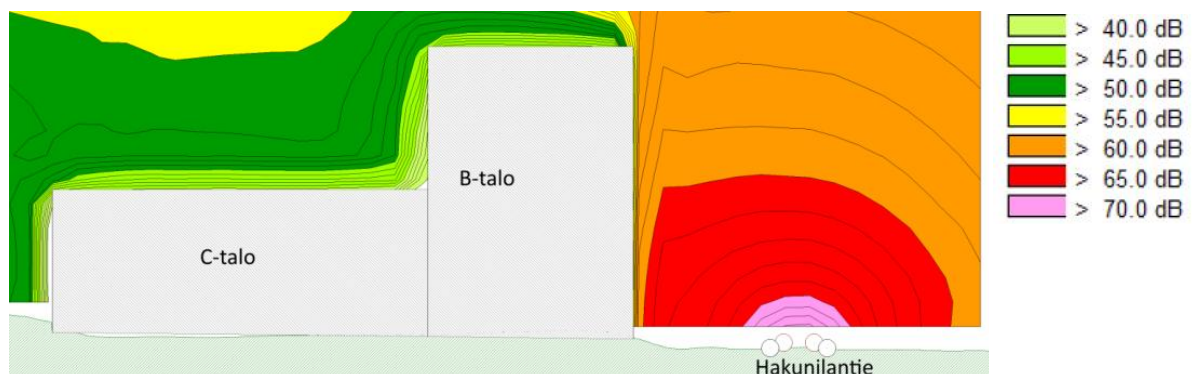
FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy laati alueelta liikennemelu sekä runkomelu- ja värinäselvityksen.

Liikennemelu

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

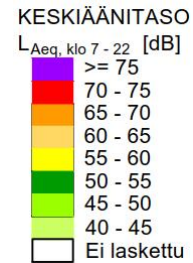
Jotta asemakaava-alueella varmistetaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta sekä Hakunilantien että Raudikkokujan varrella. Melulaskennassa huomioitiin ajoneuvoliikenteen ja pikaraitiotien aiheuttama melu.

Uudisrakentaminen vähentää huomattavasti nykyisten rakennusten pohjoisiin julkisivuihin ja korttelin keskelle jäävän piha-alueen liikennemelua. Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset allittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä korttelin ulko-oleskelualueilla.



Melun leviämistä kuvaavat käyrät korkeussuunnassa.

Julkisivuihin Hakunilantien puolella ja kulmassa myös Raudikkokujan puolella kohdistuu päivällä 65dB melutaso vuoden 20140 ennustetilanteessa. Yöllä Hakunilantien puoleinen melutaso on las-kennallisesti 59dB. Raudikkokujan puolella melutaso vaihtelee kulmauksen 57dB ja kääntöpaikan 43dB välillä. Liikennemelulta suojassa oleviin pihajulkisivuihin ei kohdistu ohjearvot ylittävää lii-kennemelua. Asemakaavassa esitetään ääneneristysvaatimukset ohjearvon ylittävälle julkisivuille. Liikennemelu vaikuttaa merkittävästi asuntojen parvekkeiden rakentamismahdollisuuteen ja ta-paan erityisesti Hakunilantien varrella.



Liikennemelu vuonna 2040 päivällä,
nykyiset rakennukset on esitetty harmaalla



Liikennemelu vuonna 2040 päivällä,
täydennysrakentaminen on esitetty mustalla



Liikennemelu vuonna 2040 yöllä

Runkomelu ja tärinä

Alueen maaperästä ei ole hyvin tarkkaa geologista tietoa. Todennäköisesti se on kalliota ja hiekkamoreenia. Kallio edistää runkoäänen etenemistä eniten, laskelmissa oletettiin maaperän olevan kalliota. Runkomelun kannalta ajoneuvoliikenteen etäisyys lähimpiin rakennuksiin täyttää 5m turvaetäisyyden. Raitioliikenteen osalta on arvioitu raitiotievaunujen tyyppi sekä rataiskojen paikka katualueella. Koska uusien rakennusten lisäksi lähimmän nykyisen asuinkerrostalon runkomelutaso on lähellä suositusrajaa, suositellaan tulevien raitiotiekiskojen rakentamista eristettyinä. Eristäminen vaikuttaa kaikkiin olemassa oleviin rakennuksiin runkomelun johtumisalueella.

Tärinä välittyy pehmeissä maalajeissa huomattavasti laajemmalle kuin kovissa. Raitiotieliikenne ja raskas ajoneuvoliikenne ovat kiskojen vaihteiden kohtia lukuun ottamatta keskenään verrannollisia tärinän osalta. Suunnittelualue täyttää kokonaisuudessaan tärinäluokka A vaatimukset: hyvät asuinolosuhteet, ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyjä.

Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvohykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vohykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arki- vuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomäärä Hakunilantiellä arki- vuorokaudessa vuonna 2016 oli 10 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 9 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvohykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvohykkeen minimietäisyys Hakunilantien ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä.

Ajoneuvoa arki-vrk	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveiden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä kaavan yhteydessä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma. Pihalle päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää viheraluetta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Myös viherkattoja

vaaditaan rakennettaviksi. FCG on laatinut korttelin hulevesisuunnitelman asemakaavamuutosta varten.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.5 NIMISTÖ

Nimistöön ei tule muutoksia.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sato Oyj:	Maarit Tuomainen Antti Laine Jorma Rantanen	
NCC Oyj:	Martta Kyllönen Ilkka Alvoittu	
Optiplan Oy:	Julius Jääskeläinen	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu	Vesa Karisalo Jari Jokivuo Elina Ekroos Outi Colliander Merja Hokkanen Mikko Järvi	alue-arkkitehti arkkitehti maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen Susanna Koponen Marjut Viljanen Pirjo Suni	suunnitteluinsinööri, vesihuolto liikenteen alueinsinööri liikenneinsinööri liikenneinsinööri, liikennemelu

Rakennusvalvonta:	Janne Karppinen Matti Kärki Mika Ukkonen	geotekniikkainsinööri kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017.



Vesa Karisalo
aluearkkitehti



Jari Jokivuo
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.11.2017
Kaavan nimi	002340 Hakunila 94 Raudikkokuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.12.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002340
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0203	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0203

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

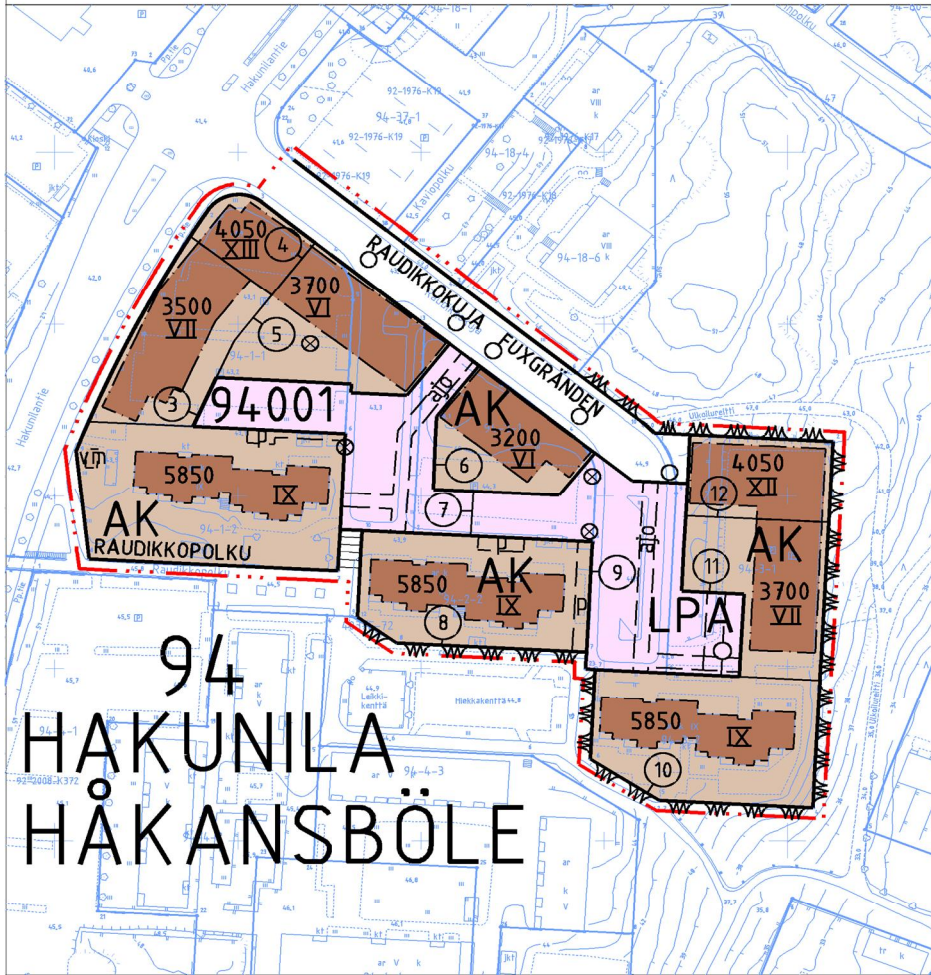
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0203	100,0	39750	1,97	0,0000	22200
A yhteensä	1,3849	68,5	39750	2,87	0,6872	22200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6354	31,5	0		-0,6872	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

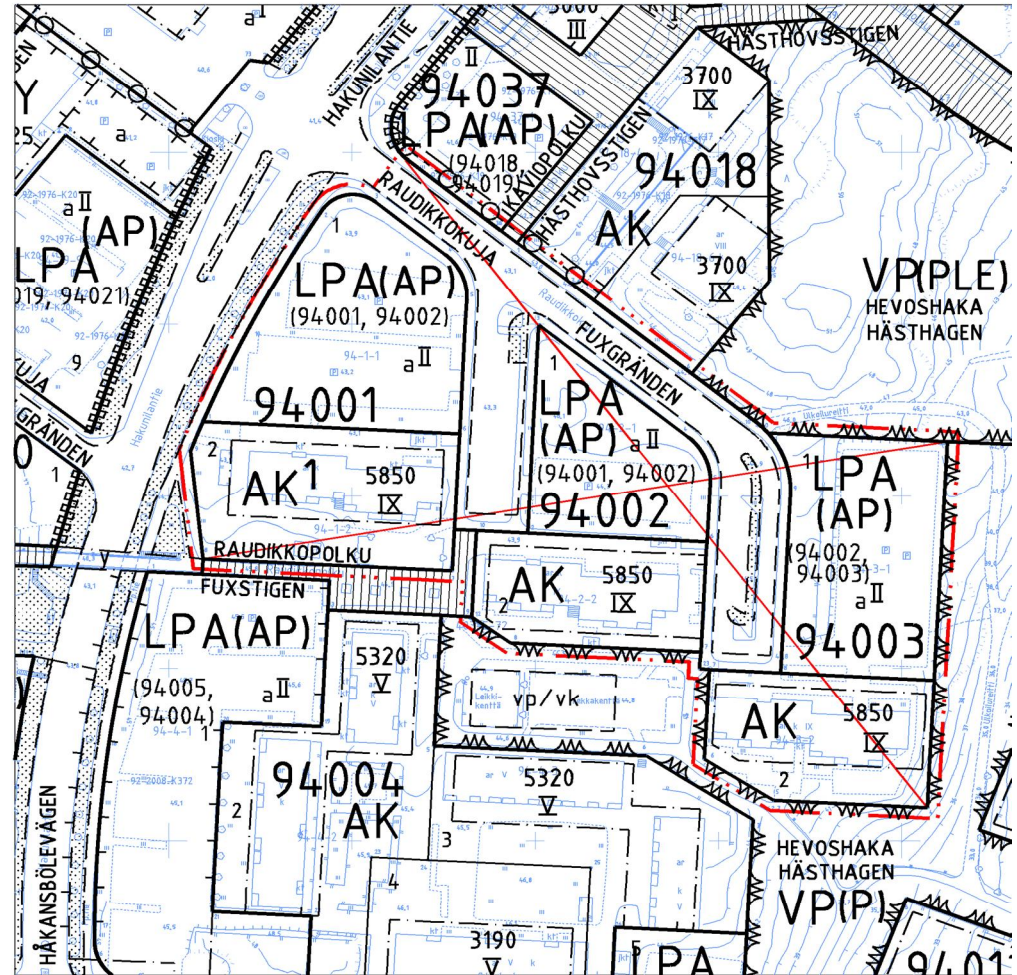
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinät

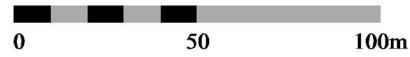
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0203	100,0	39750	1,97	0,0000	22200
A yhteensä	1,3849	68,5	39750	2,87	0,6872	22200
AK	1,3849	100,0	39750	2,87	0,6872	22200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6354	31,5	0		-0,6872	0
Kadut	0,2096	33,0	0		-0,2551	0
Kev.liik.kadut	0,0072	1,1	0		0,0000	0
LPA	0,4186	65,9	0		0,0000	0
Ap	0,0000		0		-0,4321	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002340	18.12.2017	684505, 684506

Vantaan kaupunki

RAUDIKKOKUJA

Kaupunginosa 94, Hakunila

Asemakaavan muutos

Kortteli 94001 sekä katualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa kortteliä 94001.

1:2000



Vanda stad

FUXGRÄNDEN

Stadsdel 94, Håkansböle

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 94001 samt gatuområden.

Tomtindelning och ändring
av tomtindelningen

Del av kvarteret 94001.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK**Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä istutussuunnitelma.

Asuinkerrostalojen yksi- ja kaksikerroksiset osat on tehtävä viherkattoisina.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta.

Tontteja ei saa rajata toisistaan aidoilla.

Väestönsuojat saa rakentaa tonttijaon estämättä.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m ²
Liike- ja toimistotilat	1 ap / 60 k-m ²
Polkupyörien säilytystilaa vähintään	1 / asuinhuone
Liike- ja toimistotilat	1 pp / 50 k-m ²

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatassossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katokseen.

Autopaikkoja voidaan myöhemmin osoittaa korttelin ulkopuolelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Meluntorjunta

Hakunilantien ja Raudikkokujan puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet ja viherhuoneet on lasitettu ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin ettei melutaso siellä ylitä 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä.

Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisvaiheissa.

Tonttien 2, 3 ja 4 Hakunilantien puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne vastaan on oltava vähintään 35 dB.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar. Till bygglövet ska bifogas en plan över gården.

Flervåningsbostadshusens partier i ett och två plan ska förses med gröntak.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra. Till bygglovets ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Förråd för friluftssredskap och skärmtak kan byggas utöver byggrätten och utan att begränsas av byggnadsytan.

Tomterna får inte avgränsas från varandra genom stängsel.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp / 130 m ² -vy
Affärs- och kontorslokaler	1 bp / 60 m ² -vy
Förvaringsutrymme för cyklar, minst	1 / bostadsrum
Affärs- och kontorslokaler	1 cp / 50 m ² -vy

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap på gårdsnivå eller i ett takföret skjul.

Bilplatserna kan i ett senare skede anvisas i en parkeringsanläggning som byggas utom kvarteret.

Bullerbekämpning

Balkongerna och grönrutten på de sidor av byggnaderna som ligger mot Håkansbölevägen och Fuxgränden ska inglasas och vid behov på annat sätt isoleras, så att bullernivån där inte överskrider 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.

Vid byggande i etapper ska det sörgas för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskeden.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska på tomterna 2, 3 och 4 vara minst 35 dB i bostadsrummens ytterväggar mot Håkansbölevägen.

Tontin 3 eteläisvun asuinhuoneiden ulkokuoren äänen-eristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Tonttien 5 ja 6 Raudikkokujan puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtionneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamiskäytöksissä sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Korttelin 94001 tontteja 3, 4, 5, 6, 11 ja 12 koskevia määräyksiä:

Hakunilantielle, Raudikkokujalle sekä itään ja pohjoiseen kartanopuistoon suuntautuvien julkisivujen tulee olla asuin kerrosten osuudella rapattuja. Yhden rakennusmassan kohdalla, ei kuitenkaan tontilla 4, tulee käyttää muuta pintamateriaalia ilman näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivujen tulee olla asuin kerrosten osuudella värilliset, tontilla 4 valkoiset. Alimpien yhteiskäytössä olevien kerrosten osalla julkisivujen tulee olla tummemmat.

Julkisivuväriytyksen tulee vaihdella vähintään taloittain paitsi tontilla 3 väriytyksen ja julkisivujen teema on jaettava vähintään kolmeen osaan ja tontilla 12 vähintään kahteen osaan.

Parvekkeiden tulee olla ripustettuja Hakunilantielle, Raudikkokujalle sekä itään ja pohjoiseen kartanopuistoon suuntautuvilla julkisivuilla.

Hakunilantien puoleisia julkisivuja on elävöitettävä valaistuksella.

Maantasokerros on verhoitava julkisivun tapaan siten, että näkyvä sokkeli ei ylitä 0,5 metrin korkeutta viereisestä maanpinnasta laskettuna.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Hakunilantien varressa maantaso- ja 2. kerroksen julkisivujen tulee olla ulkonäöltään pääosin liiketilatyypisiä.

Teknisiä tiloja lukuun ottamatta maantaso- ja 2. kerroksen yhteiskäytössä olevien tilojen tulee olla kantavia rakentelta muuttamatta muutettavissa liike-, toimi- ja työtiloiksi.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta lukuun ottamatta tonttien 11 ja 12 asuinrakennuksia.

Porrashuoneiden ja keskikäytävien 20 m² / kerros ylittävän osan voi rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalueella rakennukseen sijoittaa asukkaiden käyttöön autohalli-, sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 60 % sallitusta kerrosalasta. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Korttelin 94001 tonttia 4 koskevia määräyksiä:

Maantasokerrokseen on rakennettava liiketilaa vähintään 50 m². Liiketilan lisäksi voidaan rakentaa toimitalaa. Liike- ja toimitala voidaan rakentaa rakennusoikeuden rajoittamatta. Liiketilaa tulee korostaa katoksilla, valoilla tai vastaavalla tavalla.

Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmassa on oltava asuin kerrosten korkeinen yhtenäinen korostusosa, joka on taitteellisesti korkeatasoisesti toteutettu, esimerkiksi muraali

Korttelin 94001 tontteja 2, 8 ja 10 koskevia määräyksiä:

Pihalla tulee olla puita, pensaita ja leikkipaikka.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska i bostadsrummens ytterväggar på den södra sidan av tomt 3 vara minst 30 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska på tomterna 5 och 6 vara minst 30 dB i bostadsrummens ytterväggar mot Fuxgränden.

I anslutning till bygglovets ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

Bestämmelser som gäller tomterna 3, 4, 5, 6, 11 och 12 i kvarter 94001:

Fasaderna mot Håkansbölevägen, Fuxgränden samt de som är riktade österut och norrut mot herrgårdsparken ska för bostadsvåningarnas del vara försedda med puts. I en av byggnadsmassorna, dock inte på tomt 4, ska något annat ytmaterial användas utan att några elementfogar är synliga.

Till den del som omfattar bostadsvåningar ska fasaden vara försedd med färg, medan denna del av fasaden ska vara vit på tomt 4. De lägre ner belägna våningsplanen som är i gemensamt bruk ska ha fasader i mörkare färgtoner.

Fasadernas färgsättning ska vara varierad åtminstone husvis, utom på tomt 3 där färgsättningen och fasadernas tematik ska delas in i minst tre partier samt på tomt 12 i åtminstone två partier.

Balkongerna ska vara av det slag som hänger på fasaden. Detta gäller fasaderna mot Håkansbölevägen, Fuxgränden samt de som är riktade österut och norrut mot herrgårdsparken.

Fasaderna som vetter mot Håkansbölevägen ska livas upp genom belysning.

Våningen i markplanet ska bekläs på samma vis som fasaden så att den synliga delen av sockeln inte överskrider 0,5 meters höjd i förhållande till marknivån intill.

Också de lägre våningarna skall ha fönster, fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Utmed Håkansbölevägen ska fasaderna i markplanet och andra våningen till utseendet till största delen vara av typen affärslokaler.

Med undantag för de tekniska utrymmena ska utrymmena i markplanet och den andra våningen kunna omvandlas till affärs-, kontors- och arbetslokaler utan att ändringar behöver göras i de bärande konstruktionerna.

Utrymmet mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Till trapphusen ska det finnas ingångar både från gården och gatan med undantag av bostadshusen på tomterna 11 och 12.

Den del av trapphusen och centralkorridorerna som överskrider 20 m² / våning kan byggas utöver byggrätten. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningskydd.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får på byggnadsytan i byggnaden för invånarnas bruk bilhalls-, bastu-, klubb-, hobby-, service-, lager-, befolkningskydds- och andra utrymmen i gemensamt bruk som betjäna invånarna samt tekniska utrymmen placeras, dock högst 60 % av den tillättna våningsytan. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningskydd.

Grönrummen får byggas utöver våningsytan.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Bestämmelser som gäller i kvarter 94001 tomt 4:

I markplansvåningen ska affärslokaler på minst 50 m² byggas. Utöver affärslokaler kan kontorslokaler också byggas. Affärs- och kontorslokaler kan byggas utan begränsning av byggrätten. En affärslokal ska framhåvas genom skärmtak, belysning eller på något annat motsvarande vis.

I hörnet av Håkansbölevägen och Fuxgränden ska det finnas ett enhetligt och framträdande parti som når samma höjd som bostadsvåningarna och som är konstnärligt genomfört, t.ex. försett med en muralmålning.

Bestämmelser som gäller tomterna 2, 8 och 10 i kvarter 94001:

På gården skall finnas träd, buskar och en lekplats.

Pihat tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ylimmän asuin kerroksen yläpuolelle saa rakentaa yhteiskäyttöön tarkoitettua sauna-, kerho- ja harrastustilaa. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

③

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

x x

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

94
HAK
94001

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

RAUDIKKOKUJA

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

3200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

□ □ □ □

Rakennusala.

□ □ □ □

Ohjeellinen rakennusala.

vm

Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

○

Istutettava puu.

⊗

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

=====

Katu.

|||||

Jalankululle varattu katu.

aje

Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.

P

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

○ ○ ○ ○

Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.

TONTTIJAKO

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

Gårdsplaner skall delas in med olika slags beläggningar^{3/3} och planteringar.

Utöver den bygg rätt som anvisats i detaljplanen får ovanför det översta bostadsvåningsplanet byggas bastu-, klubb- och hobbyutrymmen för gemensamt bruk. Detta utrymme dimensioneras varken bilplatser eller befolkningskydd.

Kvartersområde för bilplatser.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Träd som skall planteras.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Gata.

För gångtrafik reserverad gata.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Körförbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.

Riktgivande parkeringsplats.

Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.

Underjordisk ledningens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.

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

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakaartilla läytilää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatio
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

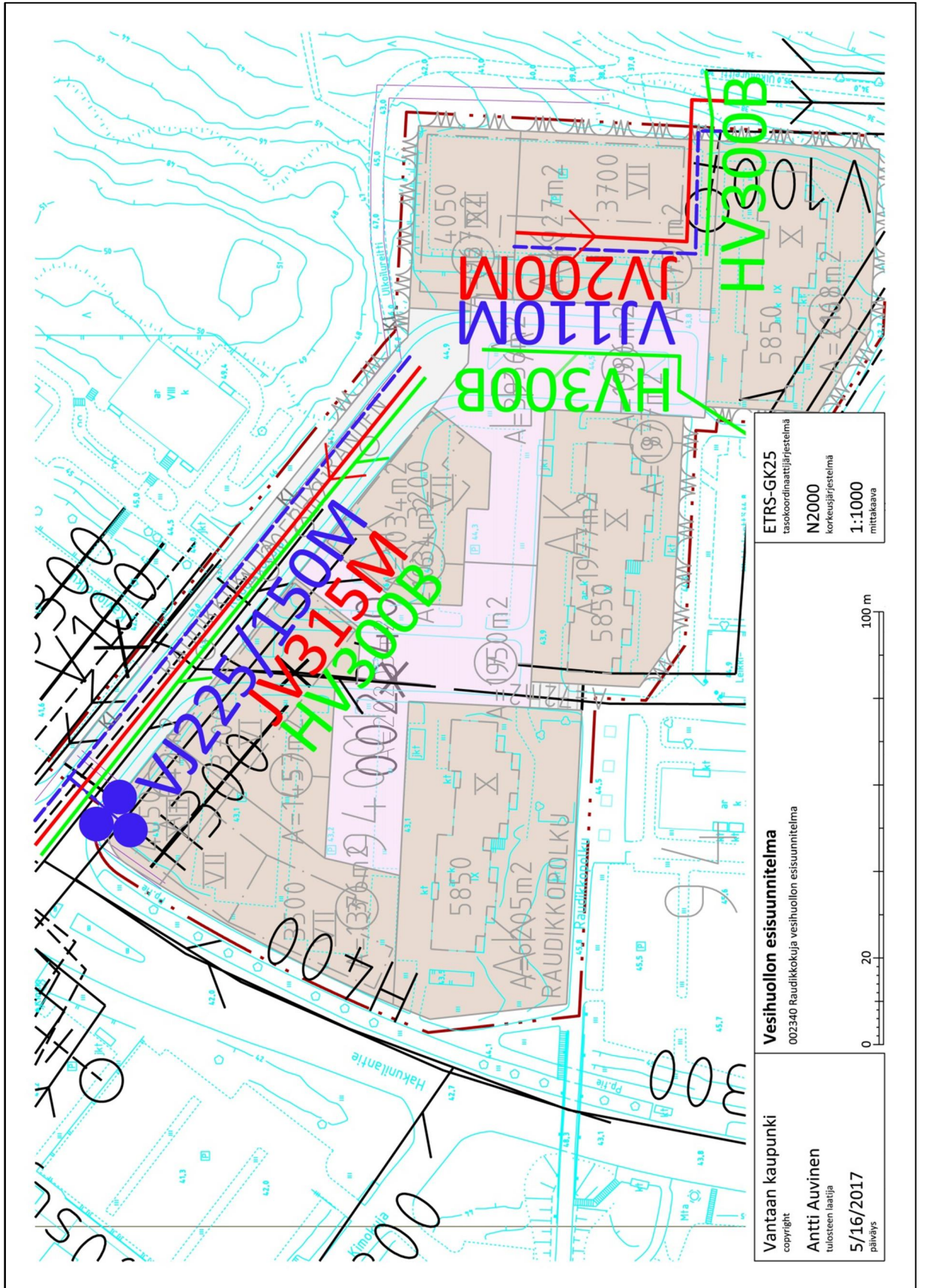
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

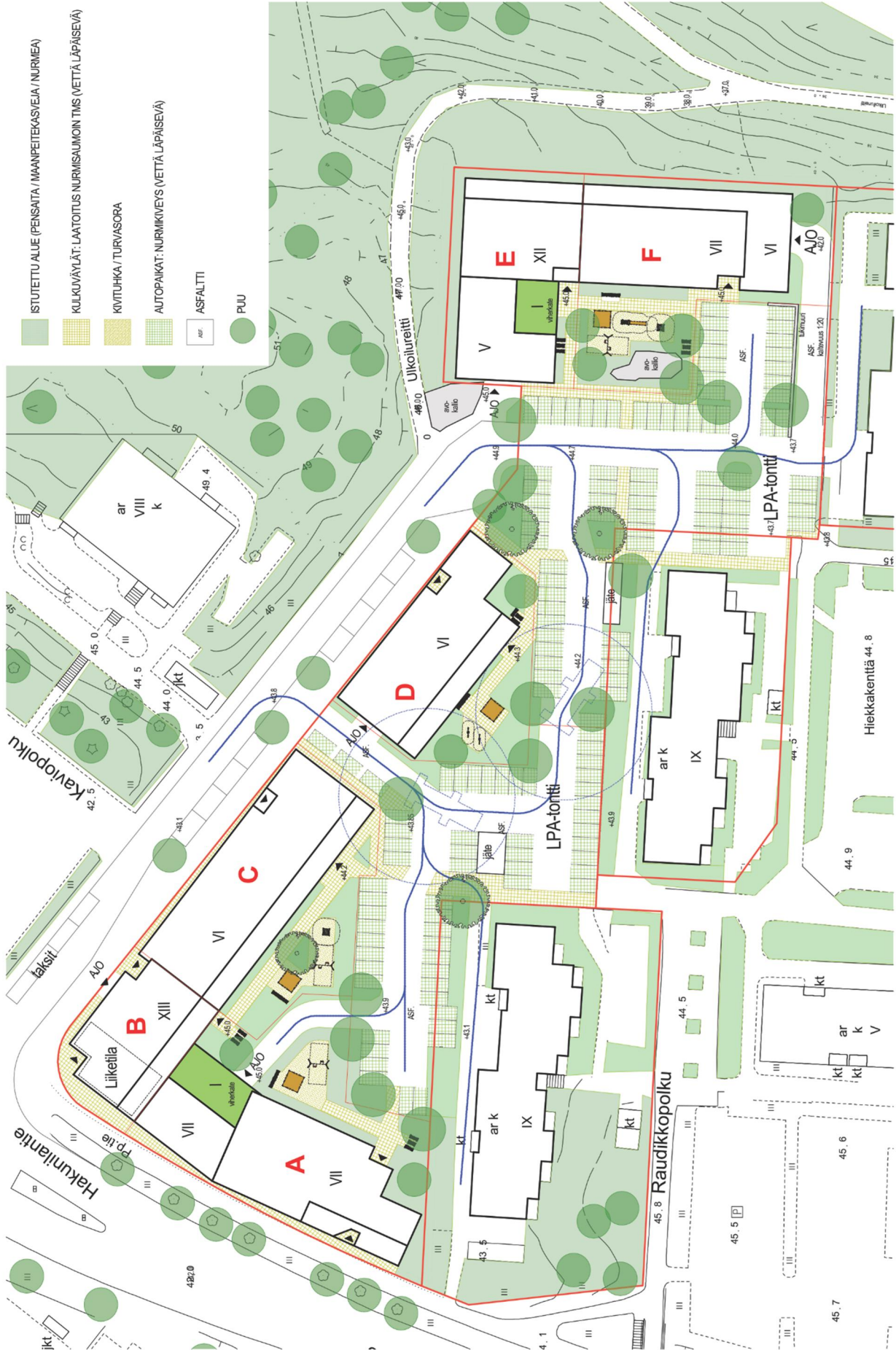
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___ / ___ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ___ / ___ 20__



VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA





optiplan

HAKUNILA Raudikkokujien Bertat - PIHAPIIRROS - 1:600, 1:800
LUONNOS 8.8.2017 Julius Jääskeläinen arkkitehti



Näkymä - 1:109.05
LUONNOS 1.6.2017 Julius Jääskeläinen arkkitehti

optiplan



optiplan

Näkymä ostoskeskuksen suunnasta Raudikkokujalle
LUONNOS 28.11.2017 Julius Jääskeläinen arkkitehti



16 §

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

VD/9402/10.02.04.01/2014
TLA/ATI/CÖL/SRU/ET/HY-L

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. Rekolanajan 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.

Kaavamutoksella 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-m², 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 vetoamus
- 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 itäosassa.
- 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

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



Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyvä 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 muutuskustannukset (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (7530 euroa), Yhteensä 25 530 euroa.

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 yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 65

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002261 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, Hiekkaharju / Kulleropuisto,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todetaan, että hakija Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät maksaa muutuskustannukset (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (7 530 euroa), Yhteensä 25 530 euroa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.6.-17.8.2017. Tänä aikana jätettiin 17 muistutusta.

Muistutuksissa nousi voimakkaimmin esille seuraavat teemat:



- Yleiset muistutukset, että kaava ei ole hyväksyttävä ja että kerrostalorakentamista on liikaa
- Koulu- ja päiväkotiverkon riittävyys
- Pysäköintipaikkojen riittävyys
- Laaja LPA-alue
- Liikenneverkon kapasiteetti
- Seurakuntien rooli maanomistajina
- Kaupungin hallintatapa
- Nykyisten asukkaiden kuluttajasuojakysymykset
- Rakentamisen aikainen tärinä

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kappaletta.

Lausunnossaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Lisäksi rakennustehokkuuden kasvaessa suunnittelualueelle tarvitaan tilavaraus puistomuuntamolle.

Lausunnossaan HSY haluaa, että selostuksessa esitetään uuden yleisen vesihuollon alustava määrä ja kustannusarvio.

Tehdyt tarkistukset Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan, määräyksiin ja selostukseen tehtiin teknisiä korjauksia ja lisäyksiä.

Lisäksi on lisätty laatumääräys kortteleiden 60070 ja 60071 LPA-alueelle. Määräyksen mukaan pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentamisen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämällä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta. Lisäksi on annettu uusi määräys jonka mukaan kortteleiden 60070 ja 60071 pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puuistutuksin.

Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.12.2017 päivätty, asemakaavamutosehdotus 002261 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Kulleropuisto.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjäviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:



- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017
- Muistutukset ja vastineet 18.12.2017 / 002261
- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017 / 002261

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

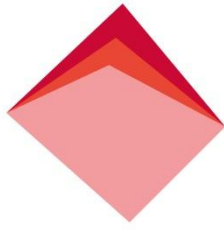
Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339

asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, puh. 043 826 7039

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002261 KULLEROPUISTO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002261. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Asemakaavamuuotos koskee kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, korttelia 60005 tontit 25-27 ja korttelia 60007 tontit 12-17. Lisäksi Kullerupuiston ja Malmipellon osia sekä katualueita kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Muuotos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, 60074, korttelia 60005 tontit 14–22 ja korttelia 60007 tontit 8 ja 9. Lisäksi Kullerupuiston ja Malmipellon osia sekä katualueita kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Tonttijaon muutos:

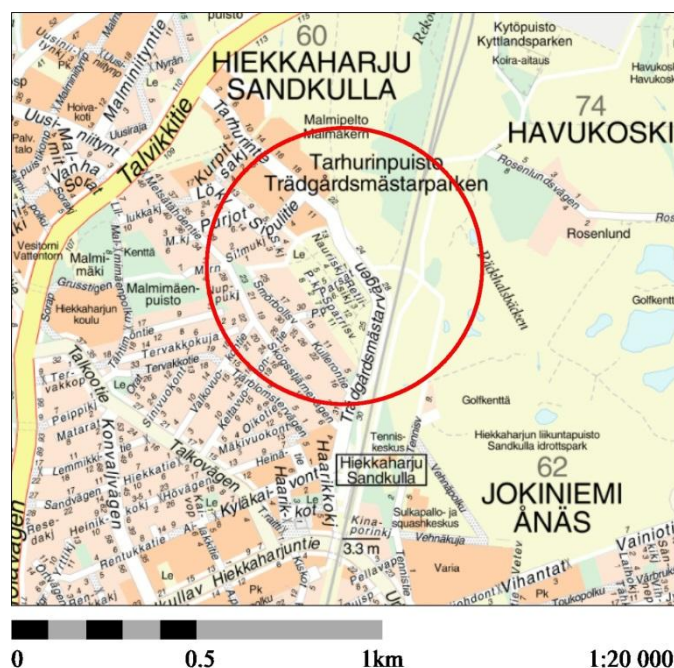
Tonttijaon muutos koskee kortteleita 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, korttelia 60005 tontit 25-27 ja korttelia 60007 tontit 12-17, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

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. +358 438267039

Kaava-alueen sijainti



Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjun kaupunginosassa. Alueen eteläosa on puolen kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä Hiekkaharjun juna-asemalta. Kaava-alue rajoittuu luoteessa Sipulipuistoon, lännessä Hiekkaharjun pientaloalueeseen, kaakossa rataa 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.

- Mielenpaineet pyydettiin 7.12.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 18 kappaletta. Lisäksi saatiin 107 hengen allekirjoittama vetoamus ja Hiekkaharjun omakotiyhdistyksen kannanottoa puolsi 60 henkeä.
- Kaavasta pidettiin yleisötilaisuudet 10.11.2015 ja 8.11.2016.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 14.6.-17.8.2017 ja siitä saatiin 17 kpl muistutusta. Lausunnot pyydettiin 30.8.2017 mennessä ja niitä saatiin kaksi kappaletta.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien edustajien kanssa. Pohjana on ollut Sito Oy:n laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	<u>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</u>	<u>1</u>
2.	<u>TIIVISTELMÄ</u>	<u>4</u>
3.	<u>LÄHTÖKOHDAT</u>	<u>5</u>
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	11
4.	<u>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</u>	<u>14</u>
3.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO	14
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
3.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	18
5.	<u>ASEMAKAAVAN KUVAUS</u>	<u>25</u>
4.1	KAAVAN RAKENNE	25
4.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	26
4.3	ALUEVARAUKSET	28
4.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	31
4.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	34
4.6	NIMISTÖ	35
6.	<u>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</u>	<u>35</u>
7.	<u>KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET</u>	<u>36</u>
8.	<u>ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE</u>	<u>37</u>
9.	<u>ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET</u>	<u>39</u>
10.	<u>MUU SUUNNITELMA-AINEISTO</u>	<u>48</u>

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Kullerupuiston 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

2. TIIVISTELMÄ

Kullerupuiston 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.

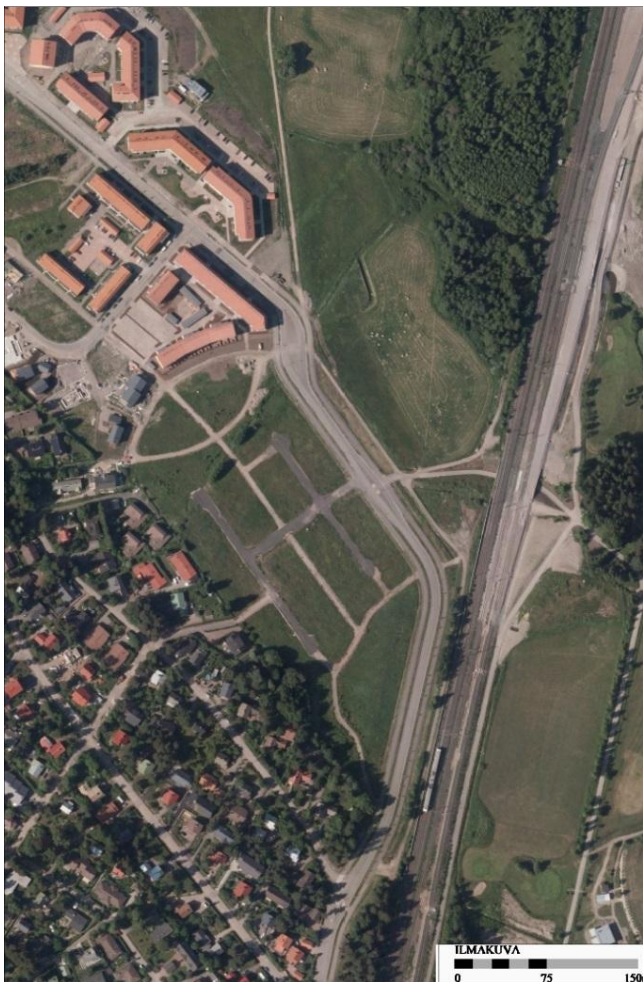
Kaupunkikuvallisesti kaava pyrkii noudattamaan Hiekkaharju 5- kaava-alueen tyyliä. Tämä näkyy mm. lamellien muotoilussa, katto- ja julkisivumateriaaleissa ja -väreissä sekä kaavan länsireunan omakotialoissa.

Tavoitteena on alue joka mahdollisimman luonnollisesti jatkaa jo rakennettua osaa Hiekkaharju 5-kaava-alueesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualue on pääosin heinikköä, joka rajautuu olemassa olevaan asutukseen. Alue rajautuu idässä päärataan, pohjoisessa Hiekkaharju 5 kaava-alueeseen ja lännessä Hiekkaharjun omakotitaloalueeseen. Alueelle on rakennettu valmiit asfaltoidut kadut ja kunnallistekniikka, mutta ei rakennuksia.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavoitusalue on osa Rekolanojan ja sen sivuojan vartta seuraavaa laakeaa ja viljelykäytön vuoksi enimmäkseen aukeaa laaksoaluetta.

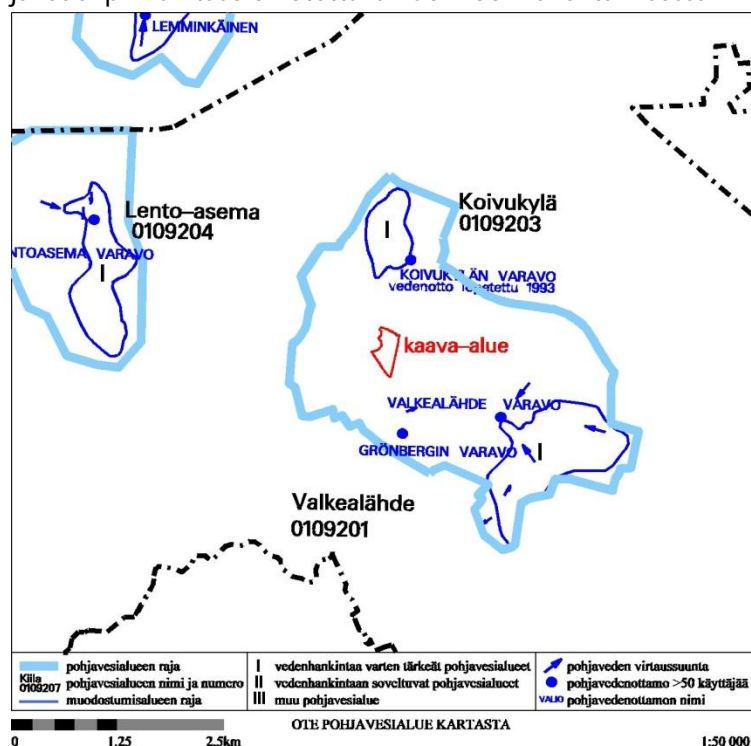


Kuva kaava-alueelta pohjoiseen. Taustalla näkyy jo rakennettua Hiekkaharju 5-kaava-alueita

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alue sijaitsee kokonaan Valkoisenlähden 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 pois päin 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.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vehreät omakotialueet ovat tyypillistä viehättävää Hiekkaharjun asuntorakentamista. Koko Hiekkaharjun 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 heinikköä, 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 pilkkottavat puiden ja pensaiden lomasta. Hiekkaharju 5-kaava-alueen rakennuksia kuvaa katuja rajaavat lamellit murretuissa värisävyissä, yhtenäiset harjakatot ja puolimpinaiset korttelipihat. Sipulipuiston reunaa pohjoispuolella rajaa kaarimaisesti rakennetut 2-3 kerroksiset rakennukset.

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitsevan Rekolanojan laaksoa kutsutaan Hiekkaharjun kohdalla Malmipeloksi. 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

Talvikkien 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 Pitkäläkosken 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.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueella on rakennettu DN160 jätevesiviemärointi. Alueen jätevedet laskevat Tarhurintien jätevesiviemäriin DN200, josta vedet johtuvat Keravanjoen varren runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Parsatiellä on rakennettu DN400 hulevesiviemäri, josta alueen vedet johtuvat Tarhurintien DN800 hulevesiviemäriin ja edelleen Rekolanojaan Malminpellon kohdalla.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu viereiselle Hiekkaharju 5-kaava-alueelle.

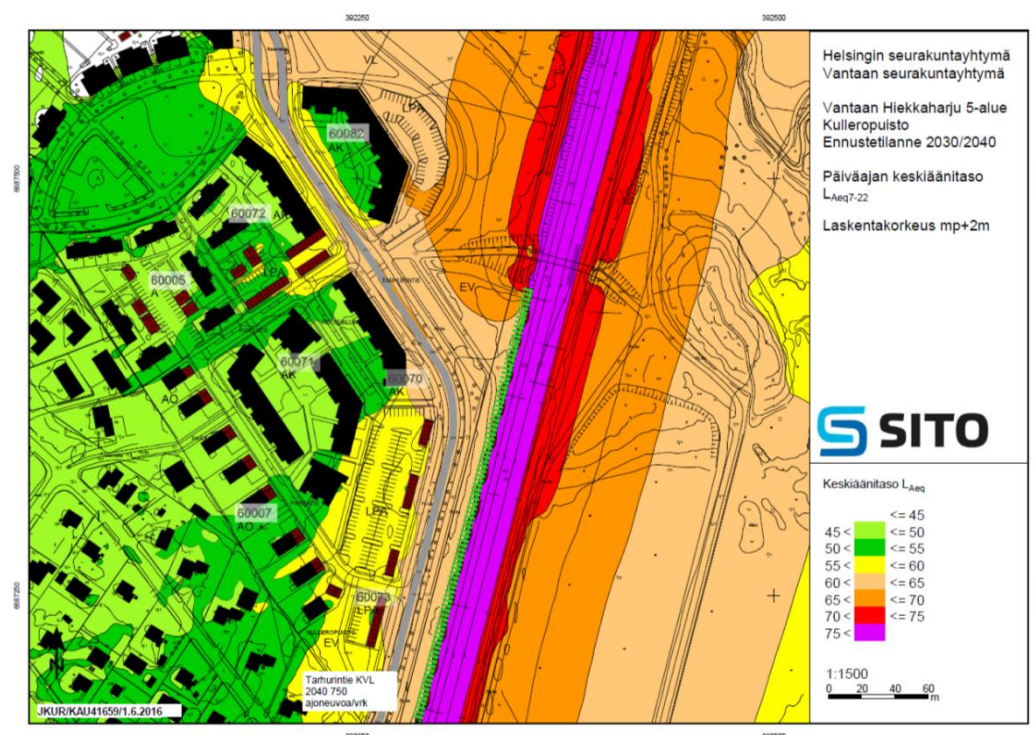
Ympäristöhäiriöt

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 pihoilta ja kaava-alueen sisälle.



Meluserveys, 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 kynnsarvot ylittivät yhteensä 1 näytepisteessä lyijyn osalta. Kromin osalta kynnsarvo ylittyi 4 ja vanadiinin osalta 11 näytteessä. Kaikissa näytteissä oli kynnsarvon ylittäviä arseenipitoisuuksia. 13 näytteessä oli jokaisessa vähintään yhden haitta-aineen kynnsarvon ylitys. Pitoisuudet alittivat alemmat ohje-

vot. Asetuksen perusteella alemman ohjeavon 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.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Helsingin ja Vantaan Seurakuntayhtymät. Osa kortteleista 60005 ja 60072 sekä puisto ja katualueet ovat kaupungin maanomistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

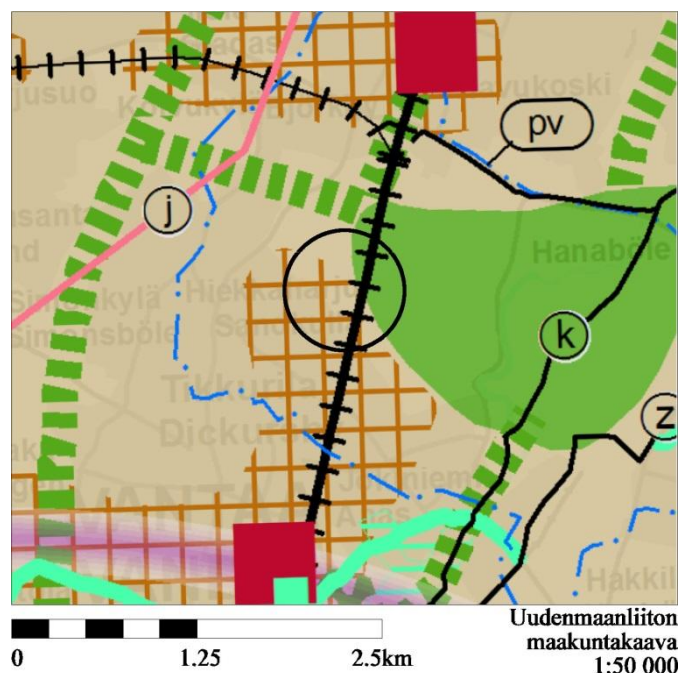
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

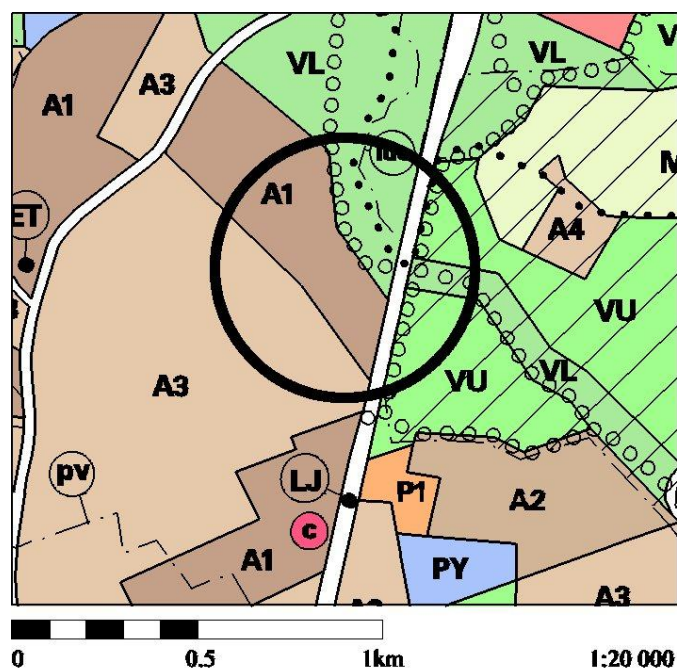
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava



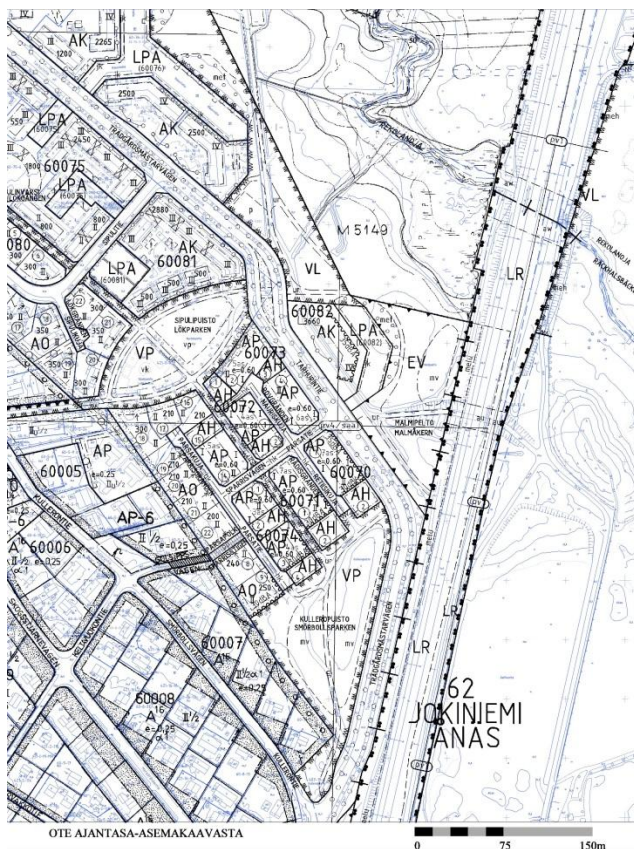
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Malmipellon alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alue on pohjavesialuetta. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. 2. vaihemaakuntakaavaan alue on merkitty kehittämissperiaatemerkinällä 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



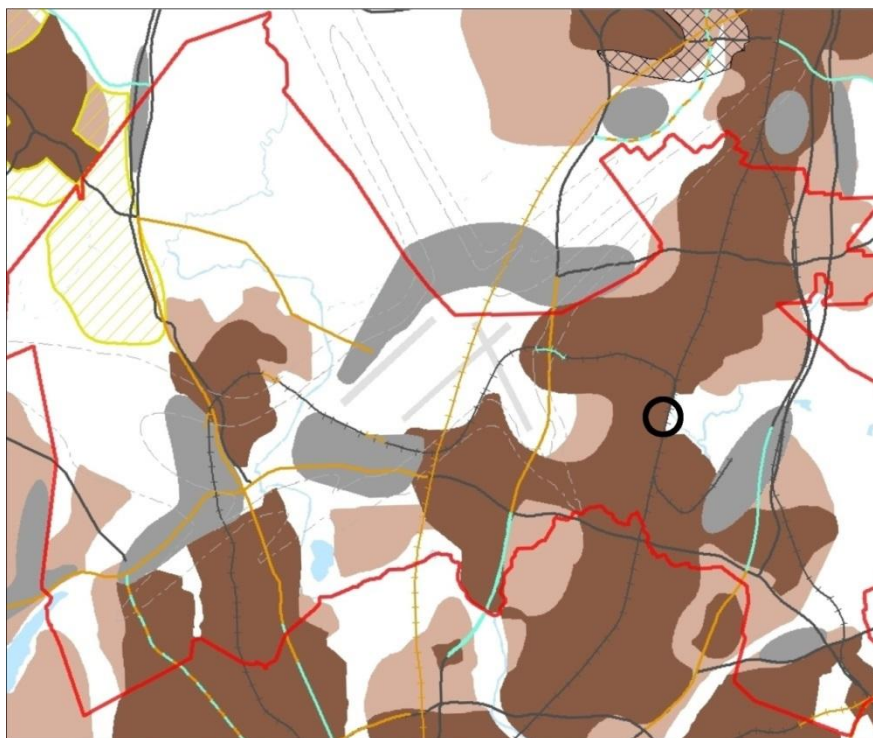
Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta (A1). Malmipellon alue on lähivirkistysaluetta (VL). Virkistysalueen halki on osoitettu ulkoilureitti ja kevyen liikenteen reitti. Rekolanajan uoma on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen 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 asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueella on myös auto-paikkojen korttelialuetta (LPA). Kullerupuisto on osoitettu puisto-alueeksi (VP). Malmipello on osoitettu suojavaieralueeksi (EV). Tarhurintie on osoitettu katu-alueeksi. 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.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 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.

- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 18 kappaletta. Lisäksi saatiin 107 hengen allekirjoittama vetoamus ja Hiekkaharjun omakotiyhdistyksen kannanottoa puolsi 60 henkeä.
- Kaavasta pidettiin yleisötilaisuudet 10.11.2015 ja 8.11.2016.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 14.6.-17.8.2017 ja siitä saatiin 17 kpl muistutusta. Lausunnot pyydettiin 30.8.2017 mennessä ja niitä saatiin kaksi kappaletta.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 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.

4.2.2 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 arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin paljon palautetta.

- Yhteensä 18 mielipidettä
- 107 hengen vetoamus
- 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-aluea.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.6.-17.8.2017. Siitä saatiin yhteensä 17 muistutusta ja kaksi lausuntoa. Muistutuksista ja lausunnoista vastineineen on erilliset asiakirjat.

Muistutuksissa nousi voimakkaimmin esille seuraavat teemat:

- Yleiset muistutukset, että kaava ei ole hyväksyttävä ja että kerrostalorakentamista on liikaa
- Koulu- ja päiväkotiverkon riittävyys
- Pysäköintipaikkojen riittävyys
- Laaja LPA-alue
- Liikenneverkon kapasiteetti
- Seurakuntien rooli maanomistajina
- Kaupungin hallintatapa
- Nykyisten asukkaiden kuluttajansuojakysymykset
- Rakentamisen aikainen tärinä

Lausunnossaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Lisäksi rakennustehokkuuden kasvaessa suunnittelualueelle tarvitaan tilavaraus puistomuuntamolle.

Lausunnossaan HSY haluaa, että selostuksessa esitetään uuden yleisen vesihuollon alustava määrä ja kustannusarvio.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt uutokset kaavaan

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan, määräyksiin ja selostukseen tehtiin teknisiä korjauksia ja lisäyksiä. Lisäksi on lisätty laatumääräys kortteleiden 60070 ja 60071 LPA-alueelle. Määräyksen mukaan pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentamisen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämällä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta. Määräystä on avattu kappalessa 5.2. Lisäksi on annettu uusi määräys jonka mukaan kortteleiden 60070 ja 60071 pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puuistutuksin.

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

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Keskeiset tavoitteet ovat keskustojen kehittäminen ja asumisen keskittäminen raideliikenteen varteen. Kaupunkirakenteen ja palvelurakenteen tulee tukeutua raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin.

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.

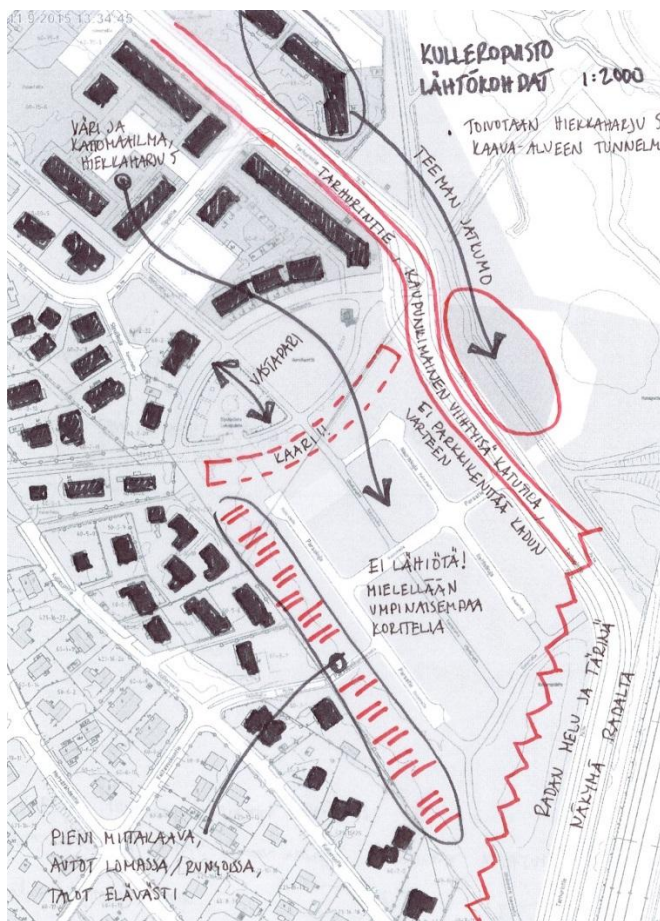
Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- 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, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

4.4.2 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.

4.5 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 atriumpihoinen. 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 mitoittamista 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 pienmittakaavaista 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 kaitettiin vielä selkeämpää kaarta rajaamaan Sipulipuistoa, ja päätettiin kääntää puiston reunassa sijaitseva rakennus siten että rakennuksen pitkä sivu rajaa puistoa. Tämän mukainen suunnitelma-kuva 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 sekä Sipulipuiston reunassa, olemassa olevan rakenteen lähistöllä ja että kerroskorkeudet nousisi itään ja etelään 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 rajoitettava rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

4.5.1 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 reunaan.
- 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.

Kortteli 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 kaavamääräyksiin rajoitettu 8m korkuiseksi, 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.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 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 ilmapuuvaa. Sito Oy.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 1,52 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 18 200 k-m². Tehokkuusluku $e=1,2$.

- autopaikkoja: 1 ap/80 asuntokerros^m², 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-m² ja tehokkuusluku $e=0,34$.

Asuinpienalojen korttelialue, AO 0,59 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 477 k-m² 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

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

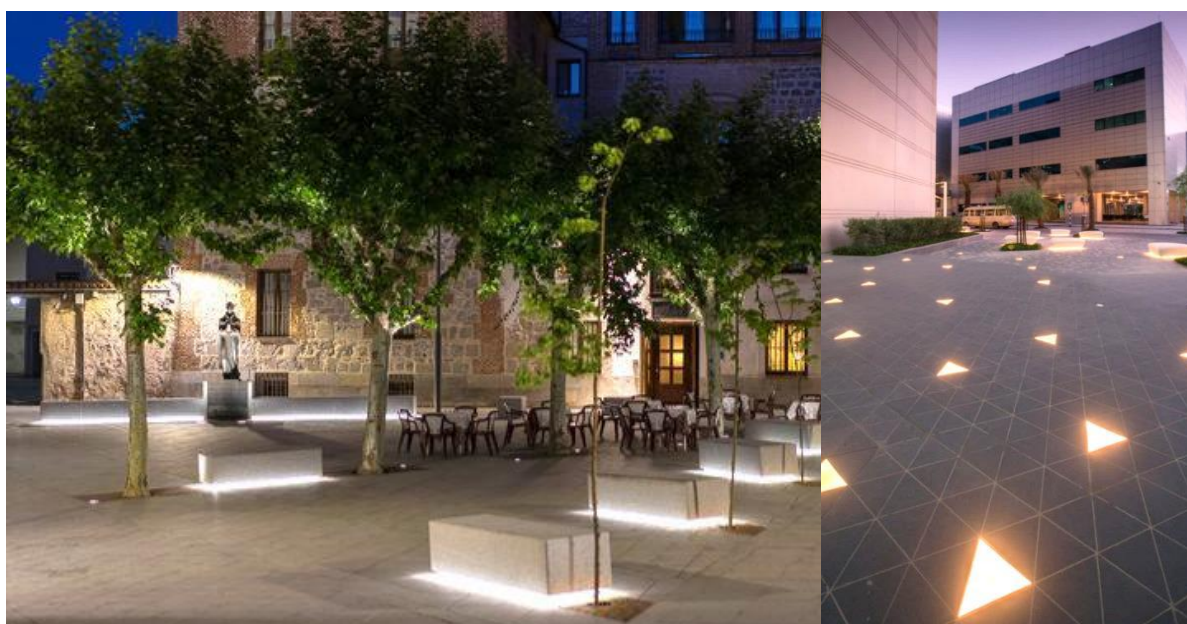
Kaavalla luodaan yhtenäinen, melko laaja alue, joka huomioi ympärillään olevan rakennuskannan sopeutuen siihen ja jatkaen ympäristössä onnistuneesti toteutuneita elementtejä.

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 sekä pysäköintialueen ilmeestä on annettu määräykset. Kaava hyödyntää alueella jo olemassa olevaa katuverkkoa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on lisätty laatumääräys kortteleiden 60070 ja 60071 LPA-alueelle. Määräyksen mukaan pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentamisen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämällä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta. Pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puustutuksin.



Esimerkkejä pysäköintialueelle sopivista valaistuspylväistä. Sen lisäksi, että valaistus lisää turvallisuuden tunnetta ja viihtyvyyttä pysäköintialueella, tämän tapaiset pylväät näkyvät myös kauemmas, esim. ohikulkeville autoille ja junille, jolloin paikka merkitään ja tehdään positiivisella tavalla tunnistettavaksi.



Valaistus on mahdollista integroida myös alustaan.



Nurmikivi ja pinnoitteen maalaus ovat edullisia tapoja luoda monipuolisesti viihtyvyyttä pysäköintialueelle. Erilaisilla kuvioilla on mahdollista luoda omaperäistä ja viihtyisää ilmettä paikalle.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kaava-alueella on neljä asuinkerrostalojen kortteliä. 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-m².

Korttelit 60072 ja 60070 rajaavat Tarhurintietä, muodostaen selkeää katutilaa. Korttelin 60072 lamelli kääntyy rajaamaan Sipulipuistoa. Rakennus jakaa piha-alueita 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-m². Korttelin 60070 pysäköinti on radan varrella sijaitsevalla LPA-alueella. Korttelin rakennusoikeus on 3200 k-m².

Kortteli 60071 muodostaa selkeän laajan kerrostalokorttelikonaisuuden isolla sisäpihalla. Rakennukset rajaavat katutilaa ja noudattavat Hiekkaharju 5-kaavan muotokieltä. Pysäköinti on radan varressa sijaitsevalla LPA-alueella. Korttelin rakennusoikeus on 8300 k-m².

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-m². Pysäköinti on osoitettu maantasoon korttelialueelle. Korttelialueen keskeltä kulkee Naurispolku. Korttelissa 60005 on rakennusoikeutta 2250 k-m² ja korttelissa 60072 775 k-m².



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. Tont-

titehokkuus on $e=0,25$. Tonteille 16 ja 17 saa rakentaa puisia melulta suojaavia aitoja, muuten tontit rajataan pensasaidoin. Korttelin läpi kulkee Parsapolku.

5.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Kävelyreitti Hiekkaharjun juna-asemalta kaava-alueelle kulkee alueen läpi. Alueelle on istutettava puita ja muita istutuksia. Alueen nimi on Kullerupuisto, 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 laukukäytävä. Rekolanajan 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.

Kortteleiden 60070, 60071 LPA-alue:

Pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentamisen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämällä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta.

Pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puuistutuksin.

Maantasoautopaikat ovat jäsenöitävä puuistutuksin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi.

Korttelin 60082 pysäköintialue tulee maisemoida istutuksin.

LP, yleinen pysäköintialue

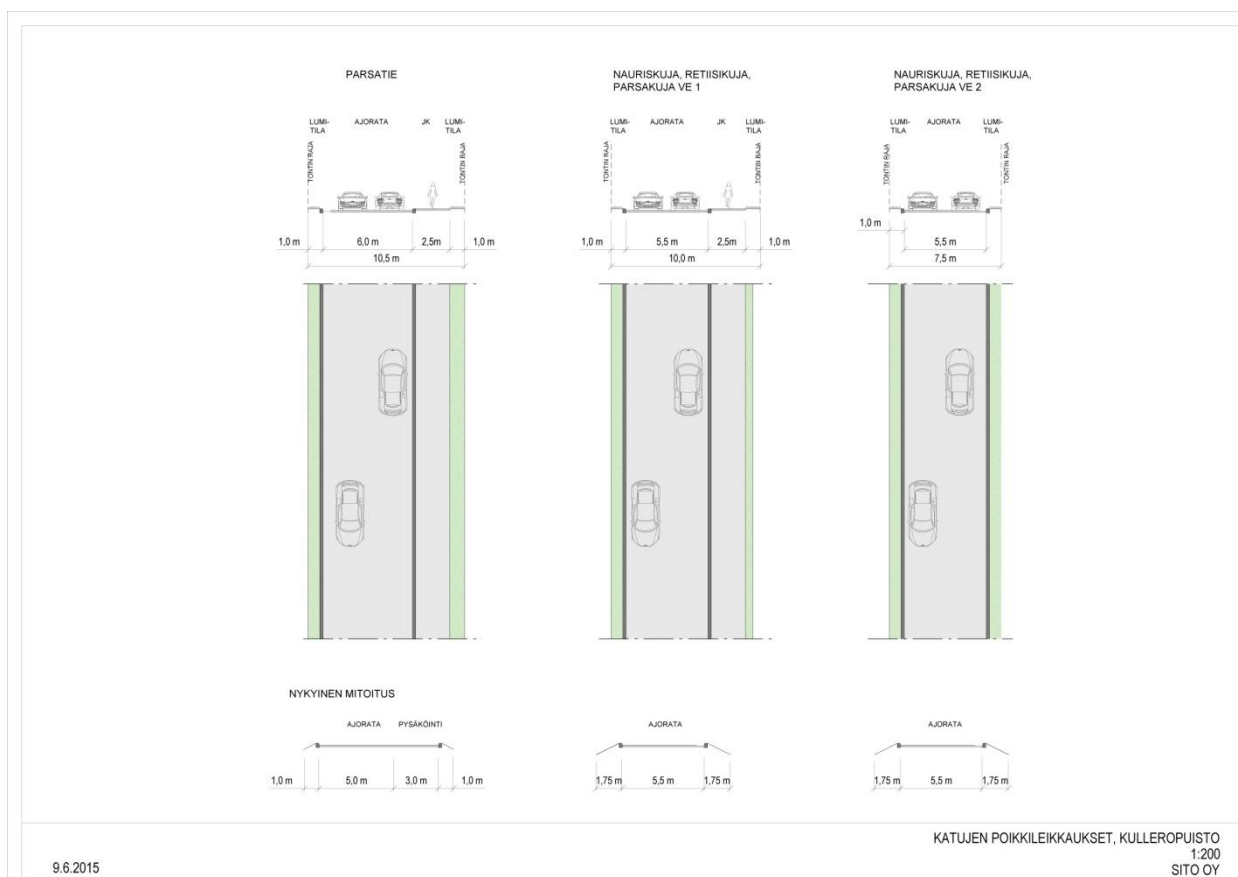
Alue on varattu yleiseen pysäköintiin.

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

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavan toteutuminen kasvattaa Hiekkaharjun väestöpohjaa 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 kaupunkirakenteseen, jolloin se osaltaan vähentää infrastruktuurin materiaalityöntarvetta ja kaupunkitoimintojen energiakuluja. Kaavatyö on yleiskaavan eheyttämistavoitteiden mukainen.

Kaupunkikuva

Kaavatyö muuttaa alueen maisemakuvaa kun rakentaminen siirtyy lähemmäksi radanvarrtta. 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 maisemaa-aihetta. Kortteleiden 60071 ja 60070 lamellien muotoilu jatkaa Hiekkaharju 5-alueelta tuttua muotokieltä radalle päin. Aivan radan varteen, Tarhurintien varrella, LPA-alueita 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 raideliikennedyhteyksien 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 joukkoliikennedyhteyksien 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 asukkailla 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. Talvikkien 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 päädyistä noin 60 metrin matkalle. Uuden vesihuoltoverkon kustannusarvio on noin 30 000 €.

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 tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

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 rajausta on määriteltävä 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 alemmaa ohjearvoa tutkittujen haitta-aineiden osalta. Asetuksen perusteella kohteessa ei ole puhdistustarvetta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen maasto on pääosin heinikköä. Hanke hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavan toteutumisen aiheuttamia kasviuonekaasupäästöjä arvioitiin KEKO-laskurilla, joka laskee päästöt 50 vuoden aikajaksolla. KEKO arvioi myös kaavan kokonaisekotehokkuutta, joka muodostuu kasviuonekaasupäästöjen 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 kasviuonekaasupäästöt 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 kasviuonekaasupäästöjä on mahdollista vähentää edistämällä vähäpäästöistä liikennettä ja uusiutuvaa energiaa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu puutarhakasveihin. Edellisessä kaavamuutoksessa korttelin sisäiset ajo- ja kulkuyhteydet nimettiin sen mukaisesti: Parsatie, Parsapolku ja Retiisikuja. Samaa teemaa jatketaan tälläkin kaavamuutoksella. Retiisipolku yhdistää Retiisikujan ja Tarhurintien, Naurispolku Sipilipuiston ja Parsatien.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on tehnyt päätöksen uusien polkujen nimistä kokouksessaan 12.9.2016.

6. 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.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan Seurakuntayhtymä:	Sari Turunen
Helsingin seurakuntayhtymä:	Petteri Leinonen
Sito Oy:	Pekka Vehniäinen
Vantaan kaupunki:	
Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo (15.12.2017 lähtien) alue-arkkitehti Ritva Kotilainen (15.6.2017 lähtien) alue-arkkitehti Asta Tirkkonen (15.6.2017 asti) alue-arkkitehti Carina Ölander (1.9.2015 lähtien) asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen (1.9.2015 asti) asemakaavasuunnittelija Kaija Topra suunnitteluavustaja Leena Kaunismäki 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, 18. päivänä joulukuuta 2017.



Carina Ölander
asemakaavasuunnittelija



Vesa Karisalo
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

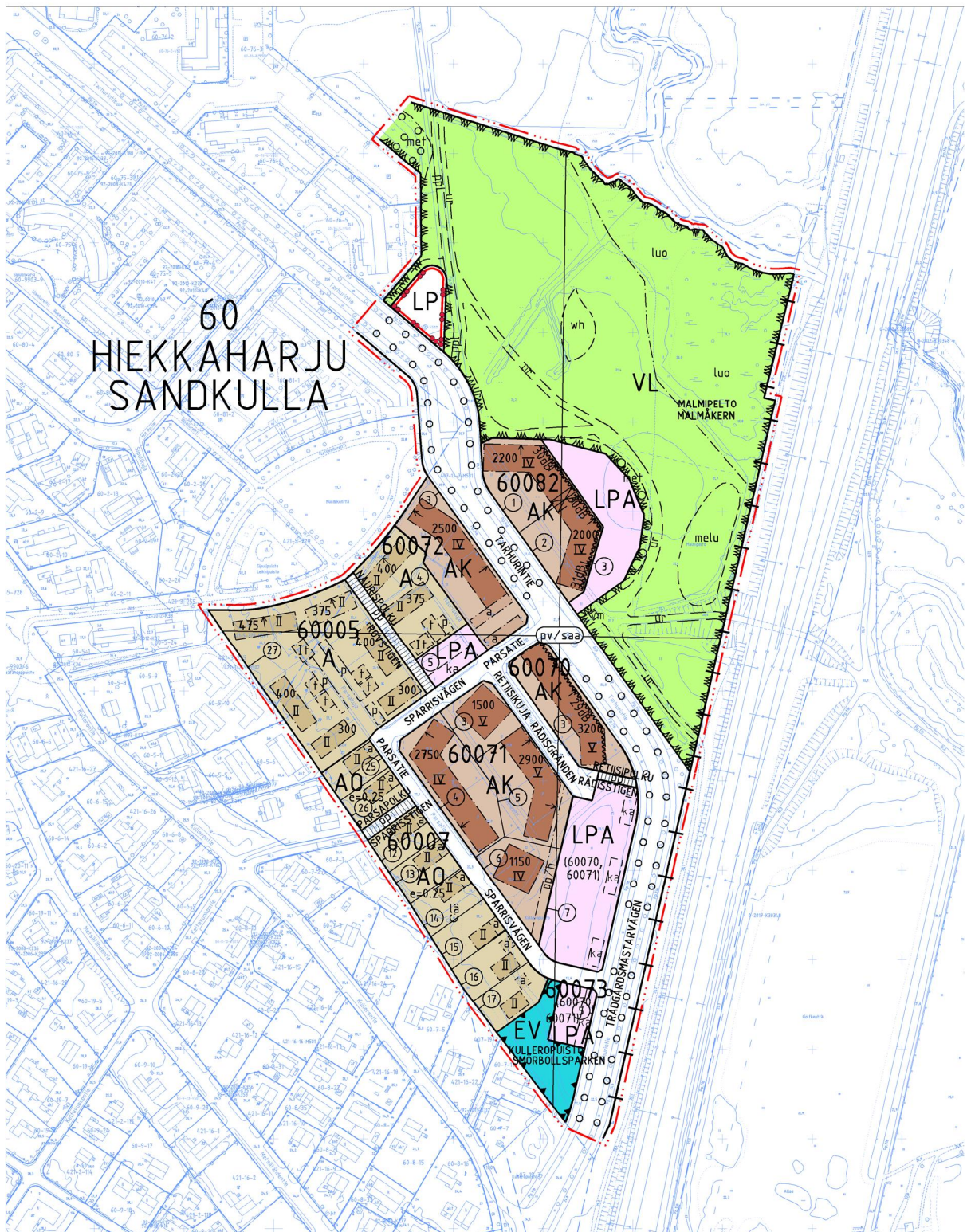
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,5162	100,0	22702	0,24	0,0000	11009
A yhteensä	3,0021	31,5	22702	0,76	0,5625	11009
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
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						

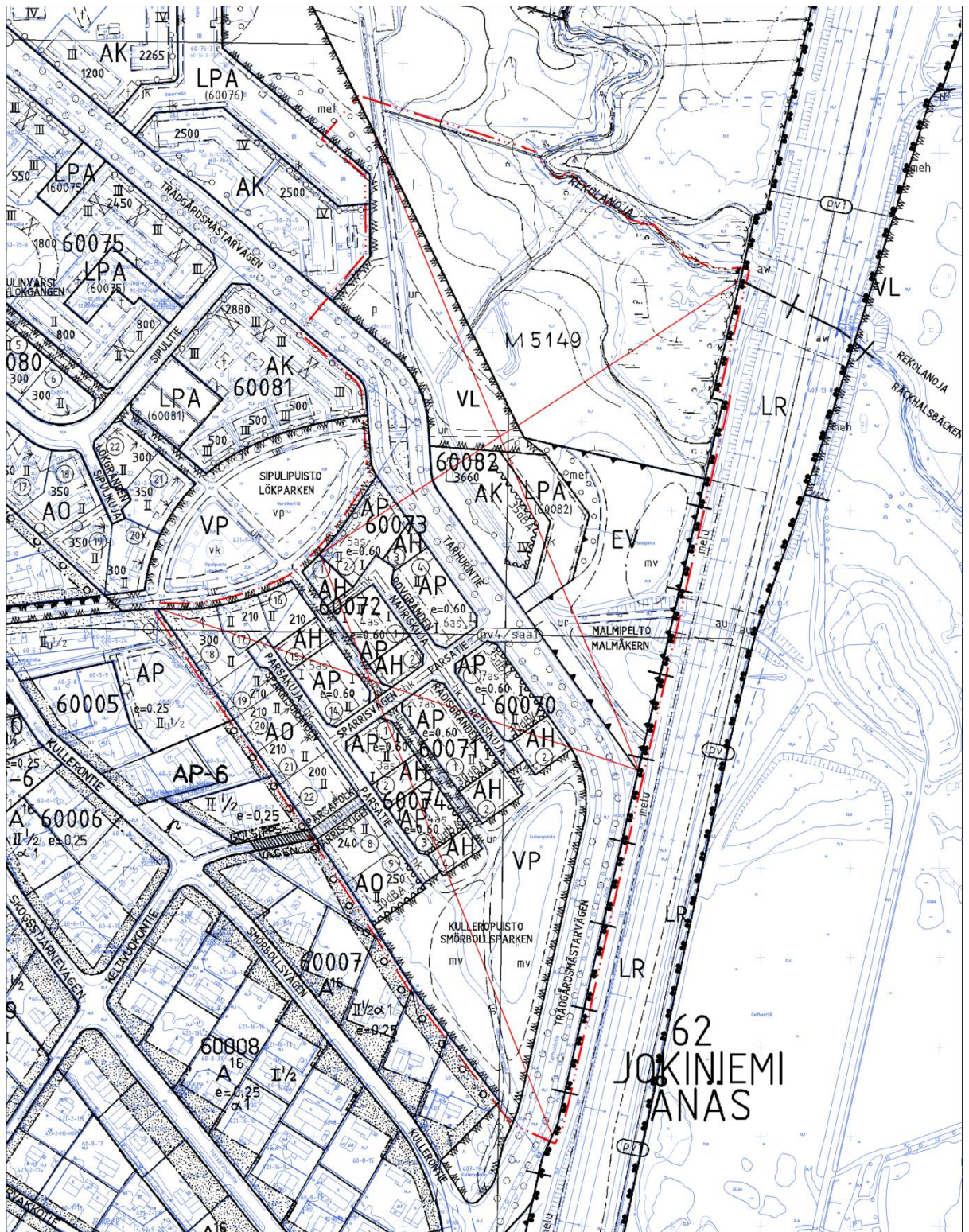
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

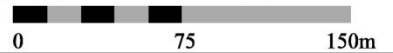
Alamerkinät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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						





POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002261

Päiväys
Datum

18.12.2017

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

688502

Vantaan kaupunki

KULLEROPUISTO

Kaupunginosa 60

Asemakaavan muutos

Korttelit 60070-60073, 60082 ja osat kortteleista 60005 ja 60007 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.

Tonttijako

Korttelit 60070-60073, 60082 ja osat kortteleista 60005 ja 60007.

Tonttijaon muutos

Korttelit 60070-60072 sekä osat kortteleista 60005 ja 60007.

1:2000



Vanda stad

SMÖRBOLLSPARKEN

Stadsdel 60

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 60070-60073, 60082 och delar av kvarteren 60005 och 60007 samt gatu-, rekreations-, trafik- och specialområdena.

Tomtindelning

Kvarteren 60070-60073, 60082 och delar av kvarteren 60005 och 60007.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteren 60070-60072 samt delar av kvarteren 60005 och 60007.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

**Asuinrakennusten korttelialue.**Alueelle saa lisäksi rakentaa varasto- ja talousrakennuksia yhteensä 400 k-m².

Rakennusten sisäänkäynnit tulisi mieluiten toteuttaa erillisinä porrastomeina. 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 katutaso pintaan 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 pihaluueesta.

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.

Korttelien tasausten suunnittelussa tulee huomioida jatkossa tarkentuvat tulvareittien vesijuoksut. Etenkin Parsatien pohjoispuolelle jätettävän maanpäällisen tulvareitin lopullinen korko vaikuttaa siihen liittyvien tonttien korkeus-asemaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot 1 ap/80 k-m²,
kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto,
+ 10 % vieraspysäköintipaikkoja**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.I området får man dessutom bygga sammanlagt 400 m²-vy lager- och ekonomibygnader.

Byggnadernas ingångar ska helst förverkligas i form av fristående trapphustom. 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 ytter-skikt ska vara minst 28 dB.

Bilplatserna ska genom buskplanteringar avskiljas från det övriga gårdsområdet.

Asfalt får användas endast på parkeringsområdet.

På obebyggda tomtedelar ska träd och buskar planteras.

Ekonomibygnadernas 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.

Vid planeringen av kvarterens utjämningar ska man beakta avledningsvägarnas vattenrinnningar som preciseras i framtiden. Särskilt i fråga om den slutgiltiga höjden på den avledningsväg som lämnas ovan jord norr om Sparisvägen och påverkar höjdläget hos tomterna som ansluts till den.

Minimiantalet bilplatser:

bostäder 1 bp/ 80 m²-vy,
dock minst 0,8 bp/bostad,
+ 10% gästplatser

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.**Yleistä**

Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa kaupunkivalliseksi monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus.

Rakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa työ-, liike- ja kokoustiloja. Liike- ja työtilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa olla päiväkotitiloja ja muita kunnallisia palvelutiloja sekä seurakunnan tiloja.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan edellyttäen, että se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

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 mitoiteta autopaikkoja.

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.

Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotettava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen julkisesta tilasta puolyksityyseen tilaan mm. materiaalmuutoksilla.

Kadun suuntaan avautuvien asuntojen lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katutasen pintaa ylempänä.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2-1:4.

Kattomateriaalin tulee olla ruukunpunainen savi- tai betoniitiili.

Harjan suuntaisten räystäiden syvyys on oltava vähintään 0,6 metriä. Rakennuksessa tulee olla avoräystäät.

Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi esimerkiksi vesikatton muotoa. Ilmastointikonehuoneet saa toteuttaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Julkisivut

Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla kiviainesta ja rappattua, slammattua tai paikalla muurattua tiiltä.

Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Talourakennukset, katokset, aidat ja muut kevyet rakenteet saa tehdä myös puusta ja ne tulee peittomaalata.

Julkisivuväreinä tulee suosia värikylläisiä, lämpimiä, maanläheisiä ja aikaa kestäviä värisävyjä. Valkoisen ja harmaan käyttöä tulee välttää.

Julkisivujen umpipintojen tulee olla yksiaineisia ja yksivärisiä. Vierekkäisten rakennusten julkisivuvärien tulee vaihdella. Julkisivun tyylin tulee vaihtua edellämaituoin keinoin vähintään 35 metrin välein.

Parvekkeita ei saa tukea maasta. Koko julkisivun mittaisia parvekkeita ei sallita.

Parvekekaiteiden on oltava kevytrakenteisia.

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.

Kvartersområde för flervåningshus.**Allmänt**

Kvartersområdet för flervåningsbostadshus ska bebyggas som en helhet som är mångsidig och högklassig med avseende på stadsbilden.

I byggnadernas markplansvåningar får arbets-, affärs- och sammanträdeslokaler placeras. Affärs- och arbetslokaler får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.

I en bostadsbyggnads första våningsplan får det finnas daghemslokaler och andra kommunala serviceutrymmen samt församlingens lokaler.

Buller

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 28 dB.

Byggnader

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög standard.

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.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjäna 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.

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.

Byggnaderna i området ska vara enhetliga till sin massa.

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.

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska ligga minst 0,7 meter högre än markytan på den intilliggande gatunivån.

Till trapphusen ska det finnas ingångar från både gården och gatan.

Takets lutning ska vara 1:2-1:4.

Takmaterialet ska vara ler- eller betongtegel i terrakottarört.

De takutskift som är parallella med takåsen ska vara minst 0,6 meter djupa. Byggnaden ska förses med öppen takfot.

Ventilationsmaskinrummen ska integreras i byggnadens huvudmassa genom att till exempel utnyttja yttertakets utformning. Ventilationsmaskinrummen får byggas utöver den tillåtna byggrätten.

Fasader

Flervåningsbostadshusens fasader ska vara av mineralbaserade material och putsat, slammatt eller på plats murat tegel.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Ekonomibygnader, takkonstruktioner, staket och andra lätta konstruktioner får även byggas i trä och ska målas med täckande färg.

Som fasadfärgsättning ska färgmättade, varma och jordnära färgnyanser som är åldersbeständiga prioriteras. Användningen av vitt och grått bör undvikas.

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.

Balkongerna får inte förses med markstötter. Balkonger som går över hela fasaden godkänns inte.

Balkongernas räckan ska vara av lätt konstruktion.

I kvarteren 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 Malmåker glasas in.

Tarhurintien sekä koilliseen suuntaan avautuvat parvekkeet tulee pääsääntöisesti toteuttaa sisäänvedettyinä.

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.

Kulkuteiden ja oleskelualueiden pintojen tulee olla vettä läpäiseviä ja kadun puolella kortteleittain yhtenäisiä.

Asfaltin käyttö on sallittua ainoastaan pysäköimisalueella.

Autopaikat tulee erottaa pensasistutuksella muusta piha-alueesta.

Sisäpihan puolella, maantasokerroksen asuntojen tulee liittyä luontevasti pihatason.

Koko korttelialueelle tulee rakentaa yhteinen leikkipaikka.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Korttelien tasausten suunnittelussa tulee huomioida jatkossa tarkentuvat tulvareittien vesijuoksut. Etenkin Parsatien pohjoispuolelle jätettävän maanpäällisen tulvareitin lopullinen korko vaikuttaa siihen liittyvien tonttien korkeusasetmaan.

Korttelin 60082 pihasuunnittelussa tulee maanpinta tasata siten, että Tarhurintieltä on maanpäällinen tulvareitti tasolla 121,3 korttelin länsireunassa ja että reitti jatkuu katkeamattomana korttelin pohjoispuolen ojaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 ap/80 k-m ² ,
kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto,	
+10 % vieraspysäköintipaikkoja	
toimistot	1 ap/50 k-m ²
liike- ja työtilat	1 ap/50 k-m ²

A0

Erillispientalojen korttelialue.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2-1:4.

Kadun suuntaan avautuvien asuntojen lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutaso pintaan ylempänä.

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Harjan suuntaisten räystäiden syvyys on oltava vähintään 0,6 metriä. Rakennuksessa tulee olla avoräystäät.

Julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta tai paikallaan muurattua tiiltä. Asuinrakennuksessa saa olla kivrakenteisia osia

Julkisivuväreinä tulee suosia murrettuja värisävyjä. Valkoisen ja harmaan käyttöä tulee välttää.

Talusrakennusten ja mahdollisten autokatosten sävyn tulee olla hieman asuinrakennusta tummempia.

Asuinrakennusten värien tulee vaihdella keskenään.

Tontti on aidattava pensasaidoin. Korttelin 60007 mukaisilla tonteilla 16 ja 17 sallitaan myös puurakenteiset melua torjuvat aidat.

Rakentamattomille tontinosille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Korttelien tasausten suunnittelussa tulee huomioida jatkossa tarkentuvat tulvareittien vesijuoksut. Etenkin Parsatien pohjoispuolelle jätettävän maanpäällisen tulvareitin lopullinen korko joka vaikuttaa siihen liittyvien tonttien korkeusasetmaan.

De balkonger som vänder sig mot Trädgårdsmästarvägen och huvudlandskapet mot nordost ska huvudsakligen förverkligas som indragna balkonger.

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 obebrygda delarna av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden, eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Färdrutternas och vistelseområdenas ytor ska släppa igenom vatten och mot gatan vara sammanhängande kvartersvis.

Asfalt får användas endast på parkeringsområdet.

Bilplatserna ska genom buskplanteringar avskiljas från det övriga gårdsområdet.

På hela kvartersområdet ska en gemensam lekplats anläggas.

Mot innergården ska bostäderna i markplan anknyta på ett naturligt vis till gårdsnivån.

Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut i det allmänna dagvattenätet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

Vid planeringen av kvarterens utjämningar ska man beakta avledningsvägarnas vattenrinnningar som preciseras i framtiden. Särskilt i fråga om den slutgiltiga höjden på den avledningsväg som lämnas ovan jord norr om Sparisvägen och påverkar höjdläget hos tomterna som ansluts till den.

Vid planeringen av gårdsplanerna i kvarteret 60082 ska markytan jämnas ut så att det från Trädgårdsmästarvägen ovan jord finns en avledningsväg på nivån 121,3 i kvarterets västra kant och att den fortsätter sammanhängande till diket på kvarterets nordsida.

Minimiantalet bilplatser:

bostäder	1 bp/ 80 m ² -vy,
	dock minst 0,8 bp/bostad,
	+ 10% gästplatser
kontor	1 ap/50 k-m ²
affärs- och arbetslokaler	1 ap/50 k-m ²

Kvartersområde för fristående småhus.

Taket lutning ska vara 1:2-1:4.

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.

De takutskift som är parallella med takåsen ska vara minst 0,6 meter djupa. Byggnaden ska förses med öppen takfot.

Fasadmaterialet ska utgöras av täckmålat trä eller tegel som murats på plats. I bostadsbyggnaden får det finnas delar byggda av stenmaterial.

Brutna färgnyanser ska favoriseras vid val av fasadfärger. Användningen av vitt och grått bör undvikas.

Ekonomibyggnaderna och eventuella carportar ska gå i något mörkare färgnyanser än bostadsbyggnaden.

Bostadsbyggnadernas färgsättning ska varieras sinsemellan.



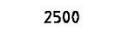

Tomten ska inhägnas med häckar. På tomterna 16 och 17 tomtindelningen i kvarteret 60007 tillåts stängsel för bullerkämpning som byggas av trä.

På obebrygda tomtdelar ska träd och buskar planteras.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 28 dB.

Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut i det allmänna dagvattenätet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

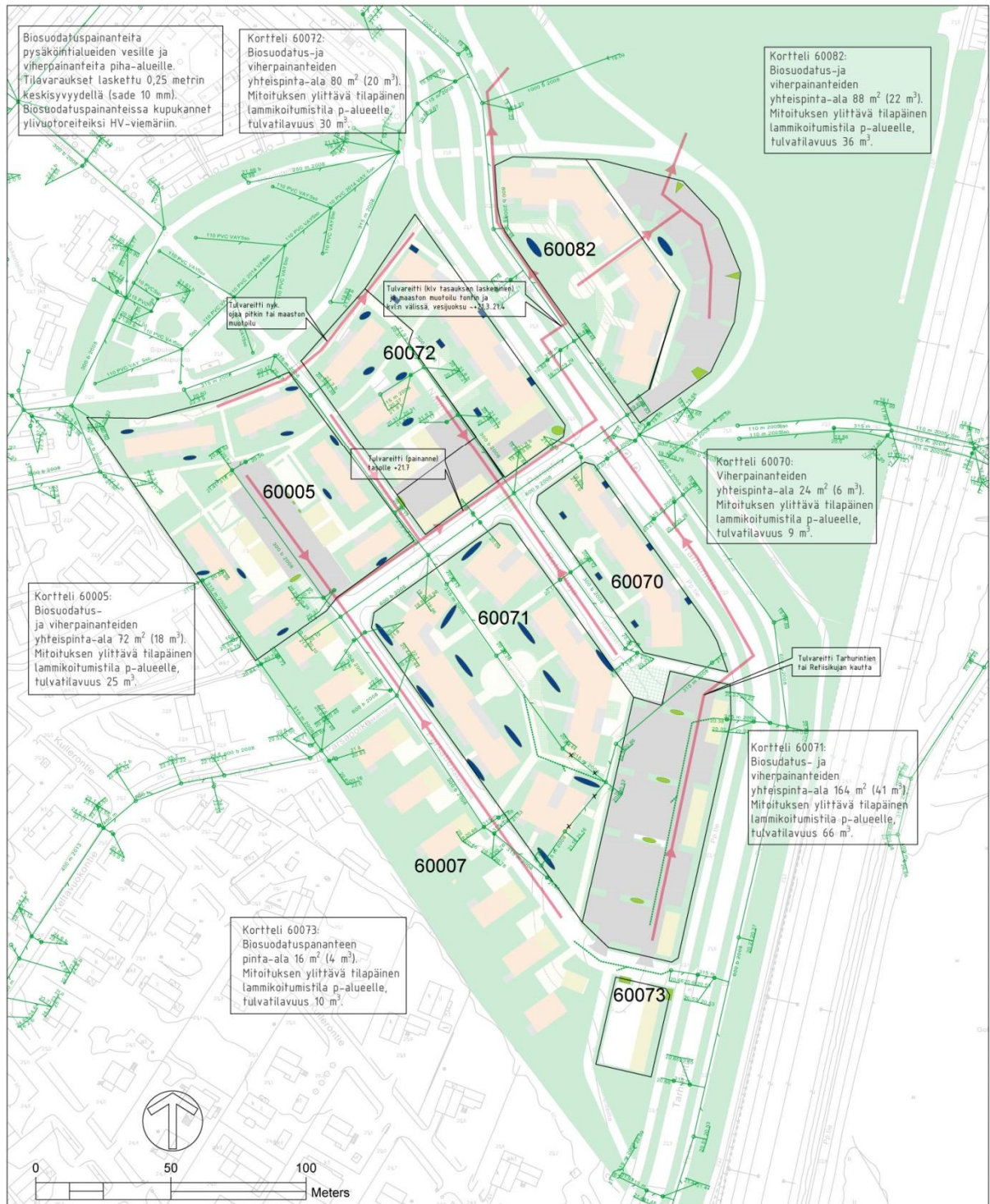
Vid planeringen av kvarterens utjämningar ska man beakta avledningsvägarnas vattenrinnningar som preciseras i framtiden. Särskilt i fråga om den slutgiltiga höjden på den avledningsväg som lämnas ovan jord norr om Sparisvägen och som påverkar höjdläget hos tomterna som ansluts till den.

	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto. Lähivirkistysalue. Autopaikkojen korttelialue. Korttelin 60082 pysäköintialue tulee maisemoida istutuksin. Autopaikat on jäsennöitävä puuistutuksin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi. Autopaikat on jäsennöitävä puuistutuksin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi. LPA-alueen yleisen käytön saa estää puomeilla. Vieraspysäköintipaikkoja saa sijoittaa alueen sisäisen katuhytteen varrelle kadunvarsipysäköintinä. Kortteleiden 60070 ja 60071 LPA-alue: Pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentamisen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämällä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta. Pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puuistutuksin.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad. Område för närrökreation. Kvartersområde för bilplatser. Parkeringsområdet i kvarteret 60082 ska anpassas till miljön genom planteringar. Bilplatserna ska genom trädplanteringar delas in i enheter på högst 40 parkeringsplatser vardera. Allmänt bruk av LPA-området kan hindras med bommar. Gästparkeringsplatserna får placeras utmed områdets interna gatuförbindelse i form av parkering utmed gata. Kvarteren 60070 och 60071 LPA-området Parkeringsområdets trivsel ska ökas med hjälp av grönbyggande, belysning och konst, t.ex. genom att använda stenläggning med plats för gräs och för platsen lämpad ljuskonst. Parkeringsområdets östra sida mot Trädgårdsmästarvägen ska förses med trädplanteringar.
	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.	Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.	Riktgivande byggnadsyta där ett skärmtak.
	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.
	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.
	Ohjeellinen pyöräilyn laatuikäytävä.	Riktgivande kvalitetskorridor för cykling.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Ohjeellinen istutettava metsikkö.	Riktgivande skogsdunge som skall planteras.

	Katu.	Gata.	5 / 5
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.	
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.	
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.	
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
melu	Ohjeellinen melusteelle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverat för bullerskärm.	
(60070,60071)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.	
pv/saa	Tärkeä pohjavesialue / Puhdistettava maa-alue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Maaperän ja pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseksi öljy- tai muita kemikaalisäiliöitä ei saa sijoittaa maan alle ja ajoneuvojen huoltoon ja korjaukseen tarkoitetut tilat tulee varustaa tiiviillä pinnoitteella sekä viemäroidä öljynerottimen kautta jätevesiviemäriin. Sadevesiviemäriin tulee asentaa sulkuventtiiliikaivo ennen vesien johtamista kunnan sadevesiviemäriin. Maaperän liiyyipitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.	Viktigt grundvattensområde. Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet. För att undvika att jordmånen och grundvattnet förorenas får oljecisterner eller andra kemikaliecisterner inte placeras under jord och de utrymmen som är avsedda för service och reparation av fordon skall förses med en tät ytbeläggning och avlopp via en oljeavskiljare till avloppsledningen. En brunn med avstängningsventil skall installeras i regnvattenavloppet innan vattnet leds ut i kommunens regnvattenavlopp. Blyhalten i marken måste kontrolleras och vid behov måste marken renas före byggnadsarbetena inleds.	
lä	Lähde.	Källan.	
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING	
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen	
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __. __. 20__	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__	







MERKINNÄT

	HULEVESIVEMÄRI, NYKYINEN		VIHERPAINANNE/ SADEPUUTARHA
	HULEVESIVEMÄRI, UUSI		BIOSUODATUSPAINANNE
	TULVAREITTI, EI YHTENÄINEN NYK.		
	KORTTELIRAJA		

Kullerpuisto	MITTAKAAVA 1:1 250
LIITE 2. Yleissuunnitelma (A3)	
L. Viitanen/L. Harlainen	PVM 25/8/2016

Kaupunkisuunnittelu

Kulleropuisto -asemakaavaehdotus nro 002261 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.6.-17.8.2017. Lausunnot on pyydetty 31.8.2017 mennessä. Kaavasta saatiin 2 lausuntoa.

Lausuja	Lausunto	Tarkistukset
<p>NRO 1</p> <p>Vantaan energia</p>	<p>Sähköverkko</p> <p>Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Rakennustehokkuuden kasvaessa suunnittelualueelle tarvitaan tilavaraus puistomuuntamolle. Paikka ehdotetaan liitteen 3 mukaisesti suunnittelualueen keskelle LPA alueen välittömään läheisyyteen.</p> 	<p>Kaavakarttaan lisätään puistomuuntamo.</p>

	<p>Kaukolämpöverkko</p> <p>Ei huomautettavaa. Alue on liitettävissä kaukolämpöön.</p>	
<p>NRO 2</p> <p>HSY</p>	<p>Aluetta varten on rakennettava Parsatiellä uutta yleistä vesijohtoa noin 60 metriä, jätevesiviemäriä noin 60 metriä ja hulevesiviemäriä noin 60 metriä. Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Selostuksessa on syytä lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä ja kustannusarvio.</p> <p>Kaavamuutosalueella vesihuoltoverkkoa jää tarpeettomaksi Parsakujalla noin 65 metriä, Nauriskujalla noin 75 metriä. Ulkoilureitillä Parsatieltä kaakkoon sekä Kulleropuistossa hulevesiviemäriä jää tarpeettomaksi yhteensä noin 200 metriä.</p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään</p>

60 - Hiekkaharju - 002261

24. tammikuuta 2017
12:48

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 13.6.2017
Dn:o VD/9402/10.02.04.01/2014



VE:	13.6.2017	VES:	8.6.2017	KAUPUNGILLE:	13.6.2017
-----	-----------	------	----------	--------------	-----------

Vantaan kaupunki
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

Asia: Lausuntopyyntö

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO [002261](#)

Kaupunginosa 60, Hiekkaharju

Kohdealue Vantaa Hiekkaharju, Kulleropuiston alue

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Rakennustehokkuuden kasvaessa suunnittelualueelle tarvitaan tilavaraus puistomuuntamolle. Paikkaa ehdotetaan liitteen 3 mukaisesti suunnittelualan keskelle LPA alueen välittömään läheisyyteen.

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

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.
Alue on liitettävissä kaukolämpöön.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Kunnioitavasti

VANTAAN ENERGIA OY

Tomi Virtanen

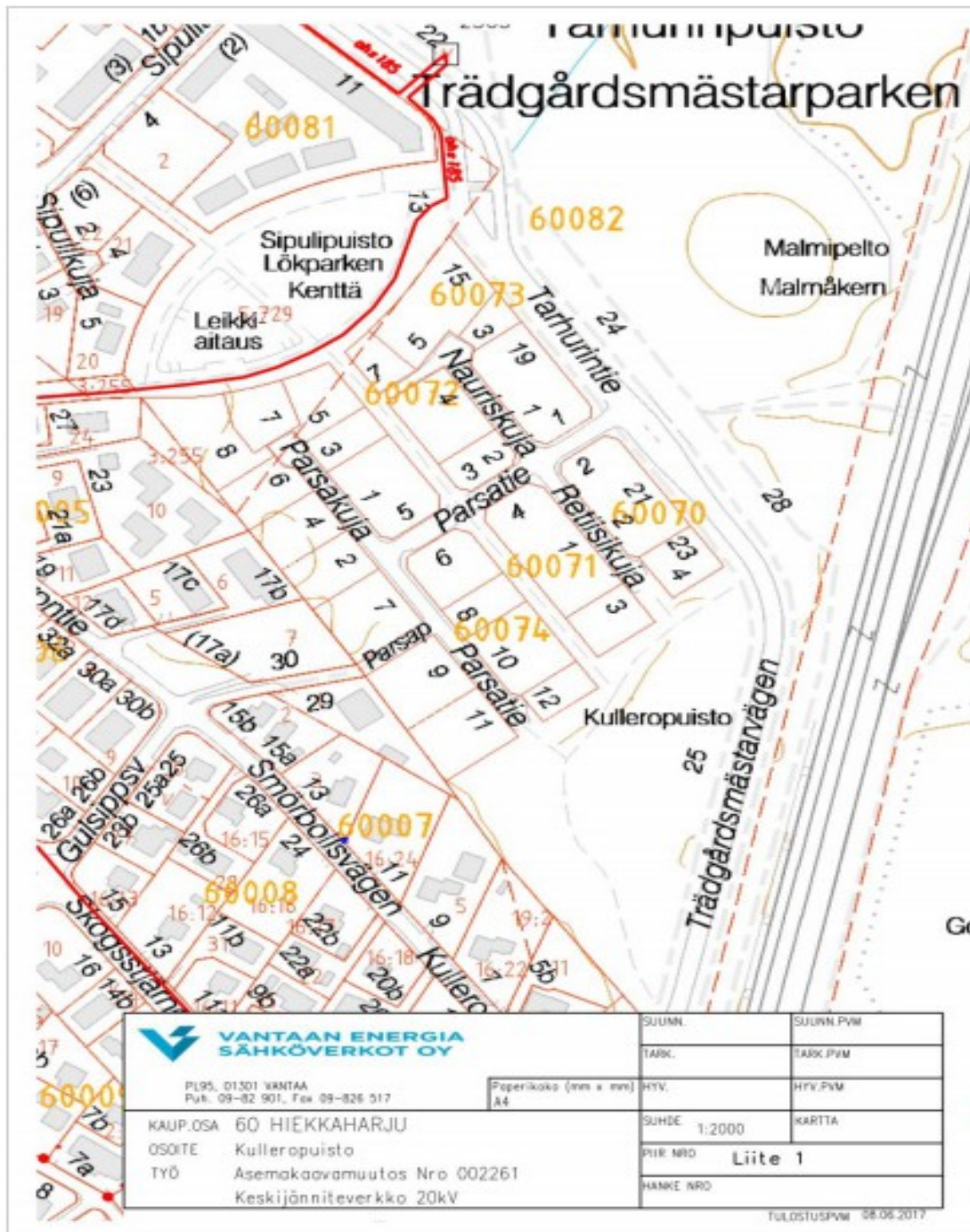
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

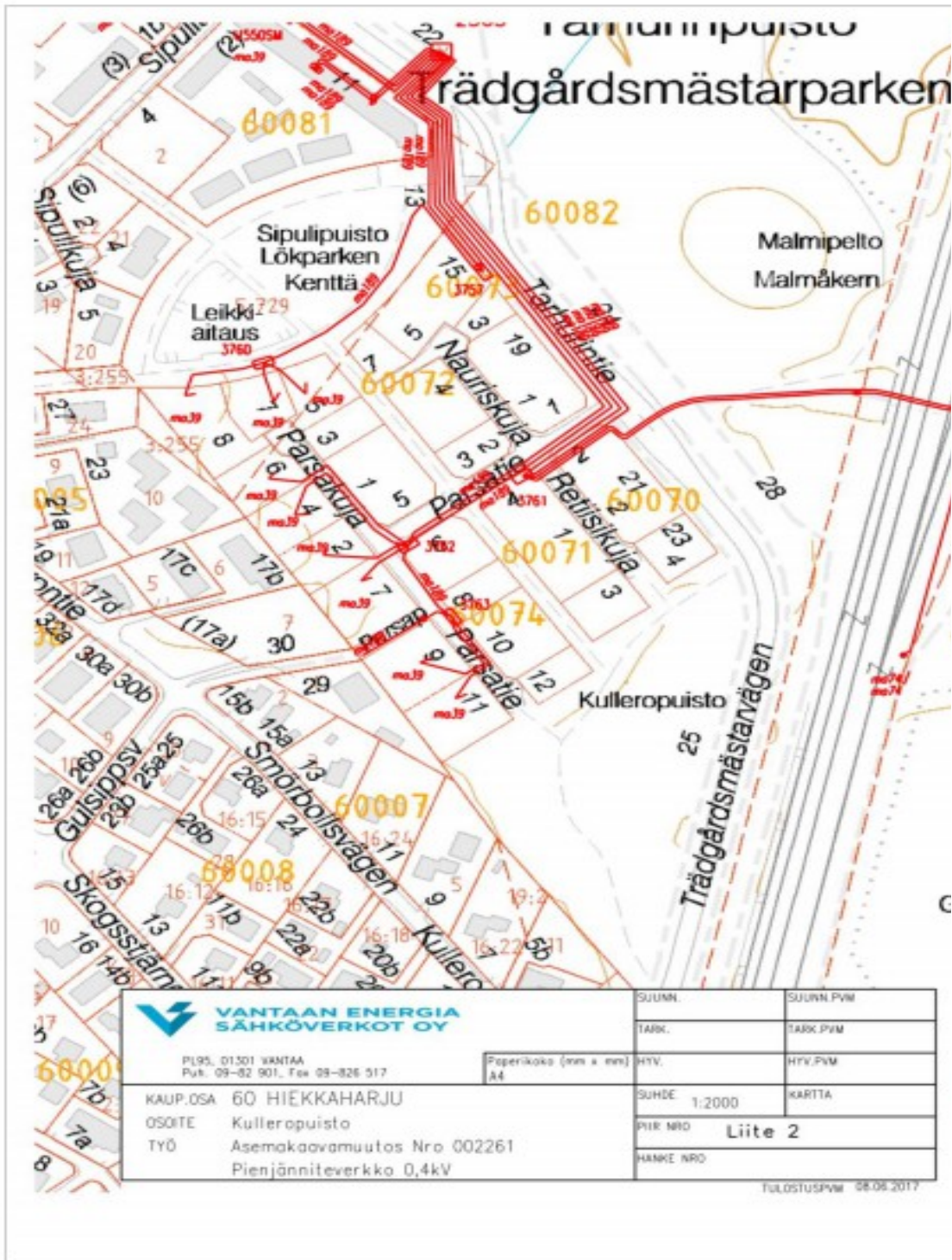
Antti Hartikainen

7017 Dns:n 2

LIITTEET

1. Keskijänniteverkon kartta 1:2000







Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu maakaapeleiden sijainti.
Kaavakarttaan lisätään ohjeellinen puistomuuntamo.

Tarkastukset

Kaavakarttaan lisätään puistomuuntamo.



Lausunto

1 (1)

1905/00.02.022.0220/2015

30.8.2017

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo

Saapunut: 30.8.2017

Dno: VD/9402/10.02.04.01/2014

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 Vantaa

VD/9402/10.02.04.01/2014

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002261, KULLERVOPUISTO, 60. KAUPUNGINOSA, HIEKKAHARJU

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 halutaan myös tiivistää rakennetta Hiekkaharjun aseman lähellä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta varten on rakennettava Parsatiellä uutta yleistä vesijohtoa noin 60 metriä, jätevesiviemäriä noin 60 metriä ja hulevesiviemäriä noin 60 metriä.

Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Selostuksessa on syytä lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä- ja kustannusarvio.

Kaavamuutosalueella vesihuoltoverkkoa jää tarpeettomaksi Parsakujalla noin 65 metriä, Nauriskujalla noin 75 metriä. Ulkoilureitillä Parsatieltä kaakkoon sekä Kulleropuistossa hulevesiviemäriä jää tarpeettomaksi yhteensä noin 200 metriä.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Atte Heiskanen, puh. 050 355 2948

Tuomo Heinonen
osastonjohtaja

Tiedoksi

Kirjaamo

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Vastine

Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Kaavaselostusta täydennetään. Kaavaselostukseen lisätään uuden yleisen vesihuollon alustava määrä ja kustannusarvio.

Tarkastukset

Kaavaselostusta täydennetään.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

NRO 002261

Asemakaavamuutos 002261, 60. Hiekkaharju /

Kulleropuisto

MUISTUTUKSET JA VASTINEET

18.12.2017

Kaupunkisuunnittelu

Kulleropuisto -asemakaavaehdotus nro 002261 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **14.6.-17.8.2017**.
Tänä aikana jätettiin (17 kpl) muistutusta.

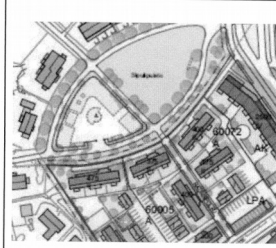
Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
Muistuttaja 1	<ul style="list-style-type: none"> - On huolissaan siitä, riittääkö alueen päiväkodeissa ja kouluissa tilaa. - Lisääntyvä liikenne on ongelma varsinkin Talvikkitien risteyksessä. - Suunnitellut parkkipaikat eivät riitä autoille. - Suunnitelman mukainen rakentaminen laskee alueen pientalojen arvoa. - Rakentamisen ajaksi vaativat taloonsa tärinämittausta. 	
Muistuttaja 2	<ul style="list-style-type: none"> -Asuntojen ja autoliikenteen määrä kasvaa, mikä on uhka liikenneturvallisuudelle, eivätkä autopaikat riitä. 	
Muistuttaja 3	<ul style="list-style-type: none"> - Eivät hyväksy kaavamuutosta, sillä se muuttaa pientaloalueen ongelmalummiksi. Pientalojen hinnat romahtavat, eikä kaupunki ole kertonut tulevasta kaavamuutoksesta tontteja myydessään. - Uudet rakennukset eivät saa olla alueen nykyisiä kerrostaloja korkeampia. -Koulujen ja päiväkotien kapasiteetti ei riitä. -Kadut ja kevyen liikenteen väylät tulisi suunnitella uudelleen ja pysäköintiongelmat ratkaista. -Vaatimukset: Kaavaa ei muuteta. Tai jos muutetaan niin nykyisen asuinalueen rajoille rakennetaan vain omakoti- tai paritaloalueen statuksen säilymisen varmistamiseksi. Tarkoittaen Kullerotien talojen eteen tulevaa alueen lounaisosaa, sekä Sipulipuiston edessä olevaa länsiosaa. 	
Muistuttaja 4	<ul style="list-style-type: none"> -The changes in the current city plan are unreasonably massive (Hiekkaharju 5, 600500) and is not acceptable. -The Parish has been given double credit as a land owner. How is the equality in this case realized from the city's perspective? -The same people are involved in the decision-making bodies of Vantaa City and the Parishes. How has the city ensured that its decision-making takes place without any questions about conflicts of interest? -The number of parking spots is too small and distances from people's homes are unreasonable. How is traffic flow and safety assured? -The nearby schools are already full. -How does the city ensure that a protected water spring in the area will remain in its current state? 	<p>Kaavakarttaan tehdään muutos, merkintä "suojeltu lähde" muutetaan "lähde" -merkinnäksi.</p>

	<p>-The City of Vantaa has sold a large number of single-family homes in the area with the promise to build single-family houses and townhouses in the Kullerupuisto area. The new city plan proposed scraps this promise and will have a major impact on the nature in the area and the value of the homes. How will the financial loss be credited?</p>	
Muistuttaja 5	<p>-Pidämme Kullerupuistoon esitettyä rakennustehokkuutta liian suurena. -Tärinämittausten perusteella ja tavarajunaliikenteen vähenemisen myötä suojavaöhyke radalle on pienentynyt. Tällöin muurimainen rakentaminen Kullerupuiston itälaidassa ei ole tarpeen melun torjunnan vuoksi. -Pysäköintipaikat eivät riitä, eivätkä suuret p-alueet ole kaupunkikuvallisesti onnistuneita. -Suuren parkkialueen sijoittaminen alueen itälaidalle tulee lisäämään autoliikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa huomattavasti. Kaukana asunnosta sijaitsevat paikat eivät täytä estettömyyden vaatimusta. -Kaupungin tulee perustella, miksi alue on soveltumaton virkistysalueeksi, vaikka liikennemelun ja tärinän katsotaan vähentyneen ja se silti sopii asuinrakentamiseen. -Hyvä hallintotapa edellyttää myös kaupunkisuunnittelulta pitkäjännitteisyyttä, jotta osallisten luottamuksensuoja ei vaarannu. Kaavoituksen lähtökohdissa ja kaupungin esittämässä perusteissa uudelleenkaavoitukselle ole sellaisia seikkoja, joiden perusteella tilanne olisi olennaisesti muuttunut aiempiin tietoihin verrattuna. -Kaupunki kohtelee Seurakuntayhtymiä muita maanomistajia paremmin, mikä on vastoin perustuslain takaamaa tasa-arvoista kohtelua. -Suuri parkkialue on kaupunkikuvallisesti kolkko, ja tuo merkittävää meluhaittaa myös Hiekkaharjun omakotialueelle suuren osan autoliikenteestä painottuessa parkkialueen suuntaan. -Pysäköintipaikat sijaitsevat liian kaukana asunnoista. -Kaavassa ei ole huomioitu kaikkea asukaspalautetta. -Puustovyöhyke vanhan ja uuden alueen välillä tulisi säilyttää. -Alueen palveluverkko ei riitä lisääntyvälle väestölle. -Esitämme alueen kaavoittamista seuraavasti: - Alueen eteläreunaan suojavaöhyke ja sen pohjoispuolelle omakotitalojen rivi. - BoKlok- aluetta tulee jatkaa idemmäs korvaamaan kerrostaloja. - Pysäköintialue lähemmäs asuntoja. - Tarhurintien pohjoispuoliseen kerrostaloon ei huomauttamista, mutta eteläpuoleinen talo saisi olla enintään 4 kerrosta. - Itäistä pysäköintialuetta tulisi pienentää ja muuttaa eteläosastaan viheralueeksi. - Kaupunkikuvallisista asioista riittävän tarkat määräykset. - Myös isoja asuntoja asuntojakauman monipuolistamiseksi.</p>	<p>Lisätään määräys kortteleiden 60070, 60071 LPA-alueelle: - Pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentamisen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämällä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta. - Pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puuistutuksin.</p> <p>Selostukseen lisätään kappale pysäköintialueen viihtyvyyden parantamisesta viherrakentamisen ja valaistuksen keinoin. Selostukseen on lisätty OASista saatu mielipide.</p>
Muistuttaja 6	<p>-Pysäköintipaikkoja ei nykyisellään ole tarpeeksi ja kadunvarsipysäköinti tukkii liikennettä Talkootiellä. -Koulu ja päiväkotikapasiteetti ei riitä.</p>	

	-Kaavaan tulee laittaa ehto, että paalutus- ja kaivuuvaiheessa tulee lähialueen taloihin asentaa värinämittarit rakentajan kustannuksella ja mittauksen tulee kestää kunnes alueen rakentaminen on päättynyt.	
Muistuttaja 7	<ul style="list-style-type: none"> -Kulleropuiston kaavaehdotus (nro 002261) ei mielestäni ole hyväksyttävä. -Kaupunki ei kohtelee maanomistajia tasavertaisesti, vaan on suosinut Seurakuntayhtymiä. -Vantaan kaupungin ja seurakuntayhtymien päätöselimissä on samoja henkilöitä. Kuinka kaupunki on varmistanut, että sen päätöksenteko tapahtuu ilman epäilyksiä intressiristiriidoista? -Alueen parkkipaikkaongelma tulee ratkaista. -Kuinka liikenteen sujuvuus ja turvallisuus varmistetaan jos asuntojen määrä nostetaan kaavassa esitetylle tasolle? -Alueen koulut ovat täynnä. -Kuinka varmistetaan alueella sijaitsevan suojellun lähteen pysyminen nykytilassa? - Vantaan kaupunki on kaavan voimaantulon jälkeen myynyt alueelta suuren määrän omakotitalotontteja sillä lupauksella, että Kulleropuiston alueelle rakennetaan omakoti- ja rivitaloja. Ehdotettu uusi kaava romuttaa tämän lupauksen ja vaikuttaa oleellisesti alueen luonteeseen ja asuntojen arvoon. Kuinka taloudellinen menetys hyvitetään? 	Kaavakarttaan tehdään muutos, merkintä "suojeltu lähde" muutetaan "lähde" -merkinnäksi.
Muistuttaja 8	<ul style="list-style-type: none"> -Alueen kouluissa ei ole tilaa uusille oppilaille. -Ehdotettu kaavamuutos on epäreilu niitä ihmisiä kohtaan, jotka ovat ostaneet asunnon tai tontin nykyisen kaavan perusteella. -Jos kaavaa muutetaan, niin nykyisen kaavan omakotitalot tulee säilyttää, talojen nousu porrastaa ja korkeutta rajoittaa verrattuna uuteen ehdotukseen. Lisäksi rivitaloista ei tule luopua alueella. -Liikenteen kasvaminen ongelma kapasiteetin ja teiden kunnon suhteen. 	
Muistuttaja 9	<ul style="list-style-type: none"> -Kulleropuiston kaavaehdotus ei mielestämme ole hyväksyttävä. -Koulujen kapasiteetti ei riitä. -Parkkipaikoista on jo nyt pulaa. -Rakennusoikeutta ja asuntojen määrää tulisi pienentää. -Miten kaupunki hyvittää omakotitontin ostajille arvomenetyksen? -Kaupunki ei kohtelee maanomistajia tasavertaisesti, vaan suosii Seurakuntayhtymiä. 	

Ehdotus kaavamuutoksen kohtuullistamisesta

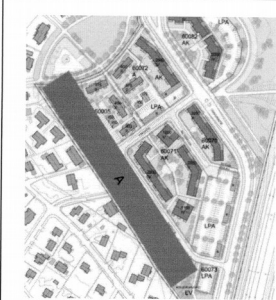
Leikkipuiston vieressä olevien asuntojen asuinhuoneiden ikkunoiden suuntaaminen kohti leikkipuistoa



Sipulipuiston leikkipuisto on erittäin suosittu. Päivisin iloinen ja aluetta hyvin palveleva puisto muuttuu usein iltaisin levottomaksi nuorison kokoontumisalueeksi.

Kaavaehdotuksessa leikkipuiston viereen merkittyjen talojen sisäänkäynnit ovat merkitty puiston puolelle (ks. oheinen kuva). Parvekkeet ja asuinhuoneiden ikkunat tulevat tällöin talojen toiselle puolelle, pois päin puistosta. Muuttamalla asuinhuoneiden ikkunat ja parvekkeet leikkipuiston puolelle tukisi puiston rauhoittamista levottomalta toiminnalta.

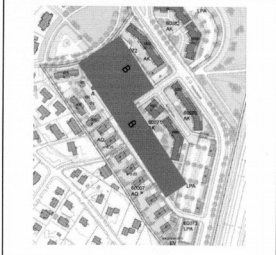
Koko länsisivuston pitäminen omakotitaloina



Ehdotamme alueen koko länsisivun säilyttämistä (merkattu A:lla oheiseen kuvaan) omakotitaloina. Kaupungin alueelta myymillä tonteilla on menestyksellä rakennettu myös paritaloja. Kaavamuutosehdotuksessa osa tämän alueen taloista on suunniteltu BoKlok-alueeksi.

Muutos oli mielestämme perusteltu, koska se ei vaikuta ratkaisevasti rakennusoikeuteen. Lisäksi muutos auttaa säilyttämään alueen pientalomaisuuden naapureiden ja alueen näkökulmasta. Maasta saatava tulojen määrä ja tulojen saamisen nopeus eivät myöskään oleellisesti vaikeudu tämän muutoksen johdosta.

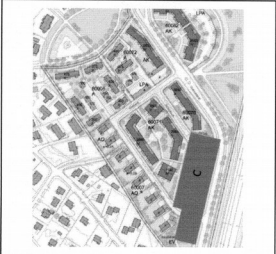
BoKlok-alueen laajentaminen



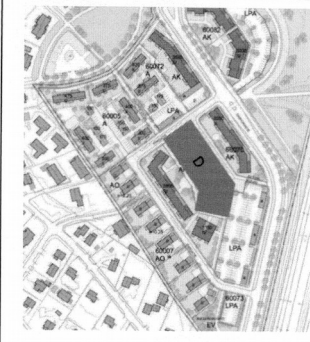
Seurakuntayhtymät ovat suunnitelleet alueen reunaan BoKlok-taloja. Ehdotamme, että tämän alueen muotoa muutetaan niin, että tehdään B:llä merkitystä alueesta BoKlok-alue.

Muutos ei pienennä BoKlok-talojen määrää, jolloin tämä on rakentajan kannalta edelleen mielekäs ratkaisu. Lisäksi tämä mahdollistaa alueen paremman porrastamisen ja parkkikentän palastelun, jota on toivottu laajasti. Muutos tukee myös alueen pitämistä puutarhamaisena.

Parkkipaikka-alueen kohtuullistaminen



Edellä esitetyt muutokset mahdollistavat suuren parkkipaikka-alueen pienentämisen ja palastelemisen (merkitty C:llä). Tämä parantaa alueen viihtyisyyttä ja on linjassa alueen puistomaisuuden kanssa.

	<p>Porrastaminen alueen keskellä</p>  <p>Toivomme D:llä merkittyjen kerrostalojen korkeuden laskemista 4-kerrokseen. Tämä muutos on linjassa muun alueen kanssa, jossa korkeimmat talot ovat nelikerroksisia ja tukisi porrastamisen toimivuutta. Lisäksi ratkaisu osaltaan auttaa ratkaisemaan paikoituksen, liikenteen ja palveluiden haasteita.</p> <p>-Asuntomäärän suuren nousun myötä askarruttaa, kuinka nykyiset kevyen liikenteen väylät riittävät ja miten vältetään pihojen läpi kulkeminen.</p>	
<p>Muistuttaja 10</p>	<p>-Hiekkaharjun omakotialueen vetovoima ja viihtyvyys tulee laskemaan huomattavasti, jos korkeita kerrostaloja parkkialueineen ehdetaan rintarinnan omakotialueen kylkeen. -Opettajana olen myös huolissani koulujen täyttymisestä yliahtaiksi.</p>	
<p>Muistuttaja 11</p>	<p>- Alueen tulisi olla visuaalisesti yhtenäinen ja peilata Tarhuripuistoon Sipulipuiston toiselle puolelle rakennettua aluetta. -Kunnanvaltuutetun mukaan alueen koulujen täyttöaste on laskettu olevan 100% seuraavan 10 vuoden aikana, ilman alueen tiivistämistä. -Alueella on jo tällä hetkellä huomattava pula parkkipaikoista. -Alueella varsinkin Tarhurintien liikenne tulee kasvamaan huomattavasti jos suunniteltu kaava toteutetaan. Alueen liikenteen turvallisuus ja sujuvuus tulee taata. -Vantaan johdolta on tullut Vantaan Sanomia myötä huolta siitä, että Vantaan kaupungin tilanne ei kestä nykyisten suunnitelmien mukaista kasvua. -Kaupunki ei kohtelee maanomistajia tasapuolisesti, vaan suosii Seurakuntaa. -Haluan prosessin mukaisen vastineen kyseisistä kohdistani: <ul style="list-style-type: none"> -Miksi kaavatyötä ei tehdä peilikuvana eli omakotitalojen ketju kuten toisella puolella koko "vanhan Hiekkaharjun" pellon leveydeltä ja siitä sitten radalle päin nousevaa samoin kuin viereisellä alueella Sipulipuiston toisella puolella? -Miten alueen koulutoimen yhtälö on selitettävissä? -Aikooko liikennetoimi tehdä alueella kaavan 6-kertaistamisen vaatimia muutoksia? -Miten kaavan asukasmäärän 6-kertaistaminen on linjassa huoleen siitä, että Vantaan talous ei kestä nykyisten suunnitelmien vaatimia infran parannuksia? -Kenelle kaupunkia ja kaavaa suunnitellaan? </p>	
<p>Muistuttaja 12</p>	<p>-Kaavamutoksen seurauksena rakennusneliöiden määrä yli 2-kertaistuu. -Alueen koulut ovat jo täynnä. -Liikenteestä ja pysäköinnistä alueella on jo nyt selkeitä merkkejä siitä ettei niitä ole oikeasti huomioitu. Alueella on jo nyt pulaa pysäköintipaikoista. -Haluaisin nyt että ennen kuin kaava etenee mihinkään, kaupunki selvittää</p>	

	<p>tarkkaan ja osoittaa kirjallisesti kunkin alan päättäjiltä (koulutoimi, liikenne jne), mikä nykyinen tilanne on ja miten kaavamuutoksen tuomat muutokset tulevat vaikuttamaan alueeseen ja miten se on huomioitu.</p> <p>-Haluan tähän muistukseen seikkaperäisen kirjallisen vastineen kaupungin jokaiselta taholta jonka toimintaan tämä kaavamuutos voi vaikuttaa.</p>	
Muistuttaja 13	<p>-Koulut ja päiväkodit ovat jo tällä hetkellä täynnä.</p> <p>-Alueen pysäköintitilanne on jo tällä hetkellä vaikea eikä pysäköintitarpeita ei ole otettu kaavassa riittävästi huomioon.</p> <p>-Myös kaavamuutoksen mukana tulisi liikenne alueelle lisääntymään ja sitä ei ole otettu huomioon suunnittelussa.</p> <p>-Uudella kaavamuutoksella on vaikutus suoraan laskevasti alueen muiden asuntojen hintaan.</p>	
Muistuttaja 14	<p>-Ehdotettu kaava ja kerrosneliöiden nostaminen yli kaksinkertaiseksi poikkeaa selvästi nykyisestä vuonna 2006 hyväksytystä asemakaavasta. Alueella ei ole tapahtunut muutoksia keskeisissä asioissa kaavan voimaantulon jälkeen.</p> <p>-Kaavamuutos loukkaa alueen asukkaiden kuluttajansuojaa ja herättää huolen lasten ja nuorten hyvinvoinnista ja koulunkäynnistä.</p> <p>-Vantaan kaupunki on kaavan voimaan tulon jälkeen (v. 2006) myynyt alueelta suuren määrän omakotitontteja sillä oletuksella, että Kulleropuiston alueelle rakennetaan omakoti- ja rivitaloja. Ehdotettu uusi kaava romuttaa tämän lupauksen ja vaikuttaa oleellisesti alueen luonteeseen ja asuntojen arvoon.</p> <p>-Alueen koulut ovat jo täynnä. Miten kaupunki aikoo turvata kuusinkertaisen asukasmäärän tuoman tarpeen lapsiperheiden palveluille?</p>	
Muistuttaja 15	<p>-Kun hankimme tontin Sipulitieltä oli tiedossa Vantaan kaupungin lupaus, että Kulleropuiston alueelle rakennetaan omakoti- ja rivitaloja. Ehdotettu uusi kaava romuttaa tämän lupauksen ja vaikuttaa oleellisesti alueen luonteeseen ja asuntojen arvoon.</p> <p>-Alueella on jo tällä hetkellä myös huomattava pula parkkipaikoista ja tämä aiheuttaa myös vaaratilanteita, koska autoja parkkeerataan katujen varteen jne.</p>	
Muistuttaja 16	<p>- Aikoinaan kun ostimme asunnon tältä alueelta niin alue oli kaavoitettu omakotiasutukseen, miten voidaan tehdä näin raju muutos kaavaan?</p> <p>- Huolena meidän 70-luvulla olevan talon rakenteet, miten kestää kovan rasituksen?</p> <p>-Autopaikat ei riitä tälläkään hetkellä alueella.</p> <p>- Nykyiset tiet todella ahtaita jos liikenne lisääntyy.</p> <p>- Miten palvelut, koulu/päiväkotipaikat uusille asukkaille?</p>	
Muistuttaja 17	<p>-Kaavassa on erityinen puute, kun siihen ei ole liitetty palvelurakentamista. On erittäin ikävää, jos alueesta muodostuu ns. nukkumalähiö ilman mitään palveluja. Olisi erityisen tärkeää saada alueelle ruokakauppa.</p>	

NRO 1**Muistutus:****Lähetäjä:**

Vantaan kaupunginhallitus,

Pyydän vastinetta seuraaviin kohtiin Kulleropuiston kaavamuutokseen liittyen.

1. Miten Tarhuripuiston sekä sen yhteyteen tulevan Kulleropuiston infra toteutetaan seuraavien osa-alueiden

osalta:

a. Päiväkodit

b. Koulut

i. Hiekkaharjun koulun luokkakoot ovat jo tälläkin hetkellä todella korkeat, joten mihin uuden alueen lapset sijoitetaan?

1. Vanhaan kaavaan verrattuna lisätarve varmasti huomattava.

ii. Entä yläkoululaiset?

c. Lisääntyvä liikenne Tarhurintiellä ja liittyminen Talvikkitielle

i. Ruuhka-aikaan jo nyt ongelma. Tuleeko risteykseen valot tai kiertoliittymä?

d. Pysäköintiongelmien ratkaiseminen

i. Tällä hetkellä Kulleropuiston alue toimii villinä parkkipaikkana

Tarhuripuiston asukkaille. Suunnitellut parkkialuekoot eivät tule missään tapauksessa riittämään yhteisen alueen autoille. Mihin autot sijoitetaan uudessa kaavassa siten, että kaikille riittävästi parkkipaikkoja?

2. Pientaloalueen tonttien arvonmuutos negatiivinen, jos alueen viereen tulee kerrostaloalue alkuperäisen suunnitelman vastaisesti. Onko tätä asiaa otettu huomioon uudessa suunnitelmassa?

a. Ostimme Vantaan kaupungilta tontin ja rakensimme omakotitalomme osoitteeseen Sipulikuja 3 juurikin siinä uskossa, että alue pysyy pientaloalueena.

b. Kerrostalojen asuntokoot pieniä, joten tämä tulee heijastumaan alueen arvostuksessa. Tällä hetkellä alue rauhallinen lapsiperheille.

3. Paalutuksen ja alueen rakentamisen ajaksi vaadin taloomme asennettavaksi tärinämittauksen. Alueen löysä

savimaa ja sen huojuminen aiheuttavat ongelmia puutalojen runkorakenteissa.

a. Paalutus saa tapahtua vain normaalin työajan puitteissa välillä 8-17. Mikä on ohjeistus asiasta rakennuttajalle?

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-aluetta ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.

Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

Kaavamuuotosalueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.

- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, missä mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kulleripuiston kaavamuuotos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on vuosille 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkitien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (ml. Ilolan kaupunginosa) sijaitsevilla suomenkielisillä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilaspaiikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleripuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

- Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomatkaa lisää per vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomatkaa per vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Olevat ja tulevat liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoitukseen. Katuverkolle on juuri tehty hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajtoa ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta.

Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoitukseen, vaan olevat ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Alueen rakentamisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen.

Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoitettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikulkuliikennettä pihoihin. Pihojen läpikulku voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamuutosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi.

Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa., jotka helpottavat osin myös olevan alueen yleistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

- Jokainen rakennushanke on erilainen, eikä yleistä veloitetta esim. tärinämittausten suorittamiselle voida esittää kaavamääräyksellä. Paalutus- ja maarakennustyöt ovat melua ja tärinää aiheuttavaa tilapäistä toimintaa, josta säädetään mm. Ympäristönsuojelulaissa sekä Valtioneuvoston päätöksessä rakennustyön turvallisuudesta. Valtioneuvoston päätöksen mukaan päätoteuttajan on ennen rakennustyön aloittamista suunniteltava eri töiden ja työvaiheiden tekeminen sekä niiden ajoitus siten, että työt ja työvaiheet voidaan tehdä turvallisesti ja aiheuttamatta vaaraa työmaalla työskenteleville tai muille työn vaikutuspiirissä oleville. Rakennustyön ympäristön hallintaan liittyy lisäksi usein muitakin toimenpiteitä, kuin tärinämittauksia; esim. vauriokatselmuksia ja painumien sekä siirtymien sekä pohjaveden tarkkailua. Esim. lyöntipaalutusohjeen mukaan, mikäli rakennuspaikan läheisyydessä on vaurioitumiselle alttiita rakennuksia ym. rakenteita, on niiden kunto selvitettävä ennen paalutustyön aloitusta pidettävällä katselmuksella. Pohjavettä ei saa myöskään alentaa haitallisesti. Laki eräistä naapurussuhteista, 9 §:n mukaan, maata älköön

kaivettako tai kuormitettako niin, että toisen maalla oleva rakennus kadottaa tukensa. Asioista, jotka on jo säännelty muun kuin maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön nojalla, ei asemakaavamääräyksillä ole syytä määrätä erikseen. Lisäksi rakentamista koskevat tekniset ja niitä vastaavat määräykset on annettu Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Kaavaan ei laiteta jo rakentamismääräyksissä säänneltyjä asioita.

Tarkistukset:

*

NRO 2**Muistutus:**

Muistutus Kulleronpuiston kaavamuutoksesta nro 002261

Kaavamuutos lisää voimassa olevaan kaavaan, Hiekkaharju 5, 600500, verrattuna huomattavasti asuntojen määrää ja sitä kautta lisääntyisi huomattavasti myös alueen asukkaiden määrä ja myös autoliikenteen määrä.

Kuinka tämä huomattava autoliikennemäärän kasvu on huomioitu Kyläkaivontien ja Metsätähdentien sekä myös Tarhurintien liikennemäärien kasvussa ja liikenneturvallisuudessa sekä pysäköintipaikkojen määrässä?

Pyydän vastinetta edellä mainittuun kysymykseen, kiitos.

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-aluetta ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.
- Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomatkaa lisää per vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomatkaa per vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Olevat ja tulevat liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoittamiseen. Katuverkolle on juuri tehty hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajtoa ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta.

Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoittamiseen, vaan olevat ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Alueen rakentamisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen.

Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoittettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikulkuliikennettä pihoihin. Pihojen läpikulku voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamuutosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi.

Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa., jotka helpottavat osin myös olevan alueen yleistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

Tarkistukset:

*

NRO 3**Muistutus:****Aihe:** Muistutus Kulleropuiston kaavaehdotuksesta No 002261

Vantaan kaupunki, Kaupunginhallitus

Hyvä kaupunginhallitus

Kulleropuiston kaavaehdotus (No 002261) ei mielestämme ole lainkaan hyväksyttävä.

Pyydämme, että kaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteluun ja siinä huomioidaan tässä muistutuksessa mainitut seikat.

Voimassa oleva kaava on tuore ja elinkelpoinen ja realistinen pienin varauksin. Uusi Seurakuntayhtymän salassa juntaama kaava on paitsi epärealistinen niin myös koiko alueen statusta muuttava.

Entisestä idyllisestä pientalomiljööstä tulisi ongelmaslummi.

Kaikki perusasiat on mietitty väärin (lue ei ole mietitty ollenkaan).

1. Kuolu ja päiväkotikapasiteetti; nykyiset koulut ja päiväkodit ovat aivan täynnä.

Mitään uusia ei ole suunnitteilla. Suunnitellulle aluelle tulisi valtaosaltaan lapsiperheitä. Ennen mitään kaavan vahvistamista ongelma on ratkaistava.

2. Parkkipaikat. Jo nykyisellä Tarhuritien alueella on huutava pula parkkipaikoista.N.50-80 autoa on päivittäin pysäköitynä nyt kaavoitettavalle alueelle. Mihin ne ohjataan. Tulevilla lapsiperheillä on varmuudella 1-2 autoa/ talous. Kaavaehdotus ei ole millään lailla realistinen.

3. Kuluttajasuoja. Vuoden 2006 voimaan tulleen nykyisen kaavan jälkeen Vantaa on myynyt erittäin kovalla hinnalla tontteja valheellisin perustein. Mistään mahdollisesta kaavamutoksesta ei ole kerrottu. Myöskin vanhojen Kullerotien asukkaiden talojen hinnat tulevat romahtamaan kun viereen rakennetaan ongelmaslummi. Ja koko asuinalueen luonne muuttuu.

4. Alueen tiestö. Nykyiset sisääntulo ja läpiajotiet on tehty vuoden 2006 kaavan mukaan. Aluelle on jo nyt ongelmakohtia. Tiestö pitäisi suunnitella uudestaan. Myös kevyenliikenteen väylät tulisi suunnitella uudestaan.

VAATIMUKSET

1. Kaavaa ei muuteta . Tai jos muutetaan niin nykyisen asuin alueen rajoille rakennetaan vain omakoti tai paritaloja alueen statuksen säilymistä varmistamiseksi. Tarkoittaen Kullerotien talojen eteen tulevaa alueen lounaisosaa, sekä Sipulipuiston edessä olevaa länsiosaa. Rakennukset Tarhurintien vieressä eivät saa olla korkeampia kuin nykyiset Tarhurintien varren kerrostalot.

2. Lasten koulujen suunnittelu ja niistä tehtävät päätökset on oltava tehty ennen kuin edes nykyistä 2006 tehtyä kaavaa voidaan alkaa soveltamaan.

3. Pysäköintiongelmat täytyy ratkaista uskottavasti.

Lisäksi pyydämme vastausta kysymyksiimme ja vaatimuksiimme kirjallisesti.

Vastine

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-alueella ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.

Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti

länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

Kaavamuuotosalueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.

Asuntojen koot kaava-alueella on suunniteltu monipuolisiksi, ja sisältävät myös isompia asuntoja, varsinkin kaavan omakotialueella. Muiden rakennusten asuntojen kokojakauma tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, missä mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kulleropuiston kaavamuuotos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on vuosille 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (ml. Iolan kaupunginosa) sijaitsevilla suomenkielisillä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilaspaikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Iolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017–2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

- Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomatkaa lisää per vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomatkaa per vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Olevat ja tulevat liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoitukseen. Katuverkolle on juuri tehty hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajtoa ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta.

Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoitukseen, vaan olevat ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Alueen rakentamisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen.

Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoitettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikululiikennettä pihoihin. Pihojen läpikulku voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamuuosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi.

Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa., jotka helpottavat osin myös olevan alueen yleistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

Tarkistukset:

*

NRO 4**Muistutus:**

Notification of the proposal of the Kullerupuisto Park No. 002261

Dear City Executive Board,

The proposal for Kullerupuisto (No. 002261) is absolutely unacceptable. The proposal needs to be restored to the preparation based on the 2006 city plan. The changes in the current city plan are unreasonably massive (Hiekkaharju 5, 600500). This plan entered into force in 2006, and the City of Vantaa has acted accordingly to the plans regarding its own land ownership.

From the point of view of the people involved in the preparation of the existing city plan, the people from the area who have been homeowners and people in the area, it is both surprising and unreasonable that a very large change in the new city plan is being sought after.

To date, the only unrealized part was to be the small and private houses of the Parish. The city plan proposal increases the building rights by double and the number of homes six-fold.

The role of Parishes and the equality of landowners

The original information on the planned changes in the Parish unions has been in circulation since 2011. The Parishes are arguing that the original city plan was not suitable and could not be built. Still, there has been no public notification or signs to demonstrate an attempt to rent the homes or land, or to modify the townhouses to be more suitable according to the opinion of the Parishes.

In this light, the claims of the Parish unions about the inability to build up the city plan and the necessity of a schematic change seem odd. It seems strongly that the Parishes have never really committed to building townhouses and private houses in the area when designing a valid city plan. The City of Vantaa has implemented its own part of the 2006 plan. According to the 2006 plan, if the city gives the Parishes the right to multiplying the building rights and thereby raise the value of the property decisively, then why did the city not do the same thing themselves? Why does the City of Vantaa feel it should now give the Parishes double the building rights?

It is also important to note that in the present city plan, the Parishes have received compensation for the park in the area. As a bonus in the city plan proposal, the Parishes will now gain the right to build more dwellings? Double credit seems unreasonable.

In addition, the debate has been triggered by the fact that the city has recently confiscated private land because a private landowner wanted more revenue from his property. At the same time, in the case of Parish, how is it possible for the scheme change to work to maximize the value of one single private landowner's property?

How does the city take care of the equality of the various parties in the planning work? And how is the equality in this case realized from the city's perspective?

In fact, the same people are involved in the decision-making bodies of Vantaa City and the Parishes. How has the city ensured that its decision-making takes place without any questions about the conflicts of interest?

Location and traffic

There is already a considerable shortage of parking places at the moment. Now the area that is being zoned is a daily parking lot for residents of the already built area. On weekends, there are about 50 cars parked at any given time. This is a clear indication that there is not enough parking space for already built blocks of flats. The same phenomenon is already visible on other nearby roads, where there are traffic jams in parking lots.

The roads leading to the area, Kyläkaivontie and Tarhurintie, are narrow and very difficult to navigate safely, and these will become even more difficult if the amount of building rights is raised to the level indicated.

How is traffic flow and safety assured if the number of dwellings is raised to the level shown in the city plan?

Adequacy of school and daycare capacity

A person in the area with a teacher's background has raised the concern that the nearby schools are already full. According to the information received from the municipal council, the occupancy rate of

the area schools has been calculated to be 100% over the next 10 years. There is no planned or budgeted area for the construction of new schools.

The pattern change, which increases the number of homes six-fold, is in great contradiction to these concerns. The construction of new schools will either be difficult or impossible in the near future. In the draft amendment, the building rights and the number of dwellings will increase considerably, while the number of parking lots per dwelling will remain practically the same as in the area of the new apartment buildings already built. In practice, this means that the current parking situation is getting dramatically worse.

The number of parking spots is too small and distances from people's homes are unreasonable. The situation is strongly influenced by what has been recently been reported about the design of the Kivistö area.

In order to remedy the situation, I propose to reduce the number of building rights and the number of dwellings back to the level of the approved city plan of 2006.

Protected landmark

Additionally, how does the city ensure that a protected water spring in the area will remain in its current state?

Consumer protection

Since the introduction of the city plan, the City of Vantaa has sold a large number of single-family homes in the area with the promise to build single-family houses and townhouses in the Kullerupuisto area.

The new city plan proposed scraps this promise and will have a major impact on the nature in the area and the value of the homes.

Likewise, many have bought housing in the area, relying on the fact that the new city plan will be applied in practice. For example, streets built by the original city plan in the city area and municipal engineering have made it clear that the city plan will become a reality. Similarly, the construction guidelines for the area's high-level construction has supported this view.

If the draft amendment is not changed, how will the city create a process to satisfy the demands of the people who have actively been holding meetings with the city? How will the financial loss be credited?

Changes demanded

Changes to the Kullerupuisto city plan should take into account the issues raised in this notification. If the schematic change is not returned to the original plan, then we ask that the issues that are within the scope of the proposal are taken into consideration. At the same time, we ask you to initiate a process to compensate for the financial damage caused to the property owners that are affected by this new scheme.

I ask that the comments and questions raised in this notification will be answered in writing.

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-alueella ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.

Kaavamuutosalueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä.

Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.

Kaupungin 2013 strategiassa painotetaan, että kaikki asemanseudut on kaavoitustöiden yhteydessä tarkasteltava uudelleen. Kehäradan valmistumisen myötä radan käyttäjien lisääminen radanvarren asutusta lisäämällä on Vantaan ja Vantaan veronmaksajien edunmukaista.

Vantaalla eheytyvän yhdyskuntarakenteen lähtökohdat on määritelty yleiskaava 2007:ssä sekä kirkastettu maapoliittisissa linjauksissa 2012. Keskeiset tavoitteet ovat keskustojen kehittäminen ja asumisen keskittäminen raideliikenteen varteen. Kaupunkirakenteen ja palvelurakenteen tulee tukeutua raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatuikäviin.

Vantaan kaupungin ja seurakuntayhtymien välillä on tehty aiesopimus tiettyjen asuntoalueiden - mm. Hiekkaharju 5/ Kulleropuiston alueen kaavoituksesta. Aiesopimus on tehty ennen tämänhetkisiä maapoliittisia linjauksia vuodelta 2014. Nyt alueella voimassa olevaan Hiekkaharju 5 asemakaavaan liittyi toteuttamissopimus Seurakuntayhtymien ja kaupungin välillä. Seurakuntayhtymät ovat maksaneet sopimuksen mukaisesti oman osuutensa kunnallistekniikan rakentamisesta. Kulleropuiston asemakaavamuutokseen liittyvän maankäytösopimuksen mukaan Seurakuntayhtymät maksavat myös kaikesta lisääntyvästä rakennusoikeudesta nykyiseen kaavaan verrattuna maapoliittisten linjausten mukaisesti.

Päätöksentekovaiheessa, mikäli henkilö on jäävi olemaan mukana päätöksenteossa, hän poistuu päätöksentekotilanteesta.

Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailla OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, missä mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kulleropuiston kaavamuuotos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on vuosille 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkietien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (ml. Ilolan kaupunginosa) sijaitsevilla suomenkielisillä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilaspaikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017–2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

- Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomatkaa lisää per vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomatkaa per vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Olevat ja tulevat liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoittamiseen. Katuverkolle on juuri tehty hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajtoa ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta.

Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoittamiseen, vaan olevat ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Alueen rakentamisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen.

Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoitettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikululiikennettä pihoihin. Pihojen läpikulku voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden

kaavamuutosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi.

Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka helpottavat osin myös olevan alueen yleistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

- Koska lähde on rakennettu kaivo, eikä luonnonmukainen lähde, on katsottu oikeammaksi merkitä lähde merkinällä "lähde", "suojeltu lähde" merkinnän sijasta.

Tarkistukset:

Kaavakarttaan tehdään muutos, merkintä "suojeltu lähde" muutetaan "lähde" -merkinnäksi.

NRO 5**Muistutus:**

17.8.2017

Asemakaavaehdotuksesta:

Kuten jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassamme muistutuksessa esitimme, pidämme yhä Kulleropuistoon esitettyä rakennustehokkuutta liian suurena ja pidämme kaavan palauttamista takaisin valmisteluun välttämättömänä.

Mietteitämme kaavaehdotuksesta:

Asemakaavan ehdotuksessa mainitaan, että uusi ehdotus "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." Samoin mainitaan, ettei voimassaolevan kaavan englantilaistyyppisen pientaloalueen suunnittelussa huomioitu radan melua ja tärinää. Nämä ovat mielestämme täysin vääristeleviä ja harhaanjohtavia perusteluja. Voimassaolevan kaavan laatimisen yhteydessä tehtiin asiaankuuluvat melu- ja tärinämittaukset ja rakentamisalueen sijaintia jouduttiin siirtämään lännemmäksi näiden myötä. Toisaalta kaupunki on esittänyt, että uusien tärinämittausten perusteella ja tavarajunaliikenteen vähenemisen myötä suojavaiohyke radalle on pienentynyt. Tällöin muurimainen rakentaminen Kulleropuiston itälaidassa ei ole tarpeen melun torjunnan vuoksi. Oma pientalomme sijaitsee lähempänä rataa kuin suunnitellut asuintalot eikä junaliikennemelusta ole ollut haittaa. Sen sijaan pelkonamme on, että suuren parkkialueen sijoittaminen alueen itälaidalle tulee lisäämään autoliikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa huomattavasti ja pidämme pysäköintialueen pienentämistä ehdottoman tärkeänä. Tämä on ilmeisesti mahdollista kaupunkikuvallisesti vain suunnitelmien tehokkuuden alentamisen kautta.

Voimassaolevassa asemakaavassa nykyisen suunnittelualueen itäosa oli kaavoitettu virkistysalueeksi, ns. Kulleropuistoksi. Aiemmassa asemakaavassa ei ole esitetty mitään epäröintiä siitä, etteikö alue soveltuisi virkistyskäyttöön. Toivomme kaupungin esittävän perustelut sille, miksi nyt, vaikka liikennemelun ja tärinän katsotaan vähentyneen ja mahdollistavan asuinrakentamisen virkistysalueelle, katsotaan alue nyt kuitenkin virkistysalueeksi sopimattomaksi.

Ymmärrämme, että rakentaminen alueelle on perusteltua. Edelleen pidämme kuitenkin esitettyä rakennustehokkuutta ylimitoitettuna. Haluamme korostaa, että edellisen kaavan hyväksymisen jälkeen aluetta koskeissa ylempien kaavatasojen kaavoissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia eikä näihin ja olosuhteisiin (radan läheisyys, väestöennusteet) liittyen ole tullut olennaisesti aiemmasta poikkeavaa tietoa. Myös tuolloin yleiskaava olisi mahdollistanut alueen kaavoittamisen kerrostalovaltaiseksi, mutta kaupunki linjasi väljemmän rakentamisen sopivan paremmin alueelle. Uusi yleiskaava ja maakuntakaava olivat myös valmistelun loppusuoralla edellisen kaavatyön aikaan, joten nämä tiedot ovat olleet myös kaupunkisuunnittelun käytettävissä samoin kuin kasvua ennustavat väestöennusteet sekä alueen sijainti radanvarressa. Hyvä hallintotapa edellyttää myös kaupunkisuunnittelulta pitkäjännitteisyyttä, jotta osallisten luottamuksensuojaa ei vaarannu. Katsomme, että alueen uudelleenkaavoituksessa ollaan räikeästi rikkomassa luottamuksensuojaa. Kaavaluonnoksessa mainitaan kaavoituksen tulleen vireille lokakuussa 2014. Tämä on myös harhaanjohtavaa, sillä kaavoitukseen liittyvien selvitysten teettäminen huomattavasti ennen tätä todistaa asian tulleen vireille jo pian edellisen kaavan hyväksymisen jälkeen. Tämä on myös vastoin luottamuksensuojaa ja haluamme korostaa, että koska kaavoituksen lähtökohdissa ja kaupungin esittämissä perusteissa uudelleenkaavoitukselle ole sellaisia seikkoja, joiden perusteella tilanne olisi olennaisesti muuttunut aiempiin tietoihin verrattuna, luottamuksensuojan rikkominen on mielestämme perusteetonta ja olemme valmiita hakemaan asiassa myös oikeudellista päätöstä. Kaupunkisuunnittelu ei ole vain teknistä suunnittelua vaan se on myös hallintoa, jonka tulee kaavoituslainsäädännön lisäksi olla myös hallintolainsäädännön mukaista.

Tähän samaan teemaan liittyy myös perustuslain takaama tasa-arvoinen kohtelu. On selvää, että Kulleropuiston uudelleenkaavoituksessa Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät ovat olleet aloitteellisia ja alueen tehokkuuden lisääminen on niiden taloudellisissa intresseissä. Samoin oli aikanaan Hiekkaharju 5-kaavaa laadittaessa, jolloin alueen mitoitus oli näiden maanomistajien toiveiden mukainen. Muualla kaupunki on kuitenkin pakkolunastanut yksityisten maanomistajien maita, mutta seurakuntayhtymät ovat

olleet paremmassa asemassa. Kuitenkin se, että alue ei ole vielä rakentunut on johtunut pitkälti maanomistajista. Seurakuntayhtymät ovat vedonneet siihen, että alue ei ole kelvannut rakennuttajille. Kuitenkin se, että seurakuntayhtymät eivät ole suostuvaisia myymään tontteja vaan edellyttävät vuokraamista, rajaa rakennuttajia pois. Huolenamme on, että näin tulee olemaan myös jatkossa erityisesti pientalotonttien osalta, erityisesti Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien harjoittaman tontinvuokrapolitiikan vuoksi. (Esimerkkinä viimeaikaiset seurakuntayhtymien tekemät suuret vuokrankorotukset sekä vaikeudet löytää rakennuttajia korkeiden vuokrapyyntöjen vuoksi Helsingin Lehtisaaressa). Toivomme vastausta siihen, miten voidaan varmistua, etteivät Seurakuntayhtymät voi hakea jatkossa poikkeamislupaa tm. alueelle vedoten siihen, että alue ei kelpaa vuokralle. Seurakuntayhtymät ovat yksityisiä maanomistajia siinä missä muutkin yksityiset maanomistajat. Siinä missä muiden yksityisten maanomistajien kiinteistöjen arvo riippuu esim. markkinasuhdanteista, on mielestämme kohtuutonta, että Seurakuntayhtymien taloudelliset intressit ohjaavat voimakkaasti Kulleropuiston alueen kaavoitusta. Pyydämmekin vastausta siihen, miten kaupunki katsoo toteuttavansa maanomistajien tasaarvoa verraten esimerkiksi Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymiä ja Saraksen tilan pakkolunastustapausta. Tämä on mielestämme perusteltu pyyntö kaupungin toiminnan läpinäkyvyyden sekä oikeuden- ja johdonmukaisuuden arvioimiseksi.

Toivomme siis kaavaluonnoksen tehokkuuden pienentämistä. Tähän on perusteena myös se, että kaupunki on itse todennut kevyemmän rakentamisen olevan alueelle sopivampaa ja se, että muissa taustaolosuhteissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Alueen rakennustehokkuutta ei ole siten mielestämme perusteltua olennaisesti lisätä. Kaupunkisuunnittelu ei voi toimia kuin tuuliviiri.

Mitoituksen pienentämistä puoltaa myös se, että esitetty mitoitus toteutuessaan tulee aiheuttamaan alueelle vaikean pysäköintiongelman. Jo rakentuneella Hiekkaharju 5-alueella on noudatettu samaa pysäköintinormia kuin Kulleropuistoon on suunniteltu. Hiekkaharju 5-alueella on kuitenkin myös kaupungin toimesta todettu voimakas pula parkkipaikoista. Tämä on johtanut siihen, että Kulleropuistoon rakennetulla katuverkostolla pysäköi jatkuvasti n. 30-50 autoa. Parhaimmillaan alueella on laskettu olevan yli 90 autoa pysäköitynä, mistä on myös kuva-aineisto olemassa. On selvää, että pysäköintinormi on alimitoitettu, sillä alueelle tulisi jatkossa järjestää riittävä pysäköintitila niin Hiekkaharju 5-alueen kuin Kulleropuiston asukkaille, mikä on nykytilanteen valossa esitettyjen suunnitelmien avulla mahdotonta. Samaa viestiä pysäköintinormin alimitoituksesta on tullut myös muilta Vantaan asuinalueilta (esim. Kivistö). Toivomme, että jo ilmitulleiden em. pysäköintiongelmiensa vuoksi kaupunki pystyisi myöntämään pysäköintinormin alimitoituksen ja sen, että pysäköintinormin ohjauvaikutus on ollut toivottua pienempi.

Kulleropuiston kaavaehdotukseen liittyy muutoinkin monia pysäköintiin ja liikenteeseen liittyviä ongelmia. Pysäköintipaikkoja on selvästi tungettu kaikkialle sinne mihin mahtuu, mutta kuten edellä mainittu, uskomme, että ne tulevat silti olemaan riittämättömät, mikäli ehdotettu rakennustehokkuus toteutuu. Tämä on todella iso ongelma, koska pysäköintipaikkojen riittämättömyys ei saa johtaa siihen, että jo rakennettujen asuinalueiden (Hiekkaharjun vanha alue) katualueita aletaan laajemmin käyttää pysäköintiin. Nämä kadut ovat kapeita, niillä ei ole kevyen liikenteen väyliä ja niillä kulkee jo nyt paljon jalankulkijoita - myös pieniä koululaisia. Siten pysäköinnin siirtyminen näille kaduille on turvallisuusriski.

Suurimmat ongelmat liittyvät Hiekkaharju 5-kaavan alueelle suunniteltuun suureen pysäköintialueeseen tehokkuuden lisäksi. Pysäköintialue vastaa todellisuudessa esimerkiksi Louhela/Myrmyrmen Virtatien suurten kerrostalojen pysäköintialueita. Kaupunkikuvallisesti nämä suuret pysäköintialueet eivät ole onnistuneita, kuten kaupunki on itsekin todennut ottaessaan vanhoja suuria pysäköintialueita asuinrakentamiseen uudelleenkaavoitettaviksi. Se, että ko. alueelle ei voida tärinän vuoksi kaavoittaa mitään muuta, ei ole riittävä peruste sille, että alueelle pitäisi kaavoittaa parkkialue. Kuten edellä todettu, alue on aiemminkin todettu virkistysalueeksi sopivaksi ja se on sitä yhä. Sen lisäksi, että suuri parkkialue on kaupunkikuvallisesti kolkko, se tuo myös merkittävää meluhaittaa myös Hiekkaharjun omakotialueelle suuren osan autoliikenteestä painottuessa parkkialueen suuntaan. Koska Kulleropuiston alueen sisällä kulkevat kadut ovat kapeita ja niille on myös esitetty paljon pysäköintiä, tulee suurin osa parkkialueelta lähtevästä ja sinne saapuvasta liikenteestä kulkemaan Tarhurintielle Parsatien eteläisimmästä liittymästä. Tämä aiheuttaa kohtuuttoman liikennepaineen ja meluhaitan ko. alueelle.

Kaukana asunnoista sijaitseva parkkialue ei myöskään lisää alueen houkuttelevuutta eikä toimivuutta asukkaiden kannalta. Pahimmillaan parkkipaikka voi olla n. 200-250 metrin päässä asunnosta

(eteläisimmiltä parkkipaikoilta Parsatien pohjoisen liittymään). Lisäksi on mielestämme epäselvää, täyttääkö pysäköintisuunnitelma esteettömälle pysäköinnille asetetut vaatimukset.

Pidämme myös pöyristyttävänä sitä, että kaavaehdotuksessa on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa toivotun, että alueen matalimmat talot olisivat alueen länsireunassa ja kerroskorkeus nousisi itään päin. Tämä on mielestämme harhaanjohtavaa palautteen vääristelyä, sillä esimerkiksi marraskuissa 2015 ja 2016 järjestetyssä asukastilaisuuksissa suurin osa argumenteista koski sitä, että alueen myös porrastusta etelästä pohjoiseen lisättäisiin ja myös Kulleropuisto-asukasryhmä on jatkuvasti viestittänyt tätä. Asukasryhmä on esimerkiksi esittänyt 2-kerroksisen BoKlok-alueen jatkamista Sipulipuistolta itäreunaan asti kesäkuussa 2016, mutta tätä ei ole kaavaehdotuksessa mainittu muiden ehdotusten mukana vaikka listan on esitetty olevan kattava. Tämä porrastustoive on toteutunut Sipulipuiston viereisen alueen osalta sekä Hiekkaharjun pientaloalueen välittömän pohjoispuolen osalta. Tosin tässäkin ongelmana on, että kaava tulisi hävittämään nykyisen vanhan Hiekkaharjun aluetta suojaavan puustovyöhykkeen em. alueen pohjoispuolelta; jonka voimassaoleva kaava olisi säilyttänyt. Tämä on mielestämme huono ratkaisu ja esitämme puustovyöhykkeen säilyttämistä suojaviheralueena vanhan ja uuden alueen välillä.

Alueen tehokkuuden alentamista edellyttää myös se, että alueen palveluverkko (esim. koulut, päiväkodit) eivät pysty vastaamaan väestömäärän kasvun tuomiin haasteisiin niiden täyttöasteen ollessa jo nyt 100.

Etenkin kun uudisrakentamista on jo muutoinkin Hiekkaharjun lähialueilla hyvin paljon.

Esitämme alueen kaavoittamista seuraavasti:

Välittömästi alueen eteläreunaan kaavoitetaan kapea suojaviheralue tm.ja sen pohjoispuolelle kaavaehdotuksessa esitetyn kaltainen itä-länsisuuntainen rivi omakotitaloja. Kaavaehdotuksessa mainitaan, että omakotialuetta ei voida rakentaa koko riville, koska BoKlok-alueen (käytämme muistutuksessa BoKlok nimitystä

tarkoittaen pientalomaisia pienkerrostaloja) rakentaminen edellyttää, että se on tarpeeksi suuri.

Tämä ongelma ratkeisi sillä, että BoKlok-aluetta jatkettaisiin alueen itäreunaan asti ja näin korvattaisiin itäreunaan suunnitellut 2 eteläisintä kerrostaloriviä. Tämä helpottaisi alueen liikenne- ja pysäköintipainetta.

Sipulipuiston vastakaarella voisi olla suunnitellusti BoKlok-taloja, mutta esitämme, että BoKlok talojen muodostama kaari jatkuisi Sipulipuiston itäreunan pohjoisosaan asti ja tähän kohtaan suunniteltu kerrostalo voitaisiin myös BoKlok-taloilla pysäköintipaikkoineen. Tämän ansiosta pysäköintialuetta voisi siirtää Kulleropuiston itäosasta enemmän myös keskiosaan, mikä toisi pysäköintipaikkoja lähemmäksi asuntoja ja helpottaisi suuren parkkialueen pienentämistä. Tarhurintien pohjoispuolelle sijoittuvaan kerrostaloon liittyen meillä ei ole huomauttamista. Tarhurintien välittömällä eteläpuolella,

suunnittelualueen itäpuolella olevaa kerrostaloa esitämme madallettavan enintään 4 kerroksiseksi. Mikäli pysäköintialue on välttämätöntä sijoittaa alueen itäreunaan esitämme alueen pienentämistä siten, että rakennustehokkuuden pienentymisen ansiosta eteläisempi pieni pysäköintialue poistetaan ja alue muutetaan suojaviheralueeksi, joka toisi parempaa näkö- ja melusuojaa vanhan Hiekkaharjun alueelle päin.

Pidämme hyvänä, että alueen on suunniteltu esteettisesti seuraavan Hiekkaharju 5-alueen linjaa.

Mielestämme on tärkeää, että kaupunkikuvallisista seikoista säädellään asemakaavassa riittävällä tarkkuudella, jottei tämän suunnitelman kiertäminen ole rakennuslupavaiheessa mahdollista.

Kulleropuistoon suunnitellut asunnot ovat ilmeisesti varsin pieniä. Toivoisimme, että alueen asuntotarjonta suunniteltaisiin monipuoliseksi sisältäen myös isompia asuntoja.

Pyydämme perusteltuja vastauksia kaikkiin yllämainitsemiimme seikkoihin (yhteystiedot ylhäällä).

Ystävällisin terveisin

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-aluetta ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.

Kaavamuuotosalueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestäväan kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja. Asuntojen koot kaava-alueella on suunniteltu monipuolisiksi, ja sisältävät myös isompia asuntoja, varsinkin kaavan omakotialueella. Muiden rakennusten asuntojen kokojakauma tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Siitäkin huolimatta, että radan viereinen alue on ollut vuoden 2006 kaavassa virkistysaluetta, se ei ole siihen erityisen sopivalla paikalla. Junien meluhaitat aivan virkistysalueen laidalla heikentävät alueen soveltuvuutta virkistykseen. Kaava-alueen koillisosassa on laaja virkistysaluekokonaisuus, joka palvelee alueen nykyisiä ja uusia asukkaita.

Maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimukset (MAL) ovat sopimuksia, jotka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa.

Tavoitteena on parantaa kaupunkiseutujen toimivuutta ja kilpailukykyä sekä kuntien tasapuolista kehittämistä. Sopimuksissa määritetään esimerkiksi tavoitteet lähivuosien maankäytön kehittämiselle ja asuntotuotannolle sekä liikenneverkon keskeiset kehittämishankkeet.

Valtion puolesta sopijaosapuolina ovat ympäristöministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Liikennevirasto sekä Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus.

Kaupungin 2013 strategiassa painotetaan, että kaikki asemanseudut on kaavoitustöiden yhteydessä tarkasteltava uudelleen. Kehäradan valmistumisen myötä radan käyttäjien lisääminen radanvarren asutusta lisäämällä on Vantaan ja Vantaan veronmaksajien edunmukaista.

Vantaalla eheytyvän yhdyskuntarakenteen lähtökohdat on määritelty yleiskaava 2007:ssä sekä kirkastettu maapoliittisissa linjauksissa 2012. Keskeiset tavoitteet ovat keskustojen kehittäminen ja asumisen keskittäminen raideliikenteen varteen. Kaupunkirakenteen ja palvelurakenteen tulee tukeutua raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatuikäviin.

Vantaan kaupungin ja seurakuntayhtymien välillä on tehty aiesopimus tiettyjen asuntoalueiden – mm. Hiekkaharju 5/ Kulleropuiston alueen kaavoituksesta. Aiesopimus on tehty ennen tämänhetkisiä maapoliittisia linjauksia vuodelta 2014. Nyt alueella voimassa olevaan Hiekkaharju 5 asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus Seurakuntayhtymien ja kaupungin välillä. Seurakuntayhtymät ovat maksaneet sopimuksen mukaisesti oman osuutensa kunnallistekniikan rakentamisesta. Kulleropuiston asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaan Seurakuntayhtymät maksavat myös kaikesta lisääntyvästä rakennusoikeudesta nykyiseen kaavaan verrattuna maapoliittisten linjausten mukaisesti.

Kaava tulee virallisesti vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan ja se lähetetään lähinaapureille. Kaavan esityön tarkoitus on löytää toimivia ratkaisua ohjaavia tai rajoittavia tekijöitä, joita kaavatyön yhteydessä saattaisi tulla.

Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

Kaavan rakennusalat sijaitsevat kauempana vanhasta rakenteesta kuin voimassa olevassa kaavassa. Parsatien varren omakotitalojen rakennusalat ovat suppeat ja sijaitsevat tonttien itälaidassa, Parsatien varrella. Näin tonteille jää piha-aluetta vanhan ja uuden rakennuskannan väliin, jossa sijaitsee puustoa.

- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, missä mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kulleropuiston kaavamuuotos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on vuosille 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkitien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (ml. Iolan kaupunginosa) sijaitsevilla suomenkielisillä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilaspaikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Iolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017–2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

- Kaavatyön lähtökohdaksi on laadittu meluselvitys (Sito, 2016). Selvityksessä käy ilmi millä tavalla melu kulkeutuu teiltä ja radalta kaava-alueelle. Meluselvitystä on hyödynnetty kortteli-alueiden muotoilussa, mm siten, että korttelirakenteessa olevia aukkoja on poistettu, jotta melu ei kulkeutuisi korttelipihoille. Kaava-alueella on miellyttävämpi kaupunkiympäristö, kun se ei ulotu aivan radan viereen. Korttelipihojen melutasosta on säädetty Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista.
- Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamuuotosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi.

Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka helpottavat osin myös olevan alueen yleistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä. Pysäköintialueelle on ajo sekä Parsatien eteläisestä liittymästä, että Retiisikujan puolelta. Retiisikujan puolelta on lyhempi yhteys Talvikkien kautta päätieverkkoon. Kaksi erillistä sisäänajoa tasaa pysäköintialueelle kulkeutuvan liikenteen aiheuttamaa häiriötä. Pysäköintialueen viihtyvyyttä parannetaan kaavamääräyksin, jotka parantavat pysäköintialueen laatua. Kortteleiden ja pysäköintialueen koosta johtuen pysäköintipaikat sijoittuvat noin 20-200 m päähän kodeista. Liikuntarajoitteisille ja muille erityistarpeisille on mahdollista osoittaa autopaikka pysäköintialueen osasta, joka on mahdollisimman lähellä asuntoa. Autopaikkojen määrän laskentaperiaatteena on 2 liikkumisesteisten autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Koko alueelle tarvitaan yhteensä siis vähän yli 10 liikuntaesteisten paikkaa. Ne mahtuvat suunnitelmaan osoitetuille pysäköintialueille.

Tarkistukset:

Lisätään määräys kortteleiden 60070, 60071 LPA-alueelle:

- Pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentamisen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämällä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta.
- Pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puuistutuksin.

Selostukseen lisätään kappale pysäköintialueen viihtyvyyden parantamisesta viherrakentamisen ja valaistuksen keinoin.

Selostukseen on lisätty OASista saatu mielipide.

NRO 6**Muistutus:****Aihe:** Hiekkaharjun kaavamuutos

Vantaan kaupunginhallitukselle.

Valitus koskee kaavamuutosta, jonka työnumero on 002261.

Alueen liikennejärjestelyt eivät nykyiselläänkään ole tyydyttävät.

Pysäköinti kyläkaivontiellä estää joustavan liikkumisen talkootielle ja talkootieltä kaavaalueelle ja ruuhka-aikana kestää todella kauan päästä talvikkitien jatkolle Tikkurilaan päin. Asukkaiden ja vieraiden pysäköinnin järjestäminen alueelle todella hankalaa paikkojen vähäisyyden takia.

Alueen koulut ovat täynnä jo nyt. Aiheuttaa kuljetustarvetta uusien oppilaiden kohdalla. Alueella nyt yksi päiväkotiki, joka myös lienee täynnä, samoin lisää kuljetustarvetta, kun asukasmäärät moninkertaistuvat.

Viereisten korttelien rakentaminen on jo aiheuttanut kovaa tärinää paikalla oleville rakennuksille. Maankaivu, kun kyseessä löysä savi, aiheuttaa laajalle leviävää tärinää. koska savi ei irtoa kauhoista ilmaan ilman suurta tärisevää liikettä kaivurissa, samoin paalutus, kun se tehdään betonipaaluilla, aiheuttaa tärinää laajalla alueella. Kaavaan tulee laittaa ehto, että paalutus- ja kaivuvaiheessa samoin kuin pihatöitä tehtäessä tulee lähialueen taloihin asentaa tärinämittarit rakentajan kustannuksella ja mittauksen tulee kestää kunnes alueen rakentaminen on päättynyt.

Vantaalla 17.08.2017

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-alueita ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista. Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja. Kaupungin 2013 strategiassa painotetaan, että kaikki asemanseudut on kaavoitustöiden yhteydessä tarkasteltava uudelleen. Kehäradan valmistumisen myötä radan käyttäjien lisääminen radanvarren asutusta lisäämällä on Vantaan ja Vantaan veronmaksajien edunmukaista. Vantaalla eheytyvän yhdyskuntarakenteen lähtökohdat on määritelty yleiskaava 2007:ssä sekä kirkastettu maapoliittisissa linjauksissa 2012. Keskeiset tavoitteet ovat keskustojen kehittäminen ja asumisen keskittäminen raideliikenteen varteen. Kaupunkirakenteen ja palvelurakenteen tulee tukeutua raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatuikätyviin. Vantaan kaupungin ja seurakuntayhtymien välillä on tehty aiesopimus tiettyjen asuntoalueiden - mm. Hiekkaharju 5/ Kulleropuiston alueen kaavoituksesta. Aiesopimus on tehty ennen

tämänhetkisiä maapoliittisia linjauksia vuodelta 2014. Nyt alueella voimassa olevaan Hiekkaharju 5 asemakaavaan liittyi toteuttamissopimus Seurakuntayhtymien ja kaupungin välillä.

Seurakuntayhtymät ovat maksaneet sopimuksen mukaisesti oman osuutensa kunnallistekniikan rakentamisesta. Kulleropuiston asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaan Seurakuntayhtymät maksavat myös kaikesta lisääntyvästä rakennusoikeudesta nykyiseen kaavaan verrattuna maapoliittisten linjausten mukaisesti.

- Päätöksentekovaiheessa, mikäli henkilö on jäävi olemaan mukana päätöksenteossa, hän poistuu päätöksentekotilanteesta.
- Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.
- Koulun ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, jossa mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kulleropuiston kaavamuutos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.
- Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatuseräikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla. Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkitien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina. Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (mukaan luettuna Ilolan kaupunginosa) sijaitsevilla suomenkielisillä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilaspaiikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja

155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa. Kaavatyon lähtökohdaksi on laadittu meluselvitys (Sito, 2016). Selvityksessä käy ilmi millä tavalla melu kulkeutuu teiltä ja radalta kaava-alueelle. Meluselvitystä on hyödynnetty kortteli-alueiden muotoilussa, mm siten, että korttelirakenteessa olevia aukkoja on poistettu, jotta melu ei kulkeutuisi korttelipihoille. Kaava-alueella on miellyttävämpi kaupunkiympäristö, kun se ei ulotu aivan radan viereen. Korttelipihojen melutasosta on säädetty Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista.

- Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomatkaa/ vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomatkaa/vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoitukseen. Katuverkolle on tehty juuri hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajoo ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta. Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä. Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoitukseen, vaan nykyiset ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Rakentamisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen. Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoitettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikululiikennettä pihoihin. Pihojen läpikulu voidaan estää pihojen suunnittelulla. Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamuuosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi. Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka helpottavat osin myös nykyistä pysäköintitarvetta. Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.
- Koska lähde on rakennettu kaivo, eikä luonnonmukainen lähde, on katsottu oikeammaksi merkitä lähde merkinällä "lähde", "suojeltu lähde" merkinnän sijasta.

Tarkistukset:

*

NRO 7**Muistutus:****Muistutus Kulleropuiston kaavaehdotuksesta numero 002261**

Hyvä Kaupunginhallitus,

Kulleropuiston kaavaehdotus (nro 002261) ei mielestäni ole hyväksyttävä. Kaavaehdotus tulee palauttaa uudelleen valmisteluun vuoden 2006 kaavan pohjalta.

Voimassa oleva kaava on tuore ja muutos kohtuuttoman suuri

Alueen voimassaoleva kaava on tuore (Hiekkaharju 5, 600500). Se on tullut voimaan 2006 ja Vantaan kaupunki on oman maanomistuksensa osalta toiminut sen mukaisesti.

Voimassa olevan kaavan valmisteluun osallistuneiden asukkaiden, alueelta kaupungin omakotitalotontin ostaneiden ihmisten sekä alueelta kodin hankkineiden ihmisten näkökulmasta on sekä yllättävää että kohtuutonta, että tuoreeseen kaavaan haetaan erittäin suurta muutosta tilanteessa, kun ainoa toteuttamaton osa on Seurakuntayhtymien pien- ja omakotitalo-osa. Kaavaehdotus kasvattaa rakennusoikeuden kaksinkertaiseksi ja asuntojen määrän kuusinkertaiseksi.

Seurakuntayhtymien rooli ja maanomistajien tasa-arvo

Ensimmäiset tiedot seurakuntayhtymien kaavailluista muutoksista ovat olleet liikkeellä jo 2011. Seurakuntayhtymät argumentoivat, että voimassa olevaa kaavaa ei haluttu ja voitu rakentaa. Toisaalta julkisuudessa ei ole uskottavia merkkejä yrityksistä vuokrata omakotitalotontteja tai muokata rivitalo-osuutta rakentajia miellyttäväksi. Tässä valossa Seurakuntayhtymien väitteet kaavan kelvottomuudesta rakentamiseen ja kaavamuutoksen välttämättömyydestä tuntuvat oudoilta. Näyttää vahvasti siltä, että Seurakuntayhtymät eivät ole missään vaiheessa todella sitoutuneet rakentamaan alueen rivi- ja omakotitalo-osa, jota he ovat olleet mukana suunnittelemassa voimassa olevaa kaavaa laadittaessa.

Vantaan kaupunki on toteuttanut kaavasta oman osansa 2006 vuoden suunnitelman mukaan Jos kaupunki antaa seurakuntayhtymien moninkertaistaa rakennusoikeuden määrän ja näin nostaa omaisuuden arvoa ratkaisevasti, niin miksi kaupunki ei ole itse toiminut samalla tavalla?

On myös huomattavaa, että nyt voimassa olevassa kaavassa Seurakuntayhtymät ovat saaneet hyvitystä alueelle kaavoitetusta puistoalueesta. Kaavaehdotuksessa tätä hyvityksenä saatua rakennusoikeutta kasvatetaan lisää. Kaksinkertainen hyvitys tuntuu kohtuuttomalta.

Lisäksi keskustelua on herättänyt se, että kaupunki on hiljattain pakkolunastanut yksityiseltä maata, koska yksityisen maanomistaja halusi enemmän tuottoa maastaan. Samaan aikaan Seurakuntayhtymien kohdalla kaavamuutostyö puolestaan tukee yksityisen maanomistajan omaisuuden arvon maksimointia. Kuinka kaupunki huolehtii eri tahojen tasavertaisuudesta kaavoitustyössä ja kuinka tasavertaisuus on tässä tapauksessa toteutunut kaupungin näkökulmasta?

Vantaan kaupungin ja seurakuntayhtymien päätöselimissä on samoja henkilöitä. Kuinka kaupunki on varmistanut että sen päätöksenteko tapahtuu ilman epäilyksiä intressitiriidoista?

Paikoitus ja liikenne

Alueella on jo tällä hetkellä huomattava pula parkkipaikoista. Nyt kaavoituksen kohteena oleva alue toimii päivittäin parkkipaikkana jo rakennetun alueen asukkaille. Viikonloppuisin alueella on ollut pysäköityinä kerrallaan noin 50 autoa. Tämä on selkeä näyttö siitä, että jo rakennetuille kerrostaloille ei ole kaavoitettu tarpeeksi pysäköintitilaa. Sama ilmiö näkyy jo muissa läheisillä teillä joissa on ruuhkaa parkkipaikoilla.

Alueelle johtavat tiet Kyläkaivontie ja Tarhurintie ovat kapeita ja niissä hyvin hankalia mutkia ja nämä tulevat entisestään hankaloitumaan jos rakennusoikeuden määrä nostetaan esitetylle tasolle.

Kuinka liikenteen sujuvuus ja turvallisuus varmistetaan jos asuntojen määrä nostetaan kaavassa esitetylle tasolle?

Koulu- ja päiväkotikapasiteetin riittävyys

Alueella on moni opettajataustainen henkilö nostanut esille huolen siitä, että koulut ovat jo nyt täynnä. Kunnanvaltuutetulta saadun tiedon mukaan alueen koulujen täyttöaste on laskettu olevan 100% seuraavan 10 vuoden aikana. Alueelle ei ole myöskään suunniteltu tai budjetoitu rakennettavaksi uusia kouluja.

Kaavamuuotos, joka kuusinkertaistaa asuntojen lukumäärän on isossa ristiriidassa näiden asioiden kanssa. Uusien koulujen rakentaminen on joko vaikeaa tai mahdotonta nähtävillä olevassa tulevaisuudessa.

Kaavamuuotosehdotuksessa rakennusoikeus ja asuntojen määrä kasvavat huomattavasti ja parkkipaikkojen määrä asuntoa kohden pysyy käytännössä samana kuin jo rakennetulla uudella kerrostaloalueella. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tällä hetkellä tukala parkkipaikkatilanne kärjistyy ratkaisevasti. Paikkojen määrä on liian pieni ja etäisyydet ihmisten kodeista kohtuuttomia. Tilanne vaikuttaa vahvasti samalta, kuin mitä Kivistön alueen suunnittelusta on uutisoitu viime aikoina.

Ehdotan tilanteen korjaamiseksi rakennusoikeuden ja asuntojen määrän pienentämistä vuoden 2006 hyväksytyyn kaavan tasolle. Mikäli paikoitusongelmaa ei ratkaista, niin kysymme miksi Vantaan kaupunki tietoisesti tekee kaavoitustyötä, joka johtaa ongelmiin ihmisten arjessa?

Suojeltu lähde

Kuinka varmistetaan alueella sijaitsevan suojellun lähteen pysyminen nykytilassa?

Kuluttajansuoja

Vantaan kaupunki on kaavan voimaantulon jälkeen myynyt alueelta suuren määrän omakotitalotontteja sillä lupauksella, että Kulleropuiston alueelle rakennetaan omakoti- ja rivitaloja. Ehdotettu uusi kaava romuttaa tämän lupauksen ja vaikuttaa oleellisesti alueen luonteeseen ja asuntojen arvoon. Samoin moni on ostanut alueelta asuntoja luottaen siihen, että tuore kaava pätee myös käytännössä. Esimerkiksi kaupungin alueelle alkuperäisen kaavan mukaan rakentamat kadut ja kunnallistekniikka ovat antaneet ymmärtää kaavan toteutuvan suunnitelman mukaan.

Samoin alueelle laadittu tarkka ja korkeatasoinen rakentamiseen ohjaava rakennustapaohje on tukenut tätä käsitystä. Mikäli kaavamuuotosehdotusta ei kohtuullisteta, kuinka aloitetaan kaupungin kanssa prosessi, jossa sovitaan alueelta kaupungin omakotitalotontin ostaneiden henkilöiden kanssa, kuinka taloudellinen menetys hyvitetään?

Pyydän, että Kulleropuiston kaavaehdotusta muutetaan siten, että tässä muistutuksessa esille nostetut asiat tulevat huomioiduksi.

Mikäli kaavamuuotosta ei palauteta valmisteluun, niin pyydämme, että ehdotuksen puitteissa tehtävissä olevat asiat huomioidaan ja samalla aloitetaan prosessi kaavamuuotoksen kiinteistönomistajille aiheuttaman taloudellisen vahingon hyvittämiseksi.

Pyydän, että tässä muistutuksissa esitettyihin asioihin ja kysymyksiin vastataan kirjallisesti.

Osoite vastaamista varten on:

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-alueita ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.

- Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.
- Kaupungin 2013 strategiassa painotetaan, että kaikki asemanseudut on kaavoitustöiden yhteydessä tarkasteltava uudelleen. Kehäradan valmistumisen myötä radan käyttäjien lisääminen radanvarren asutusta lisäämällä on Vantaan ja Vantaan veronmaksajien edunmukaista. Vantaalla eheytyvän yhdyskuntarakenteen lähtökohdat on määritelty yleiskaava 2007:ssä sekä kirkastettu maapoliittisissa linjauksissa 2012. Keskeiset tavoitteet ovat keskustojen kehittäminen ja asumisen keskittäminen raideliikenteen varteen. Kaupunkirakenteen ja palvelurakenteen tulee tukeutua raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin.
- Vantaan kaupungin ja seurakuntayhtymien välillä on tehty aiesopimus tiettyjen asuntoalueiden - mm. Hiekkaharju 5/ Kulleropuiston alueen kaavoituksesta. Aiesopimus on tehty ennen tämänhetkisiä maapoliittisia linjauksia vuodelta 2014. Nyt alueella voimassa olevaan Hiekkaharju 5 asemakaavaan liittyi toteuttamissopimus Seurakuntayhtymien ja kaupungin välillä. Seurakuntayhtymät ovat maksaneet sopimuksen mukaisesti oman osuutensa kunnallistekniikan rakentamisesta. Kulleropuiston asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaan Seurakuntayhtymät maksavat myös kaikesta lisääntyvästä rakennusoikeudesta nykyiseen kaavaan verrattuna maapoliittisten linjausten mukaisesti.
- Päätöksentekovaiheessa, mikäli henkilö on jäävi olemaan mukana päätöksenteossa, hän poistuu päätöksentekotilanteesta.
- Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.
- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, jossa mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kulleropuiston kaavamuutos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkitien päiväkotit. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (mukaan luettuna Ilolan kaupunginosa) sijaitsevista suomenkielisistä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilasmaikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

- Kaavatyön lähtökohdaksi on laadittu meluselvitys (Sito, 2016). Selvityksessä käy ilmi millä tavalla melu kulkeutuu teiltä ja radalta kaava-alueelle. Meluselvitystä on hyödynnetty kortteli-alueiden muotoilussa, mm siten, että korttelirakenteessa olevia aukkoja on poistettu, jotta melu ei kulkeutuisi korttelipihoille. Kaava-alueella on miellyttävämpi kaupunkiympäristö, kun se ei ulotu aivan radan viereen. Korttelipihojen melutasosta on säädetty Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista.

Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomatkaa/ vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomatkaa/vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoitukseen. Katuverkolle on tehty juuri hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajoa ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoittamiseen, vaan nykyiset ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Rakentumisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen. Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoitettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikulkuliikennettä pihoihin. Pihojen läpikulu voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, jos kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamuutosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi.

Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka helpottavat osin myös nykyistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

- Koska lähde on rakennettu kaivo, eikä luonnonmukainen lähde, on katsottu oikeammaksi merkitä lähde merkinällä "lähde", "suojeltu lähde" merkinnän sijasta.

Tarkistukset:

Kaavakarttaan tehdään muutos, merkintä "suojeltu lähde" muutetaan "lähde" -merkinnäksi.

NRO 8**Muistutus:**

Tervehdys!

Asumme Kullerontie XX ja Tarhurintie XX:ssä. Olemme olleet aktiivisesti mukana kommentoimassa Vantaan asemakaavoitusta rakkaalla kotiseudullamme Hiekkaharjussa. Hyväksyimme muutaman vuoden takaisen kaavan pienien muutosten jälkeen, ja ymmärrämme, että radan varteen kannattaa rakentaa. Nyt on kuitenkin - uusien naapureiden ostettua tontteja radan varresta hyvässä uskossa, että naapuriin tulee joko omakotitaloja tai pienkerrostaloja - vaikea hyväksyä uutta kaavamuutosta. Seuraavat seikat on otettava huomioon:

- Alueen kouluissa (esimerkiksi Hiekkaharjun alakoulu, Simonkylän yläkoulu, Jokiniemen koulun ala- ja yläluokat) ei ole tilaa uusille oppilaille. Tämä palaute on noussut esille tässä ja toisaalla opettajien toimesta.
- Voimassa oleva kaava on tuore ja moni on päättänyt tontin tai asunnon ostamisesta sen perusteella. Ehdotettu kaavamuutos on epäreilu näitä ihmisiä kohtaan ja aiheuttaa taloudellista vahinkoa näille ihmisille!!!
- Voimassa oleva kaava tulisi säilyttää. Se on huomionut hyvin Hiekkaharjun omakotialueen. Lisäksi se on huomionut alueen puistomaisuuden ja luonnon, jotka ovat ihmisten mielestä tärkeitä.
- Jos kaavaa muutetaan, niin nykyisen kaavan omakotitalot tulee säilyttää, talojen nousu porrastaa ja korkeutta rajoittaa verrattuna uuteen ehdotukseen. Lisäksi rivitaloista ei tule luopua alueella.
- Liikenteen kasvaminen ongelma kapasiteetin ja teiden kunnon suhteen (Tarhurintien huonolaatuisuus, muiden teiden kunto sekä ylläpito).

Yhteistyöterveisin

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-alueella ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.
- Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

- Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten myös Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.
- Asuntojen koot kaava-alueella on suunniteltu monipuolisiksi, ja sisältävät myös isompia asuntoja, varsinkin kaavan omakotitalo-alueella. Muiden rakennusten asuntojen kokojakauma tarkentuu rakennuslupavaiheessa.
- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, jossa mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kulleropuiston kaavamuuotos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatukseen lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkitien päiväkotit. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (mukaan luettuna Ilolan kaupunginosa) sijaitsevista suomenkielisistä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilaspaikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

- Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomaatkaa/ vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomaatkaa/vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoittukseen. Katuverkolle on tehty juuri hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajaja ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta.

Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoittukseen, vaan nykyiset ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Rakentamisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen.

Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoittettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikulkuliikennettä pihoihin. Pihojen läpikulu voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

Tarkistukset:

*

NRO 9

Muistutus:

Muistutus Kulleropuiston kaavaehdotuksesta numero 002261

Hyvä Kaupunginhallitus,

Kulleropuiston kaavaehdotus (nro 002261) ei mielestämme ole hyväksyttävä. Pyydämme, että kaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteluun ja siinä huomioidaan tässä muistutuksessa esille nostetut asiat.

Voimassa oleva kaava on tuore ja muutos kohtuuttoman suuri

Alueen voimassaoleva kaava on tuore (Hiekkaharju 5, 600500). Se on tullut voimaan 2006 ja sitä on toteutettu alusta alkaen järjestelmällisesti.

Voimassa olevan kaavan valmisteluun osallistuneiden asukkaiden, alueelta kaupungin omakotitalotontin ostaneiden ihmisten sekä alueelta kodin hankkineiden ihmisten näkökulmasta on sekä yllättävää että kohtuutonta, että tuoreeseen kaavaan haetaan erittäin suurta muutosta tilanteessa, kun ainoa toteuttamaton osa on Seurakuntayhtymien pien- ja omakotitalo-osa. Tilanne voidaan ratkaista kohtuullistamalla kaavamutosta.

Koulu- ja päiväkotikapasiteetin riittävyys

Alueella on moni opettajataustainen henkilö nostanut esille huolen siitä, että koulut ovat jo nyt täynnä. Kunnanvaltuutetulta saadun tiedon mukaan alueen koulujen täyttöaste on laskettu olevan 100% seuraavan 10 vuoden aikana. Alueelle ei ole myöskään suunniteltu tai budjetoitu rakennettavaksi uusia kouluja.

Kaavamuuotos, joka kuusinkertaistaa asuntojen lukumäärän on isossa ristiriidassa näiden asioiden kanssa. Ymmärryksemme mukaan uusien koulujen rakentaminen on joko vaikeaa tai mahdotonta nähtävillä olevassa tulevaisuudessa.

Ehdotamme ratkaisuksi tähän rakennusoikeuden ja asuntojen määrän pienentämistä kappaleessa "Ehdotus kaavamutoksen kohtuullistamiseksi" esitetyllä tavalla. Mikäli kaavamutosta ei kohtuullisteta, niin kysymme mihin tämä päätös perustuu ja kuinka tilanne aiotaan ratkaista?

Paikoitus ja liikenne



Alueella on jo tällä hetkellä huomattava pula parkkipaikoista. Nyt kaavoituksen kohteena oleva alue toimii päivittäin parkkipaikkana noin 30 autolle (ks. oheinen kuva), jotka eivät mahdu jo rakennetun uuden alueen parkkipaikoille. Viikonloppuisin alueella on ollut pysäköityinä kerrallaan noin 50 autoa. Tämä on selkeä näyttö siitä, että jo rakennetuille kerrostaloille ei ole kaavoitettu tarpeeksi pysäköintitilaa.

Kaavamuutosehdotuksessa rakennusoikeus ja asuntojen määrä kasvavat huomattavasti ja parkkipaikkojen määrä asuntoa kohden pysyy käytännössä samana kuin jo rakennetulla uudella kerrostalolueella. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tällä hetkellä tukala parkkipaikkatilanne kärjistyy ratkaisevasti. Paikkojen määrä on liian pieni ja etäisyydet ihmisten kodeista kohtuuttomia. Tilanne vaikuttaa vahvasti samalta, kuin mitä Kivistön alueen suunnittelusta on uutisoitu viime aikoina.

Ehdotamme tilanteen korjaamiseksi rakennusoikeuden ja asuntojen määrän pienentämistä kappaleessa "Ehdotus kaavamuutoksen kohtuullistamiseksi" esitetyllä tavalla. Mikäli paikoitusongelmaa ei ratkaista, niin kysymme miksi Vantaan kaupunki tietoisesti tekee kaavoitustyötä, joka johtaa ongelmiin ihmisten arjessa?

Kuluttajansuoja

Vantaan kaupunki on kaavan voimaantulon jälkeen myynyt alueelta suuren määrän omakotitalotontteja sillä lupauksella, että Kullerupuiston alueelle rakennetaan omakoti- ja rivitaloja. Ehdotettu uusi kaava romuttaa tämän lupauksen ja vaikuttaa oleellisesti alueen luonteeseen ja asuntojen arvoon.

Samoin moni on ostanut alueelta asuntoja luottaen siihen, että tuore kaava pätee myös käytännössä. Esimerkiksi kaupungin alueelle alkuperäisen kaavan mukaan rakentamat kadut ja kunnallistekniikka ovat antaneet ymmärtää kaavan toteutuvan suunnitelman mukaan. Samoin alueelle laadittu tarkka ja korkeatasoinen rakentamiseen ohjaava rakennustapaohje on tukenut tätä käsitystä.

Mikäli kaavamuutosehdotusta ei kohtuullisteta kysymme, kuinka voimme aloittaa kaupungin kanssa prosessin, jossa sovitaan alueelta kaupungin omakotitalotontin ostaneiden henkilöiden kanssa, kuinka taloudellinen menetys hyvitetään?

Seurakuntayhtymien rooli ja maanomistajien tasa-arvo

Ensimmäiset tiedot seurakuntayhtymien kaavailuista muutoksista ovat olleet liikkeellä jo 2011. Seurakuntayhtymät argumentoivat, että voimassa olevaa kaavaa ei haluttu ja voitu rakentaa. Toisaalta julkisuudessa ei ole uskottavia merkkejä yrityksistä vuokrata omakotitalotontteja tai muokata rivitalo-osuutta rakentajia miellyttäväksi. Tässä valossa Seurakuntayhtymien väitteet kaavan kelvottomuudesta rakentamiseen ja kaavamuutoksen välttämättömyydestä tuntuvat oudoilta. Näyttää vahvasti siltä, että Seurakuntayhtymät eivät ole missään vaiheessa todella sitoutuneet rakentamaan alueen rivi- ja omakotitalo-osaa, jota he ovat olleet mukana suunnittelemassa voimassa olevaa kaavaa laadittaessa.

Vantaan kaupunki on toteuttanut kaavasta oman osansa 2006 vuoden suunnitelman mukaan. Jos kaupunki antaa seurakuntayhtymien moninkertaistaa rakennusoikeuden määrän ja näin nostaa omaisuuden arvoa ratkaisevasti, niin miksi kaupunki ei ole itse toiminut samalla tavalla?

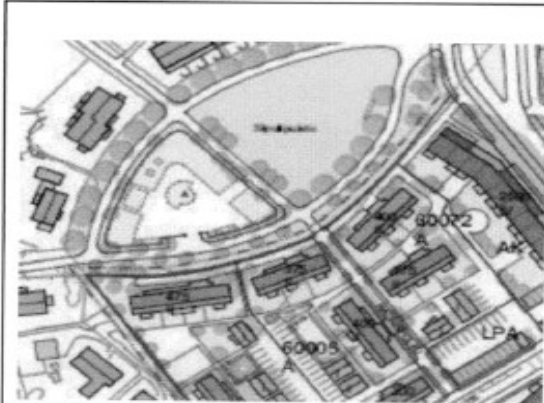
On myös huomattavaa, että nyt voimassa olevassa kaavassa Seurakuntayhtymät ovat saaneet hyvitystä alueelle kaavoitetusta puistoalueesta. Kaavaehdotuksessa tätä hyvityksenä saatua rakennusoikeutta kasvatetaan lisää. Kaksinkertainen hyvitys tuntuu kohtuuttomalta.

Lisäksi keskustelua on herättänyt se, että kaupunki on hiljattain pakkolunastanut yksityiseltä maata, koska yksityisen maanomistaja halusi enemmän tuottoa maastaan. Samaan aikaan Seurakuntayhtymien kohdalla kaavamuutostyö puolestaan tukee yksityisen maanomistajan omaisuuden arvon maksimointia.

Kysymme, kuinka kaupunki huolehtii eri tahojen tasavertaisuudesta kaavoitustyössä ja kuinka tasavertaisuus on tässä tapauksessa toteutunut kaupungin näkökulmasta?

Ehdotus kaavamuutoksen kohtuullistamisesta

Leikkipuiston vieressä olevien asuntojen asuinhuoneiden ikkunoiden suuntaaminen kohti leikkipuistoa



Sipulipuiston leikkipuisto on erittäin suosittu. Päivisin iloinen ja aluetta hyvin palveleva puisto muuttuu usein iltaisin levottomaksi nuorison kokoontumisalueeksi.

Kaavaehdotuksessa leikkipuiston viereen merkittyjen talojen sisäänkäynnit ovat merkitty puiston puolelle (ks. oheinen kuva). Parvekkeet ja asuinhuoneiden ikkunat tulevat tällöin talojen toiselle puolelle, pois puistosta. Muuttamalla asuinhuoneiden ikkunat ja parvekkeet leikkipuiston puolelle tukisi puiston rauhoittamista levottomalta toiminnalta.

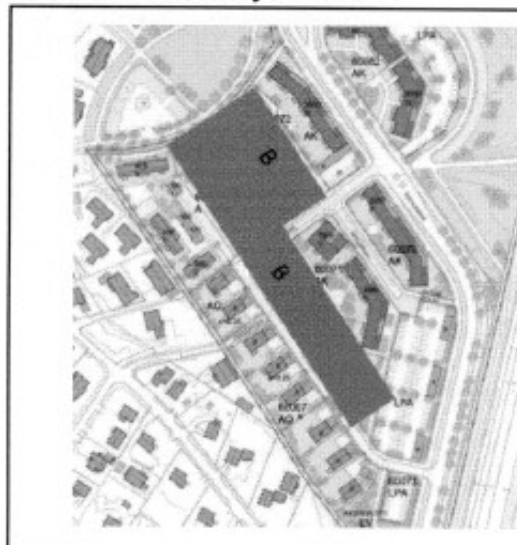
Koko länsisivuston pitäminen omakotitaloina



Ehdotamme alueen koko länsisivun säilyttämistä (merkattu A:lla oheiseen kuvaan) omakotitaloina. Kaupungin alueelta myymillä tonteilla on menestyksellä rakennettu myös paritaloja. Kaavamuutosehdotuksessa osa tämän alueen taloista on suunniteltu BoKlok-alueeksi.

Muutos oli mielestämme perusteltu, koska se ei vaikuta ratkaisevasti rakennusoikeuteen. Lisäksi muutos auttaa säilyttämään alueen pientalomaisuuden naapureiden ja alueen näkökulmasta. Maasta saatava tulojen määrä ja tulojen saamisen nopeus eivät myöskään oleellisesti vaikeudu tämän muutoksen johdosta

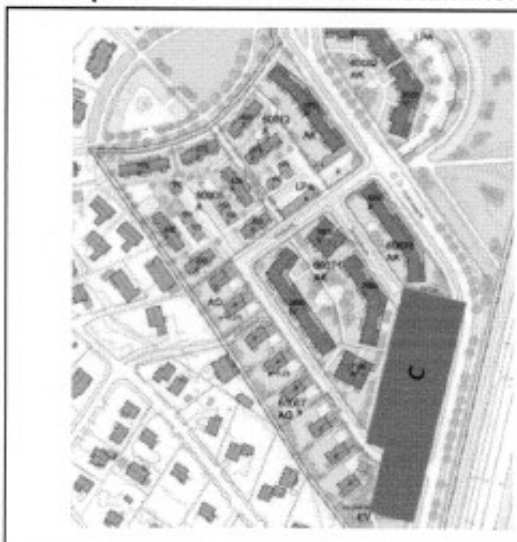
BoKlok-alueen laajentaminen



Seurakuntayhtymät ovat suunnitelleet alueen reunaan BoKlok-taloja. Ehdotamme, että tämän alueen muotoa muutetaan niin, että tehdään B:llä merkitystä alueesta BoKlokalue.

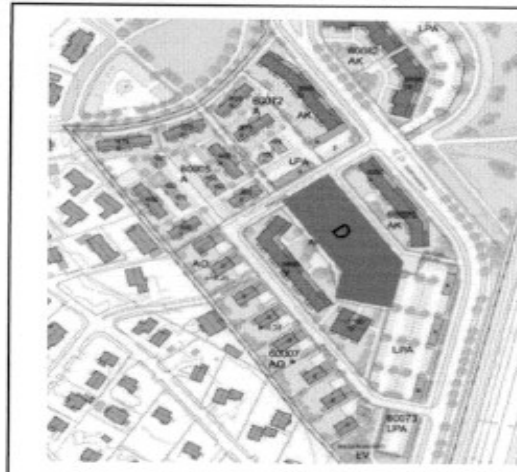
Muutos ei pienennä BoKlok-talojen määrää, jolloin tämä on rakentajan kannalta edelleen mielekäs ratkaisu. Lisäksi tämä mahdollistaa alueen paremman porrastamisen ja parkkikentän palastelun, jota on toivottu laajasti. Muutos tukee myös alueen pitämistä puutarhamaisena.

Parkkipaikka-alueen kohtuullistaminen



Edellä esitetyt muutokset mahdollistavat suuren parkkipaikka-alueen pienentämisen ja palastelemisen (merkitty C:llä). Tämä parantaa alueen viihtyisyyttä ja on linjassa alueen puistomaisuuden kanssa.

Porrastaminen alueen keskellä



Toivomme D:llä merkittyjen kerrostalojen korkeuden laskemista 4-kerrokseen. Tämä muutos on linjassa muun alueen kanssa, jossa korkeimmat talot ovat nelikerroksisia ja tukisi porrastamisen toimivuutta. Lisäksi ratkaisu osaltaan auttaa ratkaisemaan paikoituksen, liikenteen ja palveluiden haasteita.

Keveyen liikenteen väylät

Alueen koulut ja päiväkodit ovat muutoskohteen länsi ja luoteispuolilla. Asuntomäärän suuren nousun myötä askarruttaa, että kuinka nykyiset kevyenliikenteen väylät riittävät ja miten vältetään pihojen läpi kulkeminen.

Yhteenveto

Pyydämme, että Kulleropuiston kaavaehdotusta muutetaan siten, että tässä muistutuksessa esille nostetut asiat tulevat huomioituksi.

Mikäli kaavamuutosta ei palauteta valmisteluun, niin pyydämme, että ehdotuksen puiteissa tehtävissä olevat asiat huomioidaan ja samalla aloitetaan prosessi kaavamuutoksen kiinteistönomistajille aiheuttaman taloudellisen vahingon hyvittämiseksi.

Lisäksi pyydämme, että tässä muistutuksissa esitettyihin asioihin ja kysymyksiin vastataan kirjallisesti.

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-alueella ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.
- Kaupungin 2013 strategiassa painotetaan, että kaikki asemanseudut on kaavoitustöiden yhteydessä tarkasteltava uudelleen. Kehäradan valmistumisen myötä radan käyttäjien lisääminen radanvarren asutusta lisäämällä on Vantaan ja Vantaan veronmaksajien edunmukaista.

Vantaalla eheytyvän yhdyskuntarakenteen lähtökohdat on määritelty yleiskaava 2007:ssä sekä kirkastettu maapoliittisissa linjauksissa 2012. Keskeiset tavoitteet ovat keskustojen kehittäminen ja asumisen keskittäminen raideliikenteen varteen. Kaupunkirakenteen ja palvelurakenteen tulee tukeutua raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin.

- Vantaan kaupungin ja seurakuntayhtymien välillä on tehty aiesopimus tiettyjen asuntoalueiden – mm. Hiekkaharju 5/ Kulleropuiston alueen kaavoituksesta. Aiesopimus on tehty ennen tämänhetkisiä maapoliittisia linjauksia vuodelta 2014. Nyt alueella voimassa olevaan Hiekkaharju 5 asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus Seurakuntayhtymien ja kaupungin välillä. Seurakuntayhtymät ovat maksaneet sopimuksen mukaisesti oman osuutensa kunnallistekniikan rakentamisesta. Kulleropuiston asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaan Seurakuntayhtymät maksavat myös kaikesta lisääntyvästä rakennusoikeudesta nykyiseen kaavaan verrattuna maapoliittisten linjausten mukaisesti.

- Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja. Asuntojen koot kaava-alueella on suunniteltu monipuolisiksi, ja sisältävät myös isompia asuntoja, varsinkin kaavan omakotitalo-alueella. Muiden rakennusten asuntojen kokojakauma tarkentuu rakennuslupavaiheessa.
- Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.
- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, jossa mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kulleropuiston kaavamuuotos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatuseräikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkitien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (mukaan luettuna Ilolan kaupunginosa) sijaitsevista suomenkielisistä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilaspaikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja

155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

- Kaavatyön lähtökohdaksi on laadittu meluselvitys (Sito, 2016). Selvityksessä käy ilmi millä tavalla melu kulkeutuu teiltä ja radalta kaava-alueelle. Meluselvitystä on hyödynnetty kortteli-alueiden muotoilussa, mm siten, että korttelirakenteessa olevia aukkoja on poistettu, jotta melu ei kulkeutuisi korttelipihoille. Kaava-alueella on miellyttävämpi kaupunkiympäristö, kun se ei ulotu aivan radan viereen. Korttelipihojen melutasosta on säädetty Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista.
- Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomatkaa/ vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomatkaa/vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoitukseen. Katuverkolle on tehty juuri hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajoa ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

- Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoitukseen, vaan nykyiset ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Rakentamisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen.

Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoitettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikulkuliikennettä pihoihin. Pihojen läpikulu voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamuuosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi.

Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka helpottavat osin myös nykyistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

Tarkistukset:

*

NRO 10**Muistutus:****Aihe:** Muistutus kaavamuutoksesta Kulleronpuistossa 002261

Hei,

Muistutamme, että Hiekkaharjun omakotialueen vetovoima ja viihtyvyys tulee laskemaan huomattavasti, jos korkeita kerrostaloja parkkialueineen ehdetaan rinta rinnan omakotialueen kylkeen. Tulet asumaan omakotitalossa kerrostaloille tyypillisessä ympäristössä. Tunnet itsekkin asuvasi yhtäkkiä kerrostalossa.

Ikkunasta näkymä on betoniseinää eikä kaunista peltomaisemaa. Opettajana olen myös huolissani koulujen täyttymisestä yliahtaiksi. Miksi rahan teko jollekin taholle aina ratkaisee?

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-alueella ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.
- Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.
- Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.
- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, jossa mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kullerupuiston kaavamuutos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalkäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (mukaan luettuna Ilolan kaupunginosa) sijaitsevista suomenkielisissä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilasmaikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

Tarkistukset:

*

NRO 11

Muistutus:

Aihe: Muistutus kaavatyöstä 002261 (Hiekkaharju 5, 600500)

Hei,

Haluaisin jättää muistutuksen kaavatyöstä 002261. Asun perheineni niin, että tonttini rajautuu kaavaan osoitteessa Kullerontie XX.

Yleisesti haasteita aiheuttaa asuntojen määrän 6-kertaistuminen, jota alueen muussa suunnittelussa ei ole otettu huomioon. Ymmärrettävää, että kaavaa halutaan tiivistää, vaikka edellinen kaava onkin poikkeuksellisen tuore (2006), josta kirkko maanomistaja halusi jo silloin maksimaalisen tuoton, mutta kaava tehtiin kaupungin toimesta silloin kaupunkilaisten eikä maanomistajan ehdoilla. Tällä kertaa näyttää, että kaupunki on isolta osin unohtanut asukkaansa ja menty kirkon sanelun mukaisesti.

Kun tiivistäminen nähdään tarpeellisenä tulisi huomioon ottaa myös kokonaisarkkitehtuurin sopivuus alueelle. Alueen tulisi olla visuaalisesti yhtenäinen ja peilata Tarhuripuistoon

Sipulipuiston toiselle puolelle rakennettua aluetta. Tämä alue oli pitkälti kaupungin omistama niin ihmetyttää miksi kaupunki nyt hyväksyy kirkon omistamalla alueellaan erilaisen kaavan kuin vain jonkin aikaa sitten omalla alueellaan.

-Miksi kaavatyötä ei tehdä siis peilikuvana eli omakotitalojen ketju kuten toisella puolella koko "vanhan Hiekkaharjun" pellon leveydeltä ja siitä sitten radalle päin nousevaa samoin kuin viereisellä alueella Sipulipuiston toisella puolella? Pellon laitaan tehtiin muutoksia, mutta muutokset jätettiin vain puolittaisiksi.

Kirkko väittää, että "kolmikerroksisia taloja ei halua enää kukaan, eikä niitä halua kukaan rakennuttaa" joka on aivan vailla totuus pohjaa, jonka näkee kun seuraa alueen muuta rakentamista tai Vantaalla ja PKseudulla ylipäänsä. Jos nyt siinäkin halutaan antaa kirkolle periksi niin kerrokset sitten maksimissaan sen mukaan ja lähemmäs rataa voi rakentaa korkeampaakin. Kuitenkin niin, että nykyisestä kaavan asukasmäärä ei voi 6-kertaistua koska alue ei pysty niin isoon asukasmäärään vastaamaan.

Josta päästään infrastruktuuriin. Kaavatyössä mukana olleet väittävät koulutoimen antaneen lausunnon, jonka mukaan alueen päiväkodit ja koulut pystyvät vastaanottamaan lisätyn oppilasmäärän, joka tulee kaavan 6-kertaistamisesta. Jos tuo pitää paikkaansa niin väite on pöyristyttävä ja osoittaa kyseisen kaupungin vastuullisen virkamiehen olevan täysin pihalla nykyisestä koulutilanteesta alueella. Saati sitten tulevaisuudessa. Kyseinen lausunto pitää saada julkisuuteen ja kyseisen virkamiehen omalla nimellä, niin että myös kaupungin poliittisessa vastuussa olevat päättäjät ottavat kyseisestä lausunnosta vastuun. Virkamiehillähän vastuuta ei ole. Kun oikea tilanne rakentamisen valmistuttua tulee selville muutaman vuoden päästä niin kyseinen vastuullinen virkamies on varmasti jo muissa hommissa. Poliittiset päättäjät sentään joutuvat vaaleilla jonkinlaiseen vastuuseen sanomisistaan.

Minulla on tilanteesta sen verran ensi käden tietoa, että koitimme saada kaksospoikani, jotka asuvat vuoroviikoin luonani, alueen Hiekkaharjun kouluun toissijaisen haun kautta. Hiekkaharjun koulun rehtori sanoi asian mahdolliseksi sillä kouluvuonna 2017 kouluun eivät mahdu edes alueen ensisijaiset hakijat!

Alueelle on vasta valmistumassa iso määrä kerrostaloja ja muita asuntoja ja tilanne on jo tällainen! Päiväkotitilanne on myös huono, mutta niitä saadaan tarvittaessa pystyyn suht nopeastikin.

Kunnanvaltuutetun mukaan alueen koulujen täyttöaste on laskettu olevan 100% seuraavan 10 vuoden aikana, siis ilman alueen tiivistämistä (aluehan tiivistyy muutenkin koko ajan). Myös Hiekkaharjulle ollaan suunnittelemassa lisää rakentamista. Alueelle ei ole siis suunniteltu tai budjetoitu rakennettavaksi uusia kouluja. Kaavamuutos, joka kuusinkertaistaa asuntojen lukumäärän on isossa ristiriidassa näiden asioiden kanssa. Suunnitellut huoneistokoot/ja kerrostaloasuntojen tyypit tarkoittavat alueelle huomattavaa määrää oppilaita ala- ja yläkouluun. Uusien koulujen rakentaminen on joko vaikeaa tai mahdotonta nähtävillä olevassa tulevaisuudessa.

-Miten tämä koulutoimen yhtälö on selitettävissä?

Jos mietitään Tarhuripuiston asukkaita niin alueella on jo tällä hetkellä huomattava pula parkkipaikoista. Parkkipaikkoja uudessa kaavassa on jopa hiukan vähemmän kuin jo rakennetulla alueella, jossa siis on käytännössä nähtävissä, että parkkipaikkatilanne on alimitoitettu. Kaavaa kohtuullistamalla tilanne pidättäisiin vielä toimivana.

Alueella varsinkin Tarhurintien liikenne tulee kasvamaan huomattavasti jos suunniteltu kaava 6-kertaistetaan. Yksittäisinä toimina Kullerontie ja Tarhurintien risteykseen on saatava hidaste pellolta tullessa, koska ajonopeudet ovat siinä todella kovia ja liikenteen kasvaessa muuttuu vieläkin

vaarallisemmaksi kun nyppylän takaa ei ole näkyvyyttä. Myös Koivukylän väylälle tarvitaan liikennevalot tai liikenneympyrä liikennemäärän huomattavasti kasvaessa, joka tietysti haittaa sitten kaikkien Koivukylän väylän käyttäjien liikenteen sujuvuutta. Alueella asuvana näkee jatkuvasti myös, että Kyläkaivontien liikenne sujuu todella huonosti, koska tienvarsiparkin takia tie muuttuu kapeutensa takia yksisuuntaiseksi. Liikenteen lisääntyessä Kyläkaivontietä täytyy hiukan leventää tai tienvarsiparkkia rajoittaa vieläkin tiukemmin, josta kärsivät tietysti viereiset asukkaat, joilla ei parkkipaikkoja ole juurikaan. Onneksi tiellä on leveät pyörätiet molemmin puolin jolloin toisen pyörätien kaventaminen ja muuttaminen kävelytieksi ei olisi mahdoton asia. Kaavoitusosastoa ei kuitenkaan juurikaan kiinnosta infrastruktuuri, joten tämä jää liikenneosaston vastuulle ja heillä on mielestään prioriteetiltaan korkeampiakin huolia. Jälleen siis ongelmia kaavan tiivistämisestä.

Vantaan johdolta on tullut Vantaan Sanomia myötä huolta siitä, että Vantaan kaupungin tilanne ei kestä nykyisten suunnitelmien mukaista kasvua. Kasvu on mennyt liian suureksi verotulojen muutokseen nähden eli infrastruktuurin rakentamiseen ei ole varaa kun Vantaalle rakennetaan yksipuolisesti vain pieniä kerrostaloasuntoja. Rakentamisen uusia suunnitelmia halutaan kaupungin johdon puolesta järjeistää. Hiekkaharju 5:n muutokset ovat ristiriidassa tämän kanssa ja suunnitelman asukasmäärän 6-kertaistamisen tuomat ongelmat varsinkin infrastruktuurin osalta tuovat ongelmia nykyisille asukkaille, ei vain tässä lähialueella vaan myös hyvin laajalti esimerkiksi koko koulualueella. Lisäksi uusilla asukkailla on myös samat ongelmat.

-Kenelle kaupunkia ja kaavaa suunnitellaan? Maanomistajalle eli kirkolle (ja kaupungin virkamiehille ja johdolle) vai kaupungin ja alueen nykyisille ja tuleville asukkaille? Kaupungin toimet Keimolassa, jossa maanomistajalta ollaan pakkolunastamassa aluetta hänen haettu alueesta markkinahintaa on myös ristiriidassa Hiekkaharju 5 alueen kaavan valmistelun kanssa (kaavamuutostyö tukee maanomistajan eli kirkon tavoitetta omaisuuden arvon maksimoinnista muista arvoista välittämättä).

Kaavan kohtuullistaminen ja asukkaiden puolelta ehdotetut pienet muutokset (<http://www.kulleropuisto.net>) ja niihin vastaantulo auttaisi myös kaikkia osapuolia siinä, että kaava-alueella päästäisiin rakentamaan mahdollisimman nopeasti. Onhan älytöntä, että alue on kasvanut heinikkaa viimeiset vuodet kun kaupunki on jo aikanaan rakentanut alueen kadut, sähköt ja viemärit valmiiksi.

Haluan prosessin mukaisen vastineen sähköpostiosoitteeseeni kyseisistä kohdistani:

-Miksi kaavatyötä ei tehdä peilikuvana eli omakotitalojen ketju kuten toisella puolella koko "vanhan

Hiekkaharjun" pellon leveydeltä ja siitä sitten radalle päin nousevaa samoin kuin viereisellä alueella

Sipulipuiston toisella puolella?

-Miten alueen koulutoimen yhtälö on selitettävissä? (asiasta vastaava virkamies omalla nimellään lausonta, joka voidaan läpinäkyvyyden ja oikeusturvan johdosta nostaa julkisesti näkyville)

-Aikooko liikennetoimi tehdä alueella kaavan 6-kertaistamisen vaatimia muutoksia, vai jätetäänkö ne suunnitelmassa huomiotta ja palataan sitten joskus kun kaupungilla on rahaa niiden korjaamiseen, kun muualla Vantaalla on liikarakentamisen takia vielä isompia ongelmia?

-Miten kaavan asukasmäärän 6-kertaistaminen on linjassa huoleen siitä, että Vantaan talous ei kestä nykyisten suunnitelmien vaatimia infran parannuksia?

-Kenelle kaupunkia ja kaavaa suunnitellaan?

Isot kiitokset vastauksista jo etukäteen!
Parhain terveisin,

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-aluetta ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.
- Kaavamuutoksessa on huomioitu alueelle valmiiksi rakennettu infra. Rakentamisen mahdollistaminen valmiin katuverkon ympärille on taloudellisesti kannattavaa. Tällä hetkellä rakentamattomana katuverkko ei palvele vantaalaisia.
- Kaupungin 2013 strategiassa painotetaan, että kaikki asemanseudut on kaavoitustöiden yhteydessä tarkasteltava uudelleen. Kehäradan valmistumisen myötä radan käyttäjien lisääminen radanvarren asutusta lisäämällä on Vantaan ja Vantaan veronmaksajien edunmukaista.

Vantaalla eheytyvän yhdyskuntarakenteen lähtökohdat on määritelty yleiskaava 2007:ssä sekä kirkastettu maapoliittisissa linjauksissa 2012. Keskeiset tavoitteet ovat keskustojen kehittäminen ja asumisen keskittäminen raideliikenteen varteen. Kaupunkirakenteen ja palvelurakenteen tulee tukeutua raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatuikäviin.

- Vantaan kaupungin ja seurakuntayhtymien välillä on tehty aiesopimus tiettyjen asuntoalueiden - mm. Hiekkaharju 5/ Kulleropuiston alueen kaavoituksesta. Aiesopimus on tehty ennen tämänhetkisiä maapoliittisia linjauksia vuodelta 2014. Nyt alueella voimassa olevaan Hiekkaharju 5 asemakaavaan liittyi toteuttamissopimus Seurakuntayhtymien ja kaupungin välillä. Seurakuntayhtymät ovat maksaneet sopimuksen mukaisesti oman osuutensa kunnallistekniikan rakentamisesta. Kulleropuiston asemakaavamuutokseen liittyvän maankäytösopimuksen mukaan Seurakuntayhtymät maksavat myös kaikesta lisääntyvästä rakennusoikeudesta nykyiseen kaavaan verrattuna maapoliittisten linjausten mukaisesti.
- Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.
- Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-

kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

Kaavassa on myös haettu samantapaista kaupunkikuvallista ilmettä kuin Sipulipuiston pohjoispuolella olevalla alueella. Ilmakuvaupotuksesta näkee, miten jo rakennettu alue Sipulipuiston pohjoispuolella ja uusi kaava-alue Sipulipuiston eteläpuolella noudattavat samaa tyyliä, rakeisuutta ja kerroskorkeuksia.

- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, jossa mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kullerupuiston kaavamuuotos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkitien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (mukaan luettuna Ilolan kaupunginosa) sijaitseissa suomenkielisissä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilasmaikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

- Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomatkaa/ vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomatkaa/vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoitukseen. Katuverkolle on tehty juuri hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajoa ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta.

Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoitukseen, vaan olevat ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Rakentamisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen.

Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoitettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikulkuliikennettä pihoihin. Pihojen läpikulu voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamuuotosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi. Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka helpottavat osin myös nykyistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

Tarkistukset:

*

NRO 12**Muistutus:****Aihe:** Kaavatyö 002261- MUISTUTUS!

Kaupunginhallitukselle:

Vantaan Hiekkaharjun Kulleropiuston kaavamuutos (kaavatyö 002261) etenee vaikka erittäin suuri osa alueen asukkaista, sekä pitkään seudulla asuneista että lähiaikoina sinne muuttaneet, vastustavat asiaa. Edustan sekä puheenjohtajana Hiekkaharjun omakotiyhdistystä ja sen yli 200 jäsentä, jotka ovat valtuuttaneet minut asialle, että omaa itseäni alueen asukkaana.

Kaavamuutoksen seurauksena rakennusneliöiden määrä yli 2-kertaistuu mikä luonnollisesti vaikuttaa huomattavasti asukasmäärän kasvuun nykyiseen kaavaan verrattuna. Tämän vaikutuksia alueen infraan (liikenne, koulut, päiväkodit yms.) on jo aiemmin esitetty kaupungille ja maan omaistajalle, ilman että asiaa on otettu erityisen vakavasti. Haluaisinkin nyt tttä ennen kuin kaava etenee mihinkään, kaupunki **selvittää tarkkaan ja osoittaa kirjallisesti kunkin alan päättäjiltä (koulutoimi, liikenne jne), mikä nykyinen tilanne on ja miten kaavamuutoksen tuomat muutokset tulevat vaikuttamaan alueeseen ja miten se on huomioitu.** Olen esimerkiksi kuullut usealta opettajalta miten täynnä lähialueen koulut ovat jo nyt, joten tuntuu oudolta että tilanne yhtäkkiä paranisi ilman että alueelle tulee joko uusi koulu, nykyisiä laajennetaan tai vanhoja, lopetettuja (Orvokkitie) otetaan uudestaan käyttöön. Liikenteestä ja pysäköinnistä alueella on jo nyt selkeitä merkkejä siitä ettei niitä ole oikeasti huomioitu uudessa kaavassa. Alueella on jo nyt pulaa pysäköintipaikoista ja kun uuden alueen pysäköintipaikkoja on laskettu vielä vähemmän/asunto, tulee ongelma kasvamaan entisestään.

Ei riitä että rakennustoimi sanoo että infraan liittyvät asiat ja muutokset on huomioitu. Mielestäni nyt on aika OIKEASTI etukäteen selvittää tilanne ettei jälkikäteen todeta ettei kaikki mennytkään "kuin Strömsössä". Haluan tähän muistukseen seikkaperäisen kirjallisen vastineen kaupungin jokaiselta taholta jonka toimintaan tämä kaavamuutos voi vaikuttaa.

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-alueella ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.
- Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.

Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, jossa mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kulleropiuston

kaavamuutos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatuseräisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkitien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (mukaan luettuna Ilolan kaupunginosa) sijaitsevista suomenkielisistä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilaspaiikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

- Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomatkaa/ vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomatkaa/vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoitukseen. Katuverkolle on tehty juuri hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajoa ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta.

Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoittamiseen, vaan olevat ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Rakentamisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen.-

Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoittettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikulkuliikennettä pihoihin. Pihojen läpikulu voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomiotu kaavaratkaisussa. Kaavamuutoksessa on autopaikkannormiin otettu mukaan kerrosalasidonnaisuuden lisäksi myös sidonnaisuus asuntojen lukumääriin. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, jos asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamuutosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Ero on huomattavan suuri ja vaikuttaa autonomistusta alentavasti tulevien asukkaiden keskuudessa.

Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa., jotka helpottavat osin myös olevan alueen yleistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

Kaupunkisuunnittelu vastaa kaavan laadinnasta ja Kuntatekniikan keskus infran suunnittelusta sekä siitä, että se toteutuu kaavan mukaisesti.

Tarkistukset:

*

NRO 13**Muistutus:**

Muistutus Kulleropuiston kaavamutoksesta - kaavatyö numero 002261

Arvoisa kaupunginhallitus,

haluamme jättää muistutuksen liittyen Kulleropuiston kaavamutokseen, kaavatyö numero 002261.

Voimassa oleva kaava on suhteellisen tuore sekä muutos voimassa olevaan kaavaan on merkittävä

Aluetta on rakennettu jo pidemmän aikaa ja viimeisen rakentamattoman alueen kaavamuutos poikkeaa huomattavasti alueen muusta kaavoitetusta ja rakennetuista alueesta. Rakennusoikeus yli kaksinkertaistuisi kaavamutoksen myötä ja asuntojen määrä 6-kertaistuisi.

Koulut ja päiväkodit

Koulut ja päiväkodit ovat jo tällä hetkellä täynnä lähialueilla eikä alueelle ole suunniteltu eikä budjetoitu rakennettavaksi uusia kouluja tai päiväkoteja.

Paikoitus ja liikenne

Alueen pysäköinti tilanne on jo tällä hetkellä vaikea eikä edes nykyisille alueen asukkaille riitä parkkipaikkoja vaan paikoitustilana käytetään mm. peltoa ja muita alueita joita ei ole suunniteltu pysäköintiin. Pysäköintitarpeita ei ole otettu kaavassa riittävästi huomioon ja se tulee kärjistämään jo valmiiksi heikkoa pysäköintitilannetta. Myös kaavamutoksen mukana tulisi liikenne alueelle lisääntymään ja sitä ei ole otettu huomioon suunnittelussa.

Asunnon arvonaleneminen

Olemme ostaneet asunnon luottaen siihen, että vuonna 2006 tehty kaavoitus pysyy muuttumattomana. Uudella kaavamutoksella on vaikutus suoraan laskevasti alueen muiden asuntojen hintaan.

Pyydämme ystävällisesti vastinetta yllä mainittuihin huomautuksiin. Vastineen voi toimittaa allekirjoituksessa näkyvään osoitteeseen.

Ystävällisin terveisin,

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-aluetta ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.
-
- Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

- Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestäväan kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten myös Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.
- Koulun ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, jossa mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kullerpuiston kaavamuuotos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkitien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (mukaan luettuna Ilolan kaupunginosa) sijaitsevista suomenkielisistä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilaspaiikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kullerpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun-Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

- Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomatkaa/ vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomatkaa/vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoitukseen.

Katuverkolle on tehty juuri hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajoa ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta.

Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoitukseen, vaan olevat ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Rakentumisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen.-

Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoitettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikulkuliikennettä pihoihin. Pihojen läpikulu voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamuuotosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi.

Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka helpottavat osin myös nykyistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

Tarkistukset:

*

NRO 14**Muistutus:**

Muistutus kaavatyön numero 002261, Kulleronpuisto

MUISTUTUS 11.8.2017

Alueen voimassa oleva kaava (Hiekkaharju 5, 600500) on tuore, ja sen muuttaminen kesken alueen rakentamisen on turhaa. Kaavailtu muutos alueen (Kulleronpuisto, 002261) viimeiseen rakenteilla olevaan osaan on merkittävä. Omakoti- ja rivitalojen korvaaminen uusilla kerrostaloilla kaksinkertaistaa rakennusoikeuden ja kuusinkertaistaa asuntojen määrän.

Ehdotettu kaava ja kerrosneliöiden nostaminen yli kaksinkertaiseksi poikkeaa selvästi nykyisestä vuonna 2006 hyväksytystä asemakaavasta, jossa tavoitteeksi todetaan ”puutarhamaisen ja yhtenäisen pien- ja kerrostaloalueen luominen Hiekkaharjun nykyisen pientaloalueen jatkoksi pääradan länsipuolelle”. Alueella ei ole tapahtunut muutoksia keskeisissä asioissa kaavan voimaantulon jälkeen. Esimerkiksi Kehäradan läheisyys ja Tikkurilan läheisyys ovat olleet silloinkin voimassa.

Me alueen asukkaat olemme monella tapaa huolissamme tästä äkkinäisestä kaavanmuutosehdotuksesta. Se muun muassa loukkaa alueen asukkaiden kuluttajansuojaa ja herättää huolen lasten ja nuorten hyvinvoinnista ja koulunkäynnistä.

Vantaan kaupunki on kaavan voimaan tulon jälkeen (v. 2006) myynyt alueelta suuren määrän omakotitontteja sillä oletuksella, että Kullerupuiston alueelle rakennetaan omakoti- ja rivitaloja. Meidän perheemme ja moni muu Hiekkaharjun/Tarhurinpuiston alueella on ostanut alueelta asuntoja luottaen siihen, että tuore kaava pätee myös käytännössä. Ehdotettu uusi kaava romuttaa tämän lupauksen ja vaikuttaa oleellisesti alueen luonteeseen ja asuntojen arvoon.

Alueen koulujen täyttöaste on ymmärtääkseni laskettu olevan 100 prosenttia seuraavan 10 vuoden aikana. Alueelle ei ole suunniteltu tai budjetoitu rakennettavaksi uusia kouluja. Miten kaupunki aikoo turvata kuusinkertaisen asukasmäärän tuoman tarpeen lapsiperheiden palveluille? Koulujen läheisyys on tällä hetkellä yksi alueen vahvuuksista ja asuntojen myyntiargumentti.

Vantaan kaupunki on toteuttanut oman osansa alueen kaavan mukaisesta toteutuksesta. Vahva toiveemme on, että myös Vantaan ja Helsingin Seurakuntayhtymät toteuttavat kaavan nykyisen mukaisena, eikä kaupunki salli tuoreen kaavan muuttamista yksityisen omistajan tuoton maksimoiminen edellä, alueen asukkaiden kustannuksella.

Vantaan kaupungin kotisivuilla ja mainosmateriaaleissa luvataan muun muassa seuraavaa: ”Asemakaavoituksen ja maankäytön suunnittelun tarkoituksena on tehdä hyvää ympäristöä nykyisille ja tuleville vantaalaisille asukkaille ja yrityksille.”

”Vantaa kaikille
Vantaa tilaa
Vantaa vapautta”

Toivon vastinetta tähän muistutukseen.

Ystävällisin terveisin

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-alueita ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.
- Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat

toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

- Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.
- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, jossa mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kulleropuiston kaavamuuotos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkitien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (mukaan luettuna Ilolan kaupunginosa) sijaitsevilla suomenkielisillä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilaspaiikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

Tarkistukset:

*

NRO 15**Muistutus:**

Muistutus Kaupunginhallitukselle, kaavatyö 002261

Asumme Sipulitiellä Vantaalla ja pyydämme vastinetta koskien kaavatyötä 002261.

Alueen voimassaoleva kaava on tuore (Hiekkaharju 5, 600500). Kaava on tullut voimaan 2006. Nyt kaavamutoksen kohteena oleva alue on tämän kokonaisuuden viimeinen osa.

Kun hankimme tontin Sipulitieltä oli tiedossa Vantaan kaupungin lupaus, että Kulleropuiston alueelle rakennetaan omakoti- ja rivitaloja.

Ehdotettu uusi kaava romuttaa tämän lupauksen ja vaikuttaa oleellisesti alueen luonteeseen ja asuntojen arvoon.

Alueella on jo tällä hetkellä myös huomattava pula parkkipaikoista ja tämä aiheuttaa myös vaaratilanteita, koska autoja parkkeerataan katujen varteen jne.

Terveisin

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-alueita ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.
- Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkailta OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.

Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.

- Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamutosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi.

Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka helpottavat osin myös nykyistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

Tarkistukset:

*

NRO 16**Muistutus:**

Terve

Kaavamuuos 002261 liittyy ihmetyksenä ja huolena monia asioita.

- Aikoinaan kun ostimme asunnon tältä alueelta niin alue oli kaavoitettu omakotiasutukseen, miten voidaan tehdä näin raju muutos kaavaan ?
- Huolena meidän 70 luvulla olevan talon rakenteet, miten kestää kovan rasituksen paalutukset, pohjavesien muutokset jotka vaikuttaa laatan päälle rakennettuun taloon (talon painuminen) ynnä muut isosta rakentamisesta johtuvat haitat ?
- Parkkipaikat nykyisille asukkaille, autopaikat ei riitä tälläkään hetkellä alueella, pelto mihin nyt pitäisi tulla paljon asutusta on täynnä autoja, olen laskenut että noin 60-80 autoa parkissa jatkuvasti.
- Nykyiset tiet todella ahtaita jos liikenne lisääntyy.
- Miten palvelut, koulu/päiväkotipaikat uusille asukkaille ?

Ystävällisin terveisin

Vastine:

- Vuonna 2006 voimaan tullut kaava on jo yli kymmenen vuotta vanha. Kaava-alueita ei ole pystytty toteuttamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti, joten sen uusiminen on osoittautunut tarpeelliseksi. Kaava-alueelle on jo rakennettu kadut, joten alueen rakentamatta jättäminen olisi resurssien tuhlaamista.
- Uutta kaavaa suunniteltaessa nykyisiä asukkaita on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Suunnitelmaa on muokattu asukkaita OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella. Suurimmat toiveet koskivat kokonaisrakentamismäärän ja kerroslukujen vähentämistä. Mielipiteiden mukaisesti länsireunan rakennukset muutettiin 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi. Sipulipuiston läheisyyteen, suunnittelualueen luoteisosaan suunniteltiin 2-kerroksista puurakentamista, joka voisi toteutua pienkerrostaloina. Parsatien ja ison LPA-alueen kulmassa sijaitseva pistetalo madallettiin 4-kerroksiseksi. Noin puolet koko suunnittelualueesta, ja kaikki olemassa olevaan rakennuskantaan rajautuva rakentaminen on näin ollen 2-kerroksista rakentamista.
- Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestävään kulkumuotojakaumaan tähtäävä suunnitteluperiaate. Siten Hiekkaharjun aseman lähistössä on perusteltua rakentaa myös kerrostaloja.
- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, jossa mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kullerupuiston kaavamuuos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteessa ja virallisessa väestöennusteessa sekä oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrässä. Sivistysvirasto seuraa vuosittain väestöennusteen kehitystä suhteessa oppilas- ja päivähoitopaikkojen määrään suuralueittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017 -2027 mukaan varhaiskasvatuseräikäisten lasten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 290 lasta. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 84 lapsella ja koko kymmenvuotiskaudella 112 lapsella. Päiväkotipalveluita lapsista käyttää noin 75 % eli kymmenvuotiskaudella päiväkotipaikkatarve lisääntyy noin 84 paikalla.

Hiekkaharjun aluetta palvelevat Hiekkaharjun sekä sen lähialueiden päiväkodit.

Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 päiväkotipaikkojen tarpeen kasvu on otettu huomioon Tikkurilan suuralueen päiväkotihankkeissa. Tikkurilan suuralueelle on 2019 -2027 esitetty yhteensä kuusi uutta päiväkotia, joista osaa korvaa nykyisiä tiloja. Lisäksi 2017 valmistuu Talvikkitien päiväkotia. Jos on tarvetta, sen käyttöä voidaan jatkaa pitempäänkin normaalikäyttöisenä päiväkotina.

Oppilasmäärän kehitystä tarkastellaan pääasiassa suuralueittain. Tikkurilan suuralueella (mukaan luettuna Ilolan kaupunginosa) sijaitseissa suomenkielisissä peruskouluissa on yhteensä 5135 oppilasmaikkaa. Virallisen tilastointipäivän 20.9.2016 mukaan edellä mainitun alueen kouluissa oli 4407 oppilasta. Vuoden 2017 alussa alueella oli 4509 perusopetusikäistä. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen ja Ilolan kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2022 mennessä 390 perusopetusikäisellä ja vuoteen 2027 mennessä 547 perusopetusikäisellä. Taloussuunnitelmassa 2018 -2021 on Tikkurilan alueelle koulun laajennushanke vuodelle 2027, joka vastaa suuralueen oppilasmäärän kasvuun. Laajennuksen ajoitusta tarkistetaan väestöennusteiden mukaan vuosittain.

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan perusopetusikäisten määrä Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2017 alussa 409 henkilöä, joista 254 on alakouluikäisiä ja 155 yläkouluikäisiä. Määrä kasvaa vuoteen 2022 mennessä 52 henkilöllä ja koko kymmenvuotiskaudella 124 henkilöllä. Hiekkaharjun kaupunginosan aluetta palvelee pääasiassa Hiekkaharjun koulu (luokat 1-6) ja Simonkylän koulu (luokat 7-9), mutta myös Peltolan koulu (luokat 7-9).

Kulleronpuiston asuntorakentamisesta johtuva noin 50 oppilaan kasvu mahtuu Tikkurilan alueen olemassa oleviin kouluihin. Tikkurilan alueen pohjoisosassa olevia oppilaita voidaan ohjata myös Ilolan kouluun. Kasvavalle vuosiluokkien 7.-9.-oppilaille on tilaa Peltolan koulussa.

- Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueella n. 500 henkilöautomatkaa/ vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomatkaa/vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoitukseen. Katuverkolle on tehty juuri hidaste Tarhurintielle Sipulitien kohdalle ja suunnitteilla on toinen hidaste Tarhurintielle Kullerontien pohjoispuolelle. Nämä vaikuttavat käytettyihin nopeuksiin ja sitä kautta parantavat liikenneturvallisuutta. Myös Kyläkaivontien pysäköinti sekä Metsätähdentien/Tarhurintien alkupään kapeus hillitsee läpiajoa ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta. Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoitukseen, vaan ovat ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Rakentamisen ja liikenteen kasvun myötä Talvikkitien liittymään rakennetaan liikennevalot. Toistaiseksi alueelta Talvikkitielle kääntyvien odotusaika on kohtuullinen.

Katujen varsilla on jalankulku- ja pyörätiet tai jalkakäytävät. Lisäksi on erillisiä kevyen liikenteen raitteja. Nämä on mitoitettu riittämään alueen liikenteelle. Jalkakäytävät tai raitit eivät ohjaa läpikulkuliikennettä pihoihin. Pihojen läpikulu voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkanormi on sidottu kerrosalan lisäksi myös asuntojen lukumäärään. Tämä takaa sen, että autopaikkoja toteutetaan kohtuullisesti myös silloin, kun asuntojen keskikoko on pieni. Toteutuneen Hiekkaharju 5 alueen asutus on lähimmillään n. 600 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Uuden kaavamuuotosalueen asutus tulisi olemaan lähimmillään n. 350 m:n päässä linnuntietä Hiekkaharjun asemasta. Tästä syystä omistusautojen määrä/asukas tulee olemaan Hiekkaharju 5:ttä pienempi.

Kaavassa on lisäksi osoitettu yleiselle pysäköinnille LP-alue. Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös katujen varsille. Yhteensä näin saadaan kaava-alueelle n. 30-40 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka helpottavat osin myös nykyistä pysäköintitarvetta.

Pysäköintialue ei itsessään lisää meluhaittaa ja tässä tapauksessa se toimii puskurina junaliikenteen melun ja asutuksen välillä.

- Jokainen rakennushanke on erilainen, eikä yleistä velvoitetta esim. tärinämittausten suorittamiselle voida esittää kaavamääräyksellä. Paalutus- ja maarakennustyöt ovat melua ja tärinää aiheuttavaa tilapäistä toimintaa, josta säädetään mm. Ympäristönsuojelulaissa sekä Valtioneuvoston päätöksessä rakennustyön turvallisuudesta. Valtioneuvoston päätöksen mukaan päätoteuttajan on ennen rakennustyön aloittamista suunniteltava eri töiden ja työvaiheiden tekeminen sekä niiden ajoitus siten, että työt ja työvaiheet voidaan tehdä turvallisesti ja aiheuttamatta vaaraa työmaalla työskenteleville tai muille työn vaikutuspiirissä oleville. Rakennustyön ympäristön hallintaan liittyy lisäksi usein muitakin toimenpiteitä, kuin tärinämittauksia; esim. vauriokatselmuksia ja painumien sekä siirtymien sekä pohjaveden tarkkailua. Esim. lyöntipaalutusohjeen mukaan, mikäli rakennuspaikan läheisyydessä on vaurioitumiselle alttiita rakennuksia ym. rakenteita, on niiden kunto selvitettävä ennen paalutustyön aloitusta pidettävällä katselmuksella. Pohjavettä ei saa myöskään alentaa haitallisesti. Laki eräistä naapuruussuhteista, 9 §:n mukaan, maata älköön kaivettako tai kuormitettako niin, että toisen maalla oleva rakennus kadottaa tukensa. Asioista, jotka on jo säännelty muun kuin maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön nojalla, ei asemakaavamääräyksillä ole syytä määrätä erikseen. Lisäksi rakentamista koskevat tekniset ja niitä vastaavat määräykset on annettu Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Kaavaan ei laiteta jo rakentamismääräyksissä säänneltyjä asioita.

Tarkistukset:

*

NRO 17

Muistutus:

Kaavamuistutus

Päivää!

Teen muistutuksen kaavasta Hiekkaharjun Kulleropuistoon asuinkerrostaloja (nro 002261). On erinomaista, että kyseinen joutomaa otetaan tehokkaaseen asumiskäyttöön, mutta kaavassa on erityinen puute, koska siihen ei ole liitetty palvelurakentamista. On erittäin ikävää, jos alueesta muodostuu ns. nukkumalähiö ilman mitään palveluja. Nyt kun K-ryhmä on lopettanut läheiset kauppapalvelut Malminiityssä, niin olisi erityisen tärkeää saada alueella ruokakauppa. Kun nykyisin pyritään minimoimaan ilmansaasteet, voidaan kauppojen lähipalveluilla minimoimaan autojen käyttöä. Lisäksi autottomat perheet voivat asettua alueelle, jos ruokaa on saatavissa kävelymatkan päästä.

Kehoitankin kaavoitusta muutettavan niin, jotta ruokakauppa ja muutkin palvelut taataan alueelle.

Terveisin

Vastine:

- Tässä kaavassa ei muodostu riittävän suurta asukasmäärää, jotta palvelurakentamiseen vaadittava volyyymi täyttyisi. Hiekkaharjun asemalla on vanha ostoskeskus, jonka ympäristössä asuvien asukkaiden määrä määrittää sen, saadaanko sinne palveluita, kuten esimerkiksi ruokakauppaa. Asukasmäärän ylittäessä kauppiaiden minimimitavoitteen, on mahdollista saada lisää palveluita ostoskeskuksen yhteyteen.

Tarkistukset:

*



17 § **Asemakaavan muutos 002047 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen / TLA**

HA/3495/10.02.04.01/2008
TLA/VKA/RKO/A-LVA/SRU/ET

Voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta muutetaan asuinpientaloalueeksi (AP).

Asemakaavamuuotos koskee osaa korttelista 67112 ja katualuetta, kaupunginosassa 67, Ruskeasanta. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 67113 tonttia 5 sekä Mistelinsiemenen ja osaa Mistelipolun katualuetta sekä osaa Tulppaanipuistoa.

Tonttijaon muutos koskee korttelin 67112 tonttia 11

Alue sijaitsee Ruskeasannan kaupunginosassa ja on osa Tulppaanipuisto-nimistä lähivirkistysaluetta sisältäen asemakaavaan merkityn vielä rakentamattoman Mistelinsiemen- ja Mistelipolku- nimiset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut katualueet sekä tontin 67-141-5.

Kaavan hakija

Kiinteistön 421-1-498-M604 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 14.7.2008 ja 7.10.2009. Kiinteistön 67-141-5 omistajat 26.2.2016, kiinteistön 421-1-771 omistaja 8.3.2016 ja Vantaan kaupunki 30.3.2017.

Maanomistus

Kaupunki omistaa katualueet, muutoin alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3 (L_{den} 50-55 dB).

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksessa muutetaan voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta erillispientaloalueeksi (AO). Osa kiinteistöön 421-1-771 kuuluvaa VL -aluetta muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi Mistelipolun katualueeksi, jolla tonteille liittyminen on sallittu. Tulppaanipuistoon Mistelipolun pohjoispuolella on 4042 m²:n suuruinen kaksikerroksisille rakennuksille suunniteltu AO -tontti, jonka rakennusoikeus on 500 k-m². Tuleva kiinteistö sijaitsee korttelissa 67112. Mistelipolun eteläpuolella korttelissa 67113 on 750 m² suuruinen kaksikerroksisen rakennuksen mahdollistava tontti, jonka rakennusoikeus on 180 k-m². Mistelikuja 12:n nykyiseen tonttiin 67-141-5 liitetään Mistelinsiemen- niminen kevyenliikenteen katu ja samalla kiinteistö muuttuu korttelin 67112 tonttijaon mukaiseksi tontiksi nro 11. Tontin käyttötarkoitus on edelleen erillispientalojen korttelialuetta AO, jonka rakennusoikeus on 270 k-m². Rakennusoikeus ei lisääny pientä pyörästystä lukuun ottamatta vaikka tontin pinta-ala kasvaa 235 m². Tontille liitytään Mistelikujalta.



Kulkuyhteys kummallekin VL -alueesta muodostettavalle tonteille on järjestetty Mistelipolun länsipään jatkeena olevalta kevyenliikenteen kadulta, jolla sallitaan myös tonteille liittyminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.8.2015 ja uudelleen 31.5.2016. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä Mielipiteet pyydettiin ensin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteitä pyydettiin toistamiseen 30.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (688 k-m², n. 5 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002047 sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 1 B ja todetaan, että hakijat maksavat muutuskustannukset yhteensä (4500 euroa), josta toinen kiinteistön 421-1-498-M604 omistaja (1417 euroa) ja toinen omistaja (83 euroa) yhteensä (1500 euroa), kiinteistön 421-1-771 omistaja (1500 euroa) sekä kiinteistön 67-141-5 omistajat yhteensä (1500 euroa) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 euroa). Kaavamuutuskustannukset yhteensä 5275 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.8.2017 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002047 sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 1 B ja todeta, että hakijat maksavat muutuskustannukset yhteensä (4 500 euroa), josta toinen kiinteistön 421-1-498-M604 omistaja (1 417 euroa) ja toinen omistaja (83 euroa) yhteensä (1 500 euroa), kiinteistön 421-1-771 omistaja (1 500 euroa)



sekä kiinteistön 67-141-5 omistajat yhteensä (1 500 euroa) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 euroa). Kaavamuutostkustannukset yhteensä 5 275 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.9.-19.10.2017. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kappaletta.

Lausunnossaan Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että Akukon Oy:n laatimaa meluselvitystä ei ole liitetty kaava-asiakirjoihin.

Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa. Meluselvityksen mukaan keskiäänitaso alittaa 55 dB päivällä ja yöllä keskiäänitason 50 dB. Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa.

Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu Tuusulanväylän ja Tuusulantien liikennemääriä. Kaava-aineistossa tulee esittää väylien nykyiset ja ennusteliikennemäärät sekä arvioida, miten HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden mukaiset etäisyydet väylistä toteutuvat, jotta voidaan arvioida asemakaava-alueen ilmanlaatua.

Lausunnossaan HSY huomauttaa, että Vesijohtoa DN100 ja jätevesiviemäriä DN250 on jatkettava muodostuvia tontteja kohti Mistelipolkua pitkin noin 25 metrin matkalla.

Nykyisin jätevesiviemärin tarkastuskaivo sekä vesijohdon paloposti sijaitsevat tontilla Mistelipolun päässä. Tontille 421-1-1137 ei ole merkitty johtokujaa, mutta tontilla on istutettava ala.

Vesihuollon jatkamista suunniteltaessa on syytä tarkistaa kaivon ja palopostin siirtoa katualueelle.

Tehdyt tarkistukset Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan, määräyksiin ja selostukseen tehtiin teknisiä korjauksia ja lisäyksiä.

Lisäksi Akukon Oy:n tekemä meluselvitys on lisätty selostuksen liitteeksi ja nettisivuille.

Kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys ilmansaasteiden huomioon ottamiseksi:

”Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.”

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.12.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002047 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta/ Mistelinsiemen.

**Käsittely:**

Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esittelyosan kolmannen kappaleen: Tonttijaon muutos koskee korttelin 67112 tonttia 11.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

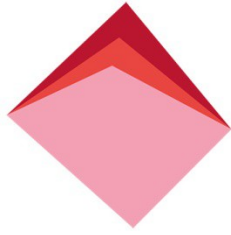
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017
- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017 / 002047

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. 8392 2035
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002047 MISTELINSIEMEN

RUSKEASANTA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002047. Kaavoitus on tullut vireille 20.8.2015 ja uudelleen 31.5.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osat kortteleista 67112 ja 67113 sekä katualuetta. (Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 67141 sekä katu- ja virkistysalueet)

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

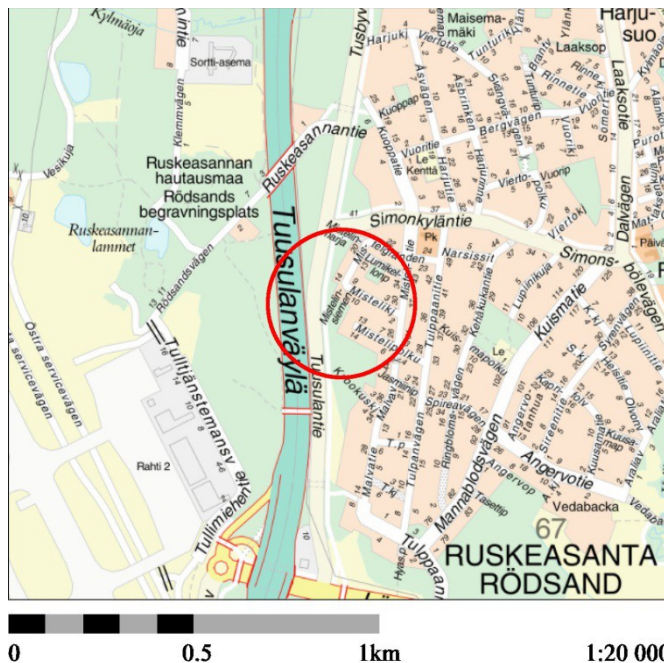
Osa korttelia 67112.

Kaavaan liittyy sopimus.

Kaavan laatija: Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko, Vantaan kaupunki;

etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09-8392 2035.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Ruskeasannan kaupunginosassa ja on osa Tulppaanipuisto-nimistä lähivirkistysaluetta sisältäen asemakaavaan merkityn vielä rakentamattoman Mistelinsiemen- ja Mistelipolku- nimiset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut katualueet sekä tontin 67-141-5.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistön 421-1-498-M604 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 14.7.2008 ja 7.10.2009. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002047.
- Kiinteistön 67-141-5 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 26.2.2016. Hakemus liitettiin kaavamuutokseen 002047.
- Kiinteistön 421-1-771 omistaja jätti kaavamuutoshakemuksen 8.3.2016. Hakemus liitettiin kaavamuutokseen 002047.
- Vantaan kaupunki jätti kaavamuutoshakemuksen 30.3.2017
- Kaavamuutos otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2015 ja kaavamuutos tuli vireille 20.8.2015 ja uudelleen 31.5.2016. Mielipiteet pyydettiin ensin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteitä pyydettiin toistamiseen 30.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Kaavamuutos oli ensimmäisen kerran kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 21.8.2017 ja kaupunginhallituksessa 28.8.2017, joka hyväksyi kaavamuutoksen nähtäville.

- Kaavamuutos oli nähtävillä 20.9.-19.10.2017 ja lausunnot tuli antaa viimeistään 20.10.2017 mennessä. Lausuntoja pyydettiin kaksi (ELY-keskus ja HSY) ja saatiin 2 kpl.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	3
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne.....	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	11
4. Asemakaavan kuvaus	11
4.1 Kaavan rakenne.....	11
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	11
4.3 Aluevaraukset.....	11
4.4 Kaavan vaikutukset.....	12
4.5 Nimistö.....	13
5. Asemakaavan toteutus	13
6. Kaavatyöhön osallistuneet	13
7. Asemakaavan seurantalomake	15
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	17
9. Muu suunnitelma-aineisto	20

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Meluselvytys Mistelikuja 12, 16.9.2015. Tilaja Solveig Juslin, tekijä Akukon Oy. (Liite 1)
- Mielipiteiden luettelo 20.8.2015 - 18.9.2015 (Löytyy asiakirjoista)
- Mielipiteiden luettelo 31.5.2016 - 30.6.2016 (Löytyy asiakirjoista)

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksessa muutetaan voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta erillispientaloalueeksi (AO). Osa kiinteistöön 421-1-771 kuuluvaa VL-aluetta muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi Mistelipolun katualueeksi, jolla tonteille liittyminen on sallittu.

Kaavamuutosta ovat hakeneet yksityiset maanomistajat Solveig Juslin, Kaj Ekhlolm, Jouko Eronen, Jani Piirainen, Henri Niininen sekä Vantaan kaupunki.

Tulppaanipuistoon Mistelipolun pohjoispuolella on 4042 m²:n suuruinen kaksikerroksisille rakennuksille suunniteltu AO-tontti, jonka rakennusoikeus on 500 k-m². Tuleva kiinteistö sijaitsee korttelissa 67112.

Mistelipolun eteläpuolella korttelissa 67113 on 750 m² suuruinen kaksikerroksisen rakennuksen mahdollistava tontti, jonka rakennusoikeus on 180 k-m².

Mistelikuja 12:n nykyiseen tonttiin 67-141-5 liitetään Mistelinsiemen- niminen kevyenliikenteen katu ja samalla kiinteistö muuttuu korttelin 67112 tonttijaon mukaiseksi tontiksi nro 11. Tontin käyttötarkoitus on edelleen erillispientalojen korttelialuetta AO, jonka rakennusoikeus on 270 k-m². Rakennusoikeus ei lisäännä pientä pyörästystä lukuun ottamatta, vaikka tontin pinta-ala kasvaa 235 m². Tontille liitytään Mistelikujaalta.

Kulkuyhteys kummallekin VL-alueesta muodostettaville tonteille on järjestetty Mistelipolun länsipään jatkeena olevalta kevyenliikenteen kadulta, jolla sallitaan myös tonteille liittyminen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pientalovaltaista asuinalueita, joka on rakentunut pääasiassa 1960 – 1990 luvuilla. Maaperä on pääasiassa hiekkaa, muutamia kallioesiintymiä löytyy alueelta. Kaava-alueen eteläpuoleinen tontti on kalliota. Kaava-alueesta etelään Tulppaanipuistossa on Tulppaanipuiston lohkarieppä -niminen arvokas geologinen kohde.

Väestö, palvelut ja työpaikat

Ruskeasannan asukasluku on pysynyt 4 300 tuntumassa vuodesta 2000 lähtien eikä tilanteen arvioida muuttuvan lähitulevaisuudessa. Joka kolmas ruskeasantalainen on syntynyt Vantaalla. Väestö on koulutetumpaa ja paremmin ansaitsevaa kuin Vantaalla keskimäärin. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 40 094 henkeä, missä on kasvua reilut 3 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.¹

Ruskeasanta on hyvin vahvasti asuinalue, mistä kertoo myös se, että alueen työpaikkaomavaraisuus on Vantaan neljänneksi alhaisin. Työpaikkoja on siis vähän suhteessa alueella asuviin työllisiin. Ruskeasannan runsaasta 300 työpaikasta viidennes oli rakentamisen ja vajaat viidennekset sekä rakentamisen että terveyst- ja sosiaalipalveluiden parissa. Alueella on varsin vähän palveluja. Ristipuroon rakennettiin kerrostalojen kanssa samaan aikaan pieni ostoskeskus, jossa toimii esimerkiksi ruokakauppa, pari pitseriaa sekä seurakunnan kerhotila. Kaupunginosan palveluvarustukseen kuuluu myös kaksi päiväkotia sekä Tuusulantien varressa oleva huoltoasema.

Ruskeasanta täydentyy tulevaisuudessa uusilla pientaloilla ennen kaikkea tonttien lohkomisen seurauksena. Alueella on myös jonkin verran rakentamattomia pientalotontteja sekä pari täydennysrakentamiseen varattua aluetta.

Virkistys

Ruskeasannan itä laidalla virtaa maisemassa kauas erottuva, kauniisti mutkitteleva Kylmäojan puro. Purovarsilla on rehevää lehtokasvillisuutta. Kylmäojan purolaakso on monien lajien elinympäristö ja myös ekologinen käytävä, jota myöten lajit voivat liikkua. Lentoasemalta tulleet saastuneet sade- ja lumensulamisedet ovat aiheuttaneet ongelmia puron alkuperäiselle taimenkannalle, mutta kalakantoja on pyritty elvyttämään.

Liikenne

Alueelle on hyvät liikenneyhteydet kaikista suunnista. Alueen pääyhteydet ovat Tuusulantie ja sen kautta Tuusulanväylä sekä idän suuntaan Simonkyläntie. Joukkoliikenne perustuu bussilinjoihin, joita kulkee sekä Simonkyläntiellä että Tuusulantiellä. Lähimmät pysäkit ovat n. 300 m:n päässä. Alueella on pientaloalueen katuverkko, jota pitkin myös pyöräily ja jalankulku pääosin kulkevat. Mistelinmarja-nimistä raittia pitkin pääsee puistoalueen läpi Tuusulantien varren pysäkeille.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto 27 metrin päässä uusista tonteista.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemärissä Ruskeasannan läpi Viertolan runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen hulevedet johdetaan avo-ojiin, joista vedet kulkeutuvat Ruskeasannan hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Kylmäojaan.

Sähköverkko ja kaukolämpö

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Mistelikujan ja Mistelipolun varressa. Ruskeasannan pientaloalueella ei ole kaukolämpöverkkoa. Lähin kaukolämpöverkko ulottuu Laaksotielle hiukan alle kilometrin päähän kaavamuuotosalueesta.

Ympäristöhäiriöt

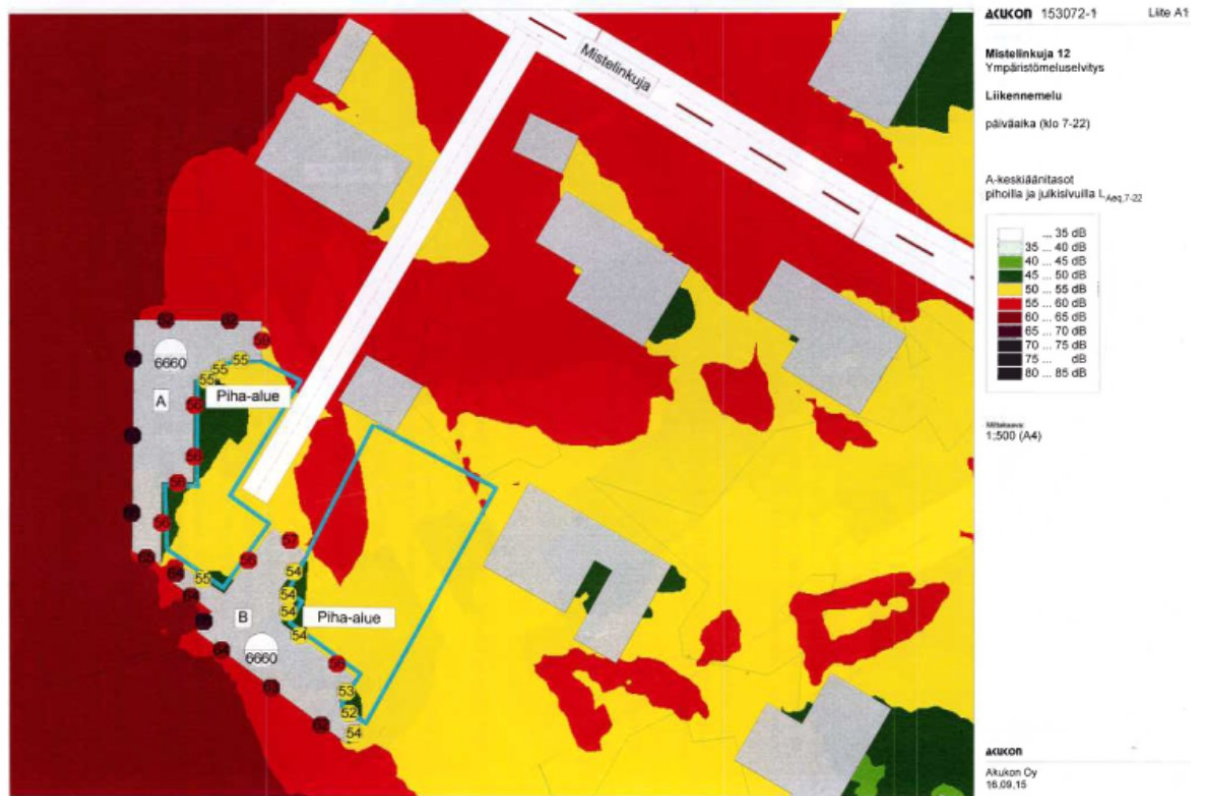
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa enintään olla ulkotiloissa 55 dB. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Lentomelu: Alue on yleiskaavan lentomelu Im3-alueella, jolla ei ole rajoitettu rakentamista.

Liikennemelu:

Tuusulanväylän puoleisilla julkisivuilla lasketut päiväaikaiset keskiäänitasot L_{Aeq} ovat enintään 66 dB ja yöaikana 60 dB. Tieliikenteestä johtuva A-äänitasoerotus on siis suurimmillaan L_A = 66-35 dB = 31 dB, joka jää lentomeluvyöhykkeen kaavavaatimuksen L_A = 32 dB alle.

Akukon Oy on tehnyt meluselvityksen alueelta (Liite 1). Selvityksen mukaan on mahdollista luoda uusille tonteille ulko-oleskelualue, jolla liikennemelun keskiäänitaso alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 50 dB.



Meluselvitys, Tielikenteen päiväajan keskiäänitaso, Akukon Oy, 16.9.2015.



Meluselvitys, Tielikenteen yöajan keskiäänitaso, Akukon Oy, 16.9.2015.

Pienhiukkaset:Ilmanlaatu

Liikennemäärältään **Tuusulanväylän** läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylästä.

HSY:llä oli v. 2015 siirrettävä mittausasema Kaivokselassa, Hämeenlinnanväylän pientareella. Se vastaa sijainniltaan parhaiten suunnittelualueen tilannetta. Mittausaseman ympäristö on avointa ja se tuulettuu hyvin. Ympäristön ilmanlaatuun vaikuttavat voimakkaimmin liikenteen päästöt ja katupöly. Mittausasemalla mitattiin typen oksidien(NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}) ja pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) pitoisuuksia.

Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2).

Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Hämeenlinnanväylän mittausaseman typpidioksidipitoisuuden vuosikeskiarvo oli 31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, mikä oli samaa luokkaa kuin Helsingin keskustassa ja selvästi matalampi kuin Töölöntullin ja Mäkelänkadun katukuiluissa. Vuorokausiohjearvo ylittyi maaliskuussa sekä loka- ja marraskuussa. Tuntiraja-arvo ja -ohjearvo eivät ylittyneet.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä 12 - 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hämeenlinnanväylän mittausasemalla hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvotason ylityksiä kertyi kevään pölykaudella 11 kpl. Vuosikeskiarvo oli 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, joka oli selvästi matalampi kuin Helsingin keskustassa ja samaa luokkaa kuin Tikkurilassa ja Kalliossa. Hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo ylittyi maaliskuussa.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman **pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$)** ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä 4,7 - 9,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hämeenlinnanväylän mittausasemalla pitoisuuksien vuosikeskiarvo oli 6,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ eli alle raja-arvon ja myös alle WHO:n ohjearvon. Pienhiukkasten pitoisuus ylitti WHO:n vuorokausiohjearvon kahtena päivänä.

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

Vantaalla 2015/2016 -selvityksen mukaan Tuusulanväylän liikennemäärä arkipäivisin on noin 52 000 moottoriajoneuvoa /arki vrk. vuonna 2016, joista raskaan liikenteen osuus on 1703. Vuoden 2040 ennusteen mukainen liikenne määrä olisi 84500 kavl. (*kavl on vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne*)

Kaavamuutoksen rakennusalat sijaitsevat noin 100 m:n etäisyydellä Tuusulanväylän ajoradan reunasta.

Tuusulanväylän liikenne aiheuttaa suuren altistumisen määrän, jolla vähennystarve otetaan huomioon kaavassa. Rakennukset sijoitetaan rakennusalan Tuusulanväylän puoleiselle reunalle niin, että tontille muodostuu suojaisa sisäpiha. Rakennusten ilmanvaihdon suunnittelussa tulee ottaa huomioon pienhiukkaset.

Tuusulantien liikenteen aiheuttama pienhiukkasten määrä ei aiheuta ongelmia alueelle.

Saastunut maaperä: Alueella ei ole rakentamisrajoitteita saastuneen maan vuoksi.

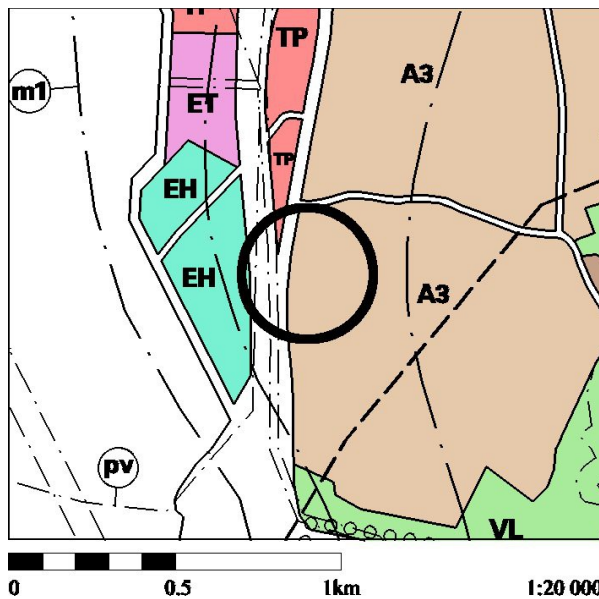
2.1.4 Maanomistus

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-67-990	Vantaan kaupunki	328,0
	kaavamuutoksen hakijat	4292,0
		0,0
Yhteensä		4620,0

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

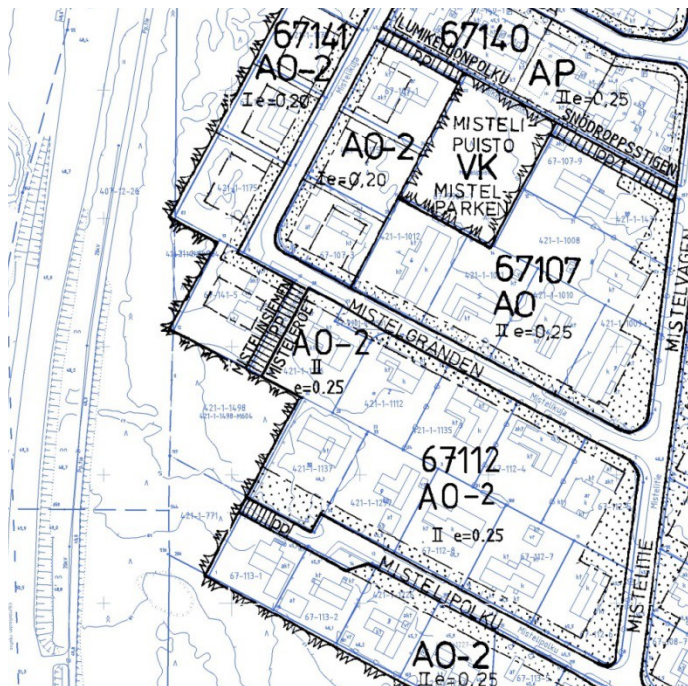
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3 (L_{den} 50-55 dB).

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

Asemakaava



Alueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava Ruskeasanta 2B (670500), joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 7.2.1985.

Alue on lähivirkistysaluetta (VL), jalankululle ja pyöräilylle varattua katua ja erillispientalojen korttelialuetta (AO-2).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- kiinteistön 421-1-498-m604 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 14.7.2008 ja 7.10.2009. kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002047.
- kiinteistön 67-141-5 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 26.2.2016. hakemus liitettiin kaavamuutokseen 002047.
- kiinteistön 421-1-771 omistaja jätti kaavamuutoshakemuksen 8.3.2016. hakemus liitettiin kaavamuutokseen 002047.
- vantaan kaupunki jätti kaavamuutoshakemuksen 30.3.2017. hakemus liitettiin kaavamuutokseen 002047.
- kaavamuutos otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2015 ja kaavamuutos tuli vireille 20.8.2015 ja uudelleen 31.5.2016. mielipiteet pyydettiin ensin 18.9.2015 mennessä (mrl 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta. mielipiteitä pyydettiin toistamiseen 30.6.2016 mennessä (mrl 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

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.

Kuulemisaikana 20.8.2015 - 18.9.2015 jätettiin 12 mielipidettä, joista kuudella ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteissä esille tulleita asioita:

- liittymä hakijoiden omistamalle tonteille tulisi järjestää Mistelipolun kautta
- rakennukset tulisi olla yksikerroksisia kuten muutkin ympärillä olevat talot
- Mistelinsiemen-nimisen katualueen voisi liittää Mistelikuja 12 kiinteistöön.
- kaavamuutosta laadittaessa tulee laatia meluselvitys, jossa selvitetään tarvittava meluntorjunta.
- Paloturvallisuus tulee ottaa huomioon lähelle rakennettaessa
- Mistelipolku 13 kohdalla istutettava alueenosa -merkintä on turhan leveä, jotta tontin voisi jakaa järkevästi
- Tuusulantien melu voi olla kovaa, jos metsä hakataan pois
- Mistelipolku 13 läpi ei saa vetää maanalaisia johtoja
- Mistelipolku 14:n omistaja kysyi mahdollisuutta liittyä kaavamuutokseen.

Kaavakokous järjestettiin 3.11.2015, johon kutsuttiin naapurien kuulemisen yhteydessä saadun palautteen johdosta asianosaiset.

Kuulemisaikana 31.5.2016 - 30.6.2016 jätettiin 7 mielipidettä, joista neljällä ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteissä esille tulleita asioita:

- Tuusulantien ja Tuusulanväylän liikennemelulta suojaavasta kapeasta metsäkaistaleesta jouduttaisiin kaatamaan puita pois, jotta uusien asuinrakennusten rakentaminen olisi mahdollista. Tämä toimenpide lisää viereisen asuntoalueen melutasoa. Koko alueen meluntorjunta tulee suunnitella uudelleen, ja melusuoja tulee rakentaa ennen asuinrakennusten rakennustöiden aloittamista.
- Mistelinsiemen tulisi liittää tonttiin 67-141-5 nykyisen yhtenäisen ilmeen säilyttämiseksi Mistelikuja puolella.
- tontilla 421-1-1137 (Mistelipolku 13) oleva istutusalue tulisi poistaa kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.
- Vastustetaan Mistelinsiemenen liittämistä Mistelikuja 12 kiinteistöön

Osallisten mielipiteiden huomioon ottaminen

Mistelinsiemenen kautta kulkuyhteys olisi ollut mahdollista vain yhdelle rakennuspaikalle. Sen lisäksi olisi tarvittu kulkuyhteys Mistelipolun eteläpuoleiselle uudelle rakennuspaikalle sekä Lahdentien vieressä olevalle kevyenliikenteen väylälle.

Mistelipolun jatkeen kautta kulkuyhteys saadaan sekä molemmille uusille rakennuspaikoille että Lahdentien vieressä olevalle kevyenliikenteen väylälle. Samalla parannetaan Mistelikuja 12:n viihtyvyyttä.

Kiinteistöä 421-1-1137 ei otettu kaavamuutokseen mukaan, koska heille voidaan poikkeamisluvalla antaa lupa käyttää istutusaluetta rakentamiseen.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Kaavamuutos oli nähtävillä MRA 27§ mukaisesti 20.9.2017 - 19.10.2017.

Lausunnot pyydettiin 20.10.2017 mennessä Uudenmaan ELY-keskukselta ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY).

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Akukon Oy:n tekemä meluselvitys on lisätty selostuksen liitteeksi ja nettisivuille.

Kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys ilmansaasteiden huomioon ottamiseksi:

”Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.”

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan, määräyksiin ja selostukseen tehtiin teknisiä korjauksia ja lisäyksiä.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteena on olemassa olevan asuinalueen tiivistäminen.

Maanomistajien ja osallisten tavoitteet käyvät ilmi kohdassa 3.2.2 kerrotuista mielipiteistä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan osa nykyistä lähivirkistysaluetta ja Mistelinsiemen -niminen katualue asuinkäyttöön. Osa lähivirkistysalueesta muutetaan katualueeksi.

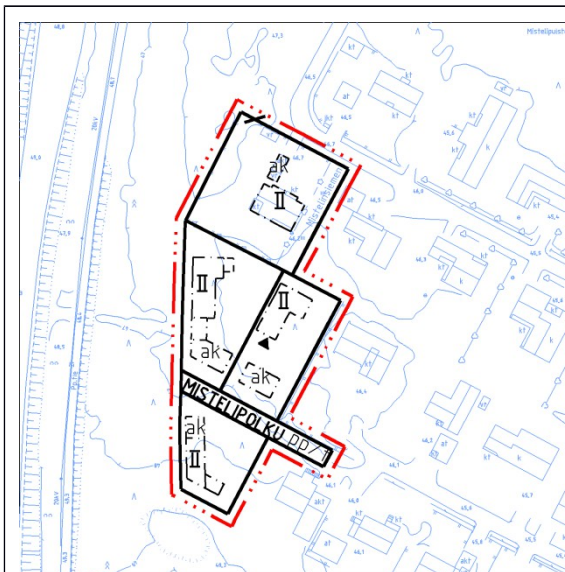
4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa kahden kaksikerroksisen paritalon ja yhden yksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen. Asuntojen koko paritaloissa tulee olemaan 100 – 125 k-m² välissä. Erilliselle tontille rakennettava omakotitalo saa olla 180 k-m²:n suuruinen.

Autopaikkoja tulee rakentaa 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa.



Asemapiirros kuvitteellisesta toteutuksesta



Havainnekuva kuvitteellisesta toteutuksesta

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Korttelialueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia pientaloja tai paritaloja. Tuusulantien puolelle pitää rakentaa meluaita ja sijoitella rakennukset niin, että tontille muodostuu suojaisa melusta suojattu sisäpiha.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Voimassa olevassa kaavassa Mistelipolun kautta oli tarkoitettu kävely-yhteys Tulppaanipuistoon ja sitä kautta Tuusulantien varren kävelytielle. Kaavassa kävely-yhteys on korvattu kevyenliikenteen kadulla, jolla tontille ajo on sallittu.

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. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisesta tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Ruskeasannan kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 5 kappaletta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Alue sijoittuu Ruskeasannan kaupunginosaan ja on osa Tulppaanipuisto-nimistä lähivirkistysaluetta sisältäen asemakaavaan merkityn vielä rakentamattoman Mistelinsiemen-nimisen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun katualueen sekä tontin 67-141-5. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista.

Uusi rakentaminen täydentää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen.

Palvelut, työpaikat, sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueelle tulee kolme erillispientaloa niihin yhteensä viisi asuntoa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Ruskeasannan pientaloalue tiivistyy, koska kaavamuutos mahdollistaa viiden uuden asunnon rakentamisen.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkitystä virkistysalueiden käytön lisääntymiseen.

Liikenne

Kaava ei vaikuta oleviin liikennejärjestelyihin. Kaavavarauksena ollut rakentamaton raittivaraus poistuu. Toista raittivarauksista pitkin sallitaan tontille ajo. Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon, joka on rakennettu Mistelinpolulle 27 metrin päähän uusien tonttien rajasta. Mistelinpolun ja uusien tonttien kuivatus hoidetaan avo-ojalla.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on **tieliikennemelu**, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA

Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama pienhiukkasten määrä aiheuttaa suuren altistumisen, jolla vähennystarve otetaan huomioon kaavassa. Rakennukset sijoitetaan rakennusalan Tuusulanväylän puoleiselle reunalle niin, että tontille muodostuu suojaisia sisäpihoja. Rakennusten ilmanvaihdon suunnittelussa tulee ottaa huomioon pienhiukkaset.

Tuusulantien liikenteen aiheuttama pienhiukkasten altistumisen voimakkuus on kohonneella altistumisen alueella. Alue on asumisen suositus- ja suositus-alue, joka ei aiheuta kaavamääräyksiin toimenpiteitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (vesistöt ja vesitalous)

Kaavamuutosalueella on nykyisin yksi omakotitalo. Muuten kaava-alue on pääasiassa metsää. Kaavan mukaisen rakentamisen johdosta alue muuttuu pientalovaltaiseksi, jolloin alueelta tuleva hulevesimäärä kasvaa. Alueen maaperä on hiekkainen, joten hulevesien imeyttäminen maaperään on suositeltavaa.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta.

4.5 NIMISTÖ

Jalankulkukatu Mistelinsiemen - Mistelfröet poistuu kaavasta ja nimistöstä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan aloittaa heti, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja se on tullut lainvoimaiseksi.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti 16.6.2017 asti
	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti vs. 16.6.2017 lähtien
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Kajja Topra	suunnitteluavustaja
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017.



Anna-Liisa Vanhala
kaavoitusteknikko



Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.06.2017
Kaavan nimi	002047 Ruskeasanta 67 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.05.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002047
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4620	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4620

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4620	100,0	950	0,21	0,0000	688
A yhteensä	0,4292	92,9	950	0,22	0,2980	688
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2949	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0328	7,1	0		-0,0031	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

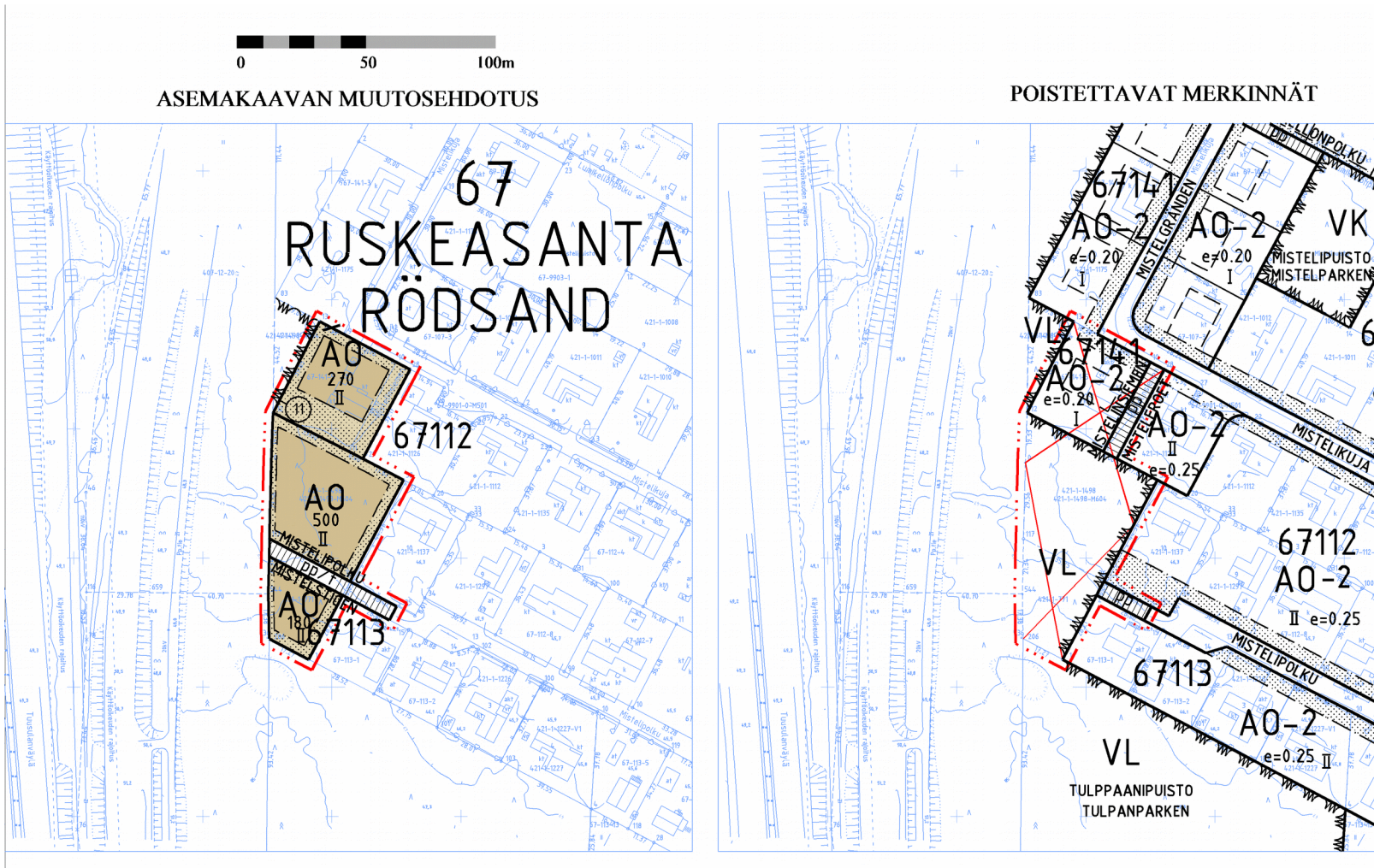
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4620	100,0	950	0,21	0,0000	688
A yhteensä	0,4292	92,9	950	0,22	0,2980	688
AO	0,4292	100,0	950	0,22	0,2980	688
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2949	0
VL	0,0000		0		-0,2949	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0328	7,1	0		-0,0031	0
Kev.liik.kadut	0,0328	100,0	0		-0,0031	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002047	18.12.2017	689499, 689500

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 67

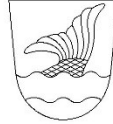
RUSKEASANTA

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 67112 ja 67113 sekä
katualuetta.

(Osa kumoutuvan asemakaavan kort-
telia 67141 sekä katu- ja virkistys-
alueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 67112.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 67

RÖDSAND



Ändring av detaljplanen
Delar av kvarteren 67112 och 67113 samt
gatuområde.



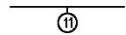



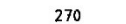
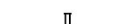

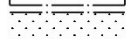
(Del av kvarteret 67141 samt gatu- och
rekreationsområdena i den plan som
upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 67112.

1:2000

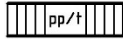
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

-  3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Erillispientalojen korttelialue.
Tuusulantien reunassa tulee rakennusten sijoittelulla tai tonteille rakennettavilla melusteella varmistaa tonttikoh- tainen ulko-oleskelualue, jolla melutaso jää alle päiväohje- arvon 55 dB ja yöohjearvon 50 dB.
- Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tie- ja len- toliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.
- Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaih- dolla. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehok- kailla suodattimilla.
- Asuinrakennusten korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 ap/ asunto
Toimistot 1 ap/ 100 k-m²

-  Kortteleiden välinen raja.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
-  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
-  Kaupunginosan numero.
Kaupunginosan nimi.
Korttelin numero.
-  Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleis- en alueen nimi.
-  Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
-  Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk- sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
-  Rakennusala.
-  Istutettava alueen osa.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvartersområde för fristående småhus.
I kanten av Tusbyvägen ska det genom byggnadernas placering eller bullerhinder som byggs på tomterna för respektive tomt säkerställas ett område för utevistelse där bullernivån hamnar under dagsrikvärdet 55 dB och nattriktvärdet 50 dB.
- Ljudisoleringen mot trafik- och flygbuller ΔL i byggnader- nas ytterskikt ska vara minst 32 dB.
- Nybyggnader ska utrustas med maskinell luftkonditione- ring. Ventilationsanläggningen ska förses med tillräckligt effektiva filter.
- I kvartersområdet för bostadshus får totalt högst 20 % av tomtens bygggrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte stör boendet
- Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/ bostäd
Kontor 1 bp/ 100 m²-vy
- Gräns mellan kvarter.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Stadsdelens namn.
- Kvartersnummer.
- Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
- Byggnadsyta.
- Del av område som bör planteras.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

TONTTIJAKO

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

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten. ^{2/2}

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

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Stadsmätning

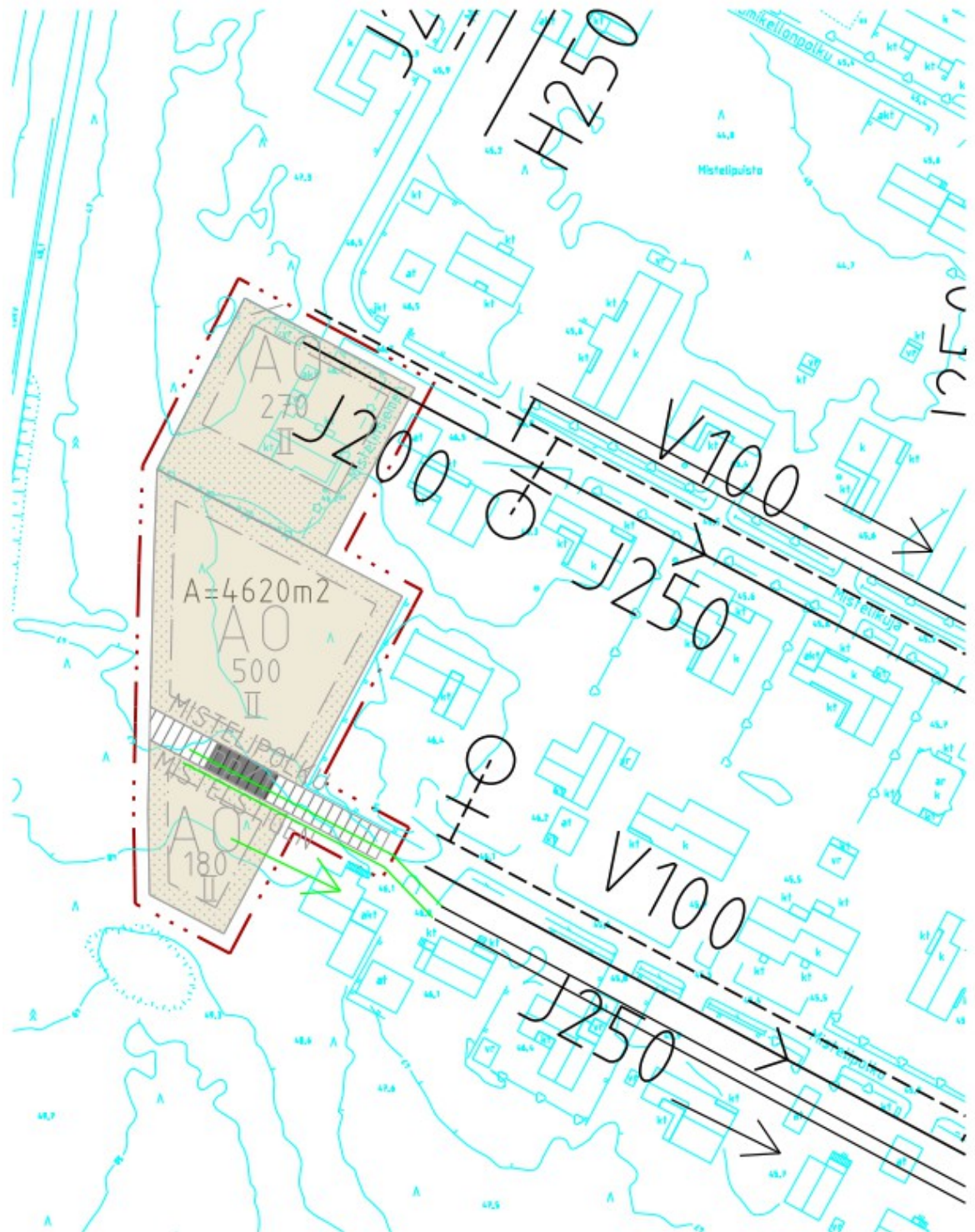
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinanen
tulosten laajaja

6.6.2017
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002047 Mistelinsiemen

0 20 100 m

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

Mistelikuja 12

Tilaaaja: Solveig Juslin
 Yhteyshenkilö: Solveig Juslin

MELUSELVITYS**1 Tausta**

Vantaan Ruskeasantaan, osoitteeseen Mistelinkuja 12 on suunnitteilla omakotitaloja. Kohde sijaitsee tieliikenne- sekä lentomelualueella. Alue sijaitsee m³ - lentomelualueella, mikä tarkoittaa Vantaan Kaupungin rakennuksen ulkovaipan äänieristysvaatimusten rakentamishojeen 2007 [3] mukaan julkisivuille vähintään $\Delta L_A = 32$ dB äänitasoerotusta.

Tässä raportissa on esitetty kohteen meluseelvitys, jonka tuloksena tarkasteltiin ulko-oleskelualueiden ohjearvojen täyttymistä Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti [1]; päiväaikaan 55 dB ja yöaikaan 50 dB (uusilla asuinalueilla 45 dB). Ohjearvoja sovelletaan myös parvekkeiden ja terassien kohdalla.

Lisäksi annetaan asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A eri julkisivuilla niiden osien äänieristyksen mitoitusta varten.

2 Melulaskenta**2.1 Laskenta- ja maastomalli**

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik CADNA/A 4.5 -tietokoneohjelmalla käyttäen pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia [2].

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Rakennusten korkeustiedot ja sijainnit syötettiin malliin käyttäen lähtötietoina arkkitehdilta saatua asemapiirustusta (saatu 15.9.2015). Maastokäyrät ja liikenneväylien sijainnit saatiin Maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistosta (2015).

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on melun A-keskiäänitaso L_{Aeq} päiväaikaan klo 7-22 ja yöaikaan klo 22-7. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että piholla esiintyvänä päiväajan ja yöajan keskiäänitasoina.

Pihojen äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista, kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulos edustaa ulkotilojen, kuten oleskelualueiden, melua.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 1 × 1 m suuruisia laskentaruutuja. Laskentapisteet sijaitsevat 2 m korkeudella maanpinnasta.

2.3 Tieliikenne

Laskennassa käytetyt keskimääräisen vuorokausiliikenteen ennusteliikennemäärät KAVL2035 on esitetty taulukossa 1. Muut tiet ovat kauempana tai niiden liikennemäärät ovat pieniä, eikä niiden melulla ole merkittävää vaikutusta kokonaismeluun kohteen rakennusten kohdalla. Liikennemäärät saatiin Vantaan kaupunkisuunnittelukeskuksen Liikennesuunnittelusta (tiedot saatu 11.9.2015).

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

tie	tieosio	KAVL2030	päivä- osuus	raskas-%	nopeus, km/h
Tuusulantie	Läntinen Valkoisenlähteentie	12 000	77 %	8 %	60
Tuusulanväylä	Läntinen Valkoisenlähteentie	85 000	77 %	8 %	100
Simonkyläntie	Tuusulantie-Laaksotie	3 800	82 %	7 %	50
Mistelinkuja	-	300	81 %	6 %	40

Todettakoon, että melutasot eivät ole erityisen herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon vain 1,8 dB lisäyksen.

3 Tulosten tarkastelu

3.1 Julkisuihin kohdistuvat melutasot ja äänieristysvaatimukset

Sisämелun yleiset ohjearvot asuintiloille ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä [1]. Kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoeroitus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun A-äänitason ja sisämелun A-äänitason ohjearvon erotuksena.

Tuusulanväylän puoleisilla julkisivuilla lasketut päiväaikaiset keskiäänitasot L_{Aeq} ovat enintään 66 dB ja yöaikana 60 dB. Tieliikenteestä johtuva A-äänitasoeroitus on siis suurimmillaan $\Delta L_A = 66 - 35 = 31$ dB, joka jää lentomeluvyöhykkeen kaavavaatimuksen $\Delta L_A = 32$ dB alle. Tällöin julkisivua mitoitettaessa tulee käyttää tiukempaa vaatimusta.

HUOM! Kaavavaatimus sekoitetaan usein epähuomiossa julkisivun eri osien äänieristysvaatimusten kanssa. ΔL_A (tai kaavavaatimus) ei ole sama suure kuin ulkoseinien tai ikkunoiden äänieristys liikennemelua vastaan, vaan se on arvo, mitä on käytettävä julkisivun eri osien äänieristyksen mitoituksessa. Julkisivun osien (esim. ulkoseinän tai ikkunan) äänieristysluku liikennemelua vastaan $R_{A,if}$ ($=R_w + C_{tr}$) on tarkistettava huonetilakohtaisesti ja se on suurempi kuin ΔL_A . Esim. ikkunoiden äänieristysvaatimus riippuu mm. ikkunoiden suhteellisesta pinta-alasta ja huonetilavuudesta.

3.2 Tulokset piha-alueilla

Oleskelu- ja piha-alueiden lasketut päiväajan (klo 7-22) keskiäänitasot on esitetty melukarttoina liitteessä A1. Yöajan (klo 22-7) keskiäänitasot on esitetty liitteessä A2.

Liitteessä A1 keltaisella merkityillä oleskelualueilla liikennemелun keskiäänitaso alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB. Liitteessä A2 vihreällä merkityillä alueilla yöajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 50 dB. Piha-alueilla on tilaa, joka alittaa oleskelualueen ohjearvot.

AKUON 153072-1

3(4)



Jaakko Kestilä
Konsultti, DI



Liisa Kilpi
Nuorempi konsultti, DI

Viitteet

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki, 29.10.1992.
2. Road traffic noise - Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. *Ohje 6/1993*. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.
3. Vantaan kaupungin rakennusvalvonta: Rakennuksen ulkovaipan äänieristyvaatimukset 30.10.2007





VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002047

Mistelinsiemen

67. Ruskeasanta

LAUSUNNOT JA VASTINEET

18.12.2017

Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginhallitus 28.8.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002047 67. Ruskeasanta / Mistelinsiemen

Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
<p>NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus</p>	<p>Akukon Oy:n laatimaa meluselvitystä ei ole liitetty kaava-asiakirjoihin.</p> <p>Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa. Meluselvityksen mukaan keskiäänitaso alittaa 55 dB päivällä ja yöllä keskiäänitason 50 dB. Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa.</p> <p>Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu Tuusulanväylän ja Tuusulantien liikennemääriä. Kaava-aineistossa tulee esittää väylien nykyiset ja ennusteliikennemäärät sekä arvioida, miten HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden mukaiset etäisyydet väylistä toteutuvat, jotta voidaan arvioida asemakaava-alueen ilmanlaatua.</p>	<p>Akukon Oy:n tekemä meluselvitys on lisätty selostuksen liitteeksi ja nettisivuille.</p> <p>Kaavamääräyksiin on lisätty määräykset ilmansaasteiden huomioon ottamiseksi: Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.</p>
<p>NRO 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä</p>	<p>Vesijohtoa DN100 ja jätevesiviemäriä DN250 on jatkettava muodostuvia tontteja kohti Mistelipolkua pitkin noin 25</p>	<p>-</p>

	<p>metrin matkalla.</p> <p>Nykyisin jätevesiviemärin tarkastuskaivo sekä vesijohdon paloposti sijaitsevat tontilla Mistelipolun päässä. Tontille 421-1-1137 ei ole merkitty johtokujaa, mutta tontilla on istutettava ala.</p> <p>Vesihuollon jatkamista suunniteltaessa on syytä tarkistaa kaivon ja palopostin siirtoa katualueelle</p>	
--	---	--

NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Ruskeasanta/Mistelinsiemen asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002047).

Kaavamuutos koskee lähivirkistysalueen muuttamista asuinrakentamiseen. Kaavamääräyksissä on edellytetty, että Tuusulantien reunassa tulee rakennusten sijoittelulla tai tonteille rakennettavilla melusteilla varmistaa tonttikohtainen ulko-oleskelualue, jolla melutaso jää alla päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 45 dB. Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden tie- ja lentoliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Kaavamuutoksessa ollaan sijoittamassa uusia asuntoja paikkaan, jossa sekä päivä- että yöaikana valtioneuvoston päätöksen 992/1993 mukaiset melun ohjearvot ylittyvät jo pelkästään tieliikenteen vuoksi. Tieliikenteen päivämelu on 60-65 dB ja yömelu 55-60 dB. Tämän lisäksi aluetta rasittaa vielä lentoliikenteen melu, joka on tasoa LDEN 50-55 dB.

Akukon Oy on laatinut alueelle meluselvityksen, jota ei kuitenkaan ole liitetty kaava-asiakirjoihin. Selvityksen mukaan on mahdollista luoda uusille tonteille ulko-oleskelualue, jolla liikennemelun keskiäänitaso alittaa 55 dB päivällä ja yöllä keskiäänitason 50 dB. Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa.

Asemakaava-alue rajautuu lännessä Tuusulantiehen (yhdystie 11556), jonka länsipuolella on edelleen Tuusulanväylä (kantatie 45). Kaavaselostuksessa todetaan, että pienhiukkaset eivät aiheuta asemakaava-alueella ongelmia. Selostuksesta ei selviä, mihin toteamus perustuu, sillä siinä ei ole kerrottu Tuusulanväylän ja Tuusulantien liikennemääriä. Kaava-aineistossa tulee esittää väylien nykyiset ja ennusteliikennemäärät sekä arvioida, miten HSY:n ilmanlaatuvohyökkeiden mukaiset etäisyydet väylistä toteutuvat, jotta voidaan arvioida asemakaava-alueen ilmanlaatua.

Vastine:

Ympäristöhäiriöt

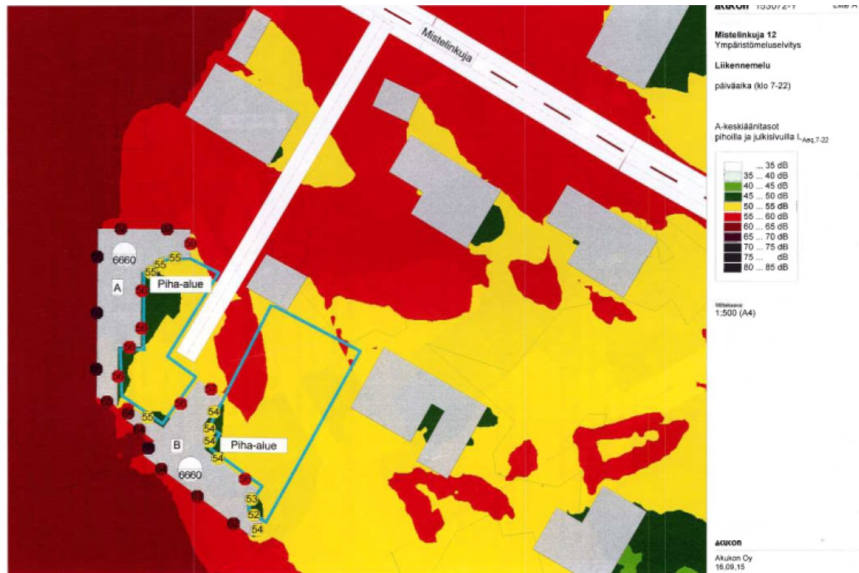
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa enintään olla ulkotiloissa 55 dB. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Lentomelu: Alue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä Im3 (LDEN 50-55 dB)

Liikennemelu:

Tuusulanväylän puoleisilla julkisivuilla lasketut päiväaikaiset keskiäänitasot ΔL_{Aeq} ovat enintään 66 dB ja yöaikana 60 dB. Tieliikenteestä johtuva A-äänitasoerotus on siis suurimmillaan $\Delta L_A = 66 - 35 = 31$ dB, joka jää lentomeluvyöhykkeen kaavavaatimuksen $\Delta L_A = 32$ dB alle.

Akukon Oy on tehnyt meluselvityksen alueelta (Liite 1). Selvityksen mukaan on mahdollista luoda uusille tonteille ulko-oleskelualue, jolla liikennemelun keskiäänitaso alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 50 dB.



Meluselvitys, Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso, Akukon Oy, 16.9.2015.



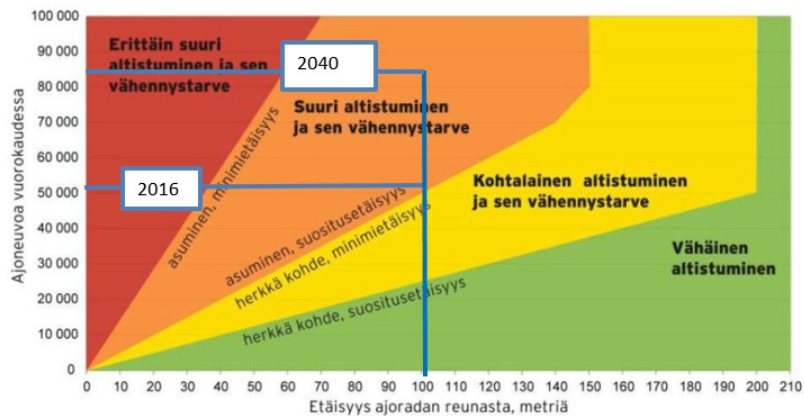
Meluselvitys, Tieliikenteen yöajan keskiäänitaso, Akukon Oy, 16.9.2015.

Tuusulanväylän liikenteen vaikutus hiukaspäästöihin

Vantaalla 2015/2016 -selvityksen mukaan Tuusulanväylän liikennemäärä arkipäivisin on noin 52 000 moottoriajoneuvoa /arki vrk. vuonna 2016, joista raskaan liikenteen osuus on 1703. Vuoden 2040 ennusteen mukainen liikenne määrä olisi 84500 kavl. (kavl on vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne)

Kaavamuutoksen rakennusalat sijaitsevat noin 100 m:n etäisyydellä Tuusulanväylän ajoradan reunasta.

Kuva 1. Ilmanlaatuvyöhykkeet havainnollistavat ilmansaasteille altistumista liikenneympäristöissä.



HSY:N julkaisun (Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa, päivitetty 3.6.2014), kaava-alue sijoittuu sekä vuoden 2016 että vuoden 2040 ennusteen mukaan suuren altistumisen vyöhykkeelle.

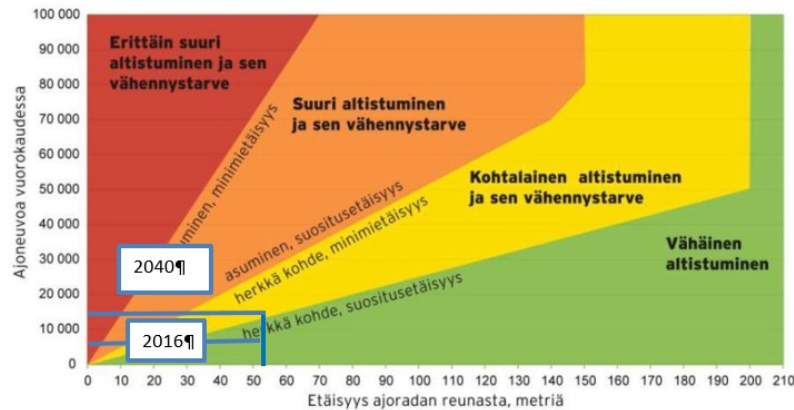
Taulukko 1. Altistuminen ilmansaasteille ja vähennyskeinojen tarve.				
	Altistumisen voimakkuus ja sen vähentämistarve			
Ympäristöt	Erittäin suuri altistuminen	Suuri altistuminen	Kohonnut altistuminen	Vähäinen altistuminen
Uusi maankäyttö ja rakentaminen liikenneväylien lähellä kaupunkien keskusta-alueiden ulkopuolella	Ei herkkiä kohteita eikä asuntoja. Muussa rakentamisessa käytettävä tarvittaessa tehokkaita altistumisen vähentämiskeinoja.	Ei herkkiä kohteita. Minimietäisyys asunnoille. Altistumisen vähennystarve.	Minimietäisyys herkille kohteille. Altistumisen vähennystarve. Suositusetäisyys asunnoille.	Soveltuu kaikkeen käyttöön
Täydennysrakentamisessa korttelirakenteen ja rakennusten suunnittelu keskusta-alueilla	Ei herkkiä kohteita eikä asuntoja. Mikäli tiiviissä kaupunkirakenteessa ei ole mahdollista noudattaa ilmanlaatu- vyöhykkeiden minimietäisyyksiä, kaavoittajan on tarpeen olla yhteydessä kunnan ilmansuojeluviranomaisiin, ja liikenteen päästöjen osalta olla yhteydessä liikennesuunnitteluun.	Ei herkkiä kohteita kadun varteen. Altistumisen vähennystarve esim. asuntojen ilmanoton ja pihaluokien suojaus.	Herkkien kohteiden suojaustarve kadunvarressa rakennuksilla ja ilmanoton suojaus	Soveltuu kaikkeen käyttöön
Liikennesuunnittelu	Liikenteen päästöille altistumisen tehokkaita vähentämiskeinoja käytössä asumista sijoittaessa.	Liikenteen päästöjen vähentämiskeinot käytössä.	Liikenteen päästöjen vähentämiskeinot käytössä herkempien kohteiden läheisyydessä.	

Tuusulanväylän liikenne aiheuttaa suuren altistumisen määrän, jolla vähennystarve otetaan huomioon kaavassa. Rakennukset sijoitetaan rakennusalan Tuusulanväylän puoleiselle reunalle niin, että tontille muodostuu suojaisa sisäpiha. Rakennusten ilmanvaihdon suunnittelussa tulee ottaa huomioon pienhiukkaset.

Tuusulantien liikenteen vaikutus hiukkaspäästöihin

Rakennusten etäisyys Tuusulantien ajoradan reunasta on noin 52 m ja liikennemäärä on 6500 moottoriajoneuvoa/arkivrk. Vuoden 2040 ennusteen mukainen liikenne määrä tulisi olemaan 13800 kavl. (kavl on vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne)

Kuva 1. Ilmanlaatuvyöhykkeet havainnollistavat ilmaansaasteille altistumista liikenneympäristöissä.



HSY:N julkaisun (Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa, päivitetty 3.6.2014), suunniteltu rakentaminen kaavassa sijoittuu vuoden 2016 liikennemäärien mukaan vähäisen altistumisen alueelle ja vuoden 2040 ennusteen mukaan kohtalaisen altistumisen alueelle.

Taulukko 1. Altistuminen ilmaansaasteille ja vähennyskeinojen tarve.				
	Altistumisen voimakkuus ja sen vähentämistarve			
Ympäristöt	Erittäin suuri altistuminen	Suuri altistuminen	Kohonnut altistuminen	Vähäinen altistuminen
Uusi maankäyttö ja rakentaminen liikenneväylien lähellä kaupunkien keskusta-alueiden ulkopuolella	Ei herkkiä kohteita eikä asuntoja. Muussa rakentamisessa käytettävä tarvittaessa tehokkaita altistumisen vähentämiskeinoja.	Ei herkkiä kohteita. Minimietäisyys asunnoille. Altistumisen vähennystarve.	Minimietäisyys herkille kohteille. Altistumisen vähennystarve. Suositusetaisyys asunnoille.	Soveltu kaikkeen käyttöön.
Täydennysrakentamisessa korttelirakenteen ja rakennusten suunnittelu keskusta-alueilla	Ei herkkiä kohteita eikä asuntoja. Mikäli tiivissä kaupunkirakenteessa ei ole mahdollista noudattaa ilmanlaatu-työhyökkien minimietäisyyksiä, kaavoittajan on tarpeen olla yhteydessä kunnan ilmansuojeluviranomaisiin, ja liikenteen päästöjen osalta olla yhteydessä liikennesuunnitteluun.	Ei herkkiä kohteita kadun varteen. Altistumisen vähennystarve esim. asuntojen ilmanoton ja pihalueiden suojaus.	Herkkien kohteiden suojaustarve kadunvarressa rakennuksilla ja ilmanoton suojaus	Soveltu kaikkeen käyttöön.
Liikennesuunnittelu	Liikenteen päästöille altistumisen tehokkaita vähentämiskeinoja käytössä asumista sijoittaessa.	Liikenteen päästöjen vähentämiskeinot käytössä.	Liikenteen päästöjen vähentämiskeinot käytössä herkkien kohteiden läheisyydessä.	

Tuusulantien liikenteen aiheuttama pienhiukkasten altistumisen voimakkuus on kohonnut altistumisen alue, joka on asumisen suositusetaisyys.

Tarkistukset:

Akukon Oy:n tekemä meluselvitys on lisätty selostuksen liitteeksi ja nettisivuille.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu yöhजारvon osalta niin, että ulko-oleskelualueen melutason tulee olla yöaikaan 45 dB:n sijasta 50 dB. Lisäksi määräys "Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla." on lisätty kaavamääräyksiin.

NRO 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä**Lausunto:**

Kaavamuutoksessa muutetaan voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta erillispientaloalueeksi.

Tulppaanipuistoon Mistelipolun pohjoispuolella on 4042 m² :n suuruinen kaksikerroksisille rakennuksille suunniteltu AO-tontti, jonka rakennusoikeus on 500 k-m². Tuleva kiinteistö sijaitsee korttelissa 67112. Mistelipolun eteläpuolella korttelissa 67113 on 750 m² suuruinen kaksikerroksisen rakennuksen mahdollistava tontti, jonka rakennusoikeus on 180 k-m².

Mistelikuja 12:n nykyiseen tonttiin 67-141-5 liitetään Mistelinsiemen- niminen kevyenliikenteen katu ja samalla kiinteistö muuttuu korttelin 67112 tonttijaon mukaiseksi tontiksi nro 11. Tontin käyttötarkoitus on edelleen erillispientalojen korttelialuetta AO, jonka rakennusoikeus on 270 k-m². Rakennusoikeus ei lisäännä pientä pyöristystä lukuun ottamatta, vaikka tontin pinta-ala kasvaa 235 m².

Kulkuyhteys kummallekin VL-alueesta muodostettaville tonteille on järjestetty Mistelipolun länsipään jatkeena olevalta kevyenliikenteen kadulta, jolla sallitaan myös tonteille liittyminen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa: Vesijohtoa DN100 ja jätevesiviemäriä DN250 on jatkettava muodostuvia tontteja kohti Mistelipolkua pitkin noin 25 metrin matkalla.

Nykyisin jätevesiviemärin tarkastuskaivo sekä vesijohdon paloposti sijaitsevat tontilla Mistelipolun päässä. Tontille 421-1-1137 ei ole merkitty johtokujaa, mutta tontilla on istutettava ala.

Vesihuollon jatkamista suunniteltaessa on syytä tarkistaa kaivon ja palopostin siirtoa katualueelle.

Vastine:

Jätevesiviemärin ja vesijohdon palopostin sijaintiin ja siirtoon otetaan kantaa rakennusluvan yhteydessä.

Tarkistukset:

Ei aiheuta tarkistuksia kaavaan.



18 § **Asemakaavan muutos 002347 sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kukkakedon päiväkotiki / TLA**

VD/2704/10.02.04.01/2017

TLA/VKA/TKU/SRU/ET

Kaavamuutos mahdollistaa uuden, kolmikerroksisen päiväkotirakennuksen rakentamisen kahden purettavan rakennuksen paikalle Vehkapolun varteen. Purettavat rakennukset ovat Kukkakedon päiväkotiki sekä Neilikkatien pajatalo. Tontille kaavoitetaan 1 400 k-m² lisärakennusoikeutta, jolloin tontin uusi kerrosala on 3 000 k-m². Tontin käyttötarkoitukseksi tulee YL = Yleisten lähipalvelujen korttelialue.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 6111, kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 61111 ja sen tontteja 92-61-111-7, -8 ja -9. Kolme tonttia yhdistetään yhdeksi tontiksi.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa Kukkakedon alueella, osoitteissa Neilikkatie 3 ja Vehkapolku 4-6. Alue rajautuu Neilikkatiehen, Vehkapolkuun, Unikkopolkuun sekä Kukkakedon kerrostalokortteleihin alueen länsipuolella.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Parviainen Arkkitehdit Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä ja 25.5.2009, 3.6.2009 sekä 13.1.2010 kuulutuksin voimaan tullessa Vantaan yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Unikkotielle, Kielotielle, Ratatielle ja Tikkurilantielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Tikkurilantie on lisäksi merkitty historialliseksi tieksi. Keravanjoki-varsi on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutos mahdollistaa 1400 k-m² lisärakennusoikeutta. Autopaikkojen korttelialue (LPA), liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) yhdistetään yhdeksi YL-tontiksi (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue). Tontin uusi rakennusoikeus on 3000 k-m². Sallittu kerroskorkeus on kolme. Nykyinen tonttitehokkuus on e=0,41, joka nousee tehokkuuteen 0,76.

Huoltoajo ja saattoliikenne hoidetaan tontille Neilikkatien kautta, alueen eteläosasta. Päiväkotirakennus sijoittuu tontin keskelle ja ulkoilupiha tontin pohjoispäähän. Kaavassa on osoitettu tontin reunaan istutusvyöhykkeet ja säilytettävä puusto.



Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.6.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhdeksän (9) kappaletta. Lisäksi määräajan jälkeen saatiin palautetta sähköpostiviestein. Yksityisten ja/tai taloyhtiöiden edustajien mielipiteissä toivottiin päiväkotirakennuksen sopivan kaupunkikuvallisesti osaksi kortteliä. Osassa palautteita ideoitiin päiväkotirakennuksen sijoittamista siten, että naapureiden näkymiä häirittäisiin mahdollisimman vähän. Huolenaiheena oli alueen liiallinen tiivistäminen ja pysäköinnin riittävyys.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavoituksella mm. turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen ja eheytetään jo olevia alueita täydennysrakentamalla. Kaavatyö tuottaa uutta lähipalvelukerrosalaa 1 400 k-m² (kaavassa yhteensä 3 000 k-m²) joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen yhteyteen. Tontti on kaupungin omaa maata.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002347 sekä tonttijaon muutosehdotus, Tikkurila, 61 / Kukkakedon päiväkotitoimitus,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

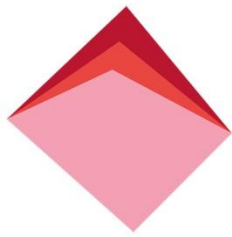
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 050 302 9167
asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002347 KUKKAKEDON PÄIVÄKOTI

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002347. Kaavoitus on tullut vireille 9.6.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 61111 kaupunginosassa 61, Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61111, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

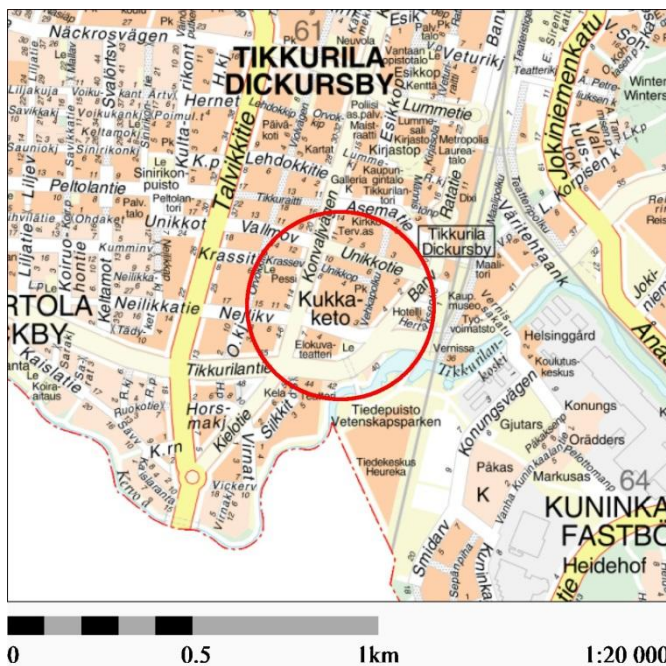
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa korttelista 61111 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan uuden, kolmikerroksisen päiväkodin rakentaminen kahden purettavan rakennuksen, Kukkakedon päiväkodin ja Neilikkatien pajatalon, paikalle. Kolme tonttia yhdistetään yhdeksi tontiksi, jonka pinta-ala on 3923,5 m². Muodostetulle tontille kaavoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3 000 k-m². Rakennusoikeus kasvaa edellisestä 1 400 k-m². Rakennustehokkuus on 0,76, aikaisempi 0,41. Käyttötarkoitukseksi uudelle tontille tulee YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Kaavan laatija: Terhi Kuusisto, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kukkakedon päiväkodin asemakaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa Kukkakedon alueella, osoitteissa Neilikkatie 3 ja Vehkapolku 4–6. Suunnittelualueena on tonttialue Vehkapolun varrella Neilikkatien ja Unikkopolun välillä, keskellä Kukkakedon asuinalueita. Alue rajautuu Neilikkatiehen, Vehkapolkuun, Unikkopolkuun sekä Kukkakedon kerrostalokortteleihin alueen länsipuolella. Tikkurilan asemalle on n. 200 metrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin yrityspalvelujen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.3.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002347.
- Kaavoitus tuli vireille 9.6.2017.
- Mielenkiinnon kyselytiedustelu on lähetetty 27.7.2017 ja siihen on saatu 9 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.4. Asemakaavan tavoitteet	18
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4. Asemakaavan kuvaus.....	23
4.1 Kaavan rakenne.....	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	23
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	24
4.5 Ympäristön häiriötekijät	28
4.5 Nimistö.....	28
5. Asemakaavan toteutus	28
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	29
7. Asemakaavan seurantalomake	30
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	32
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	334

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Pintatasausuunnitelma, A-Insinöörit Suunnittelu Oy

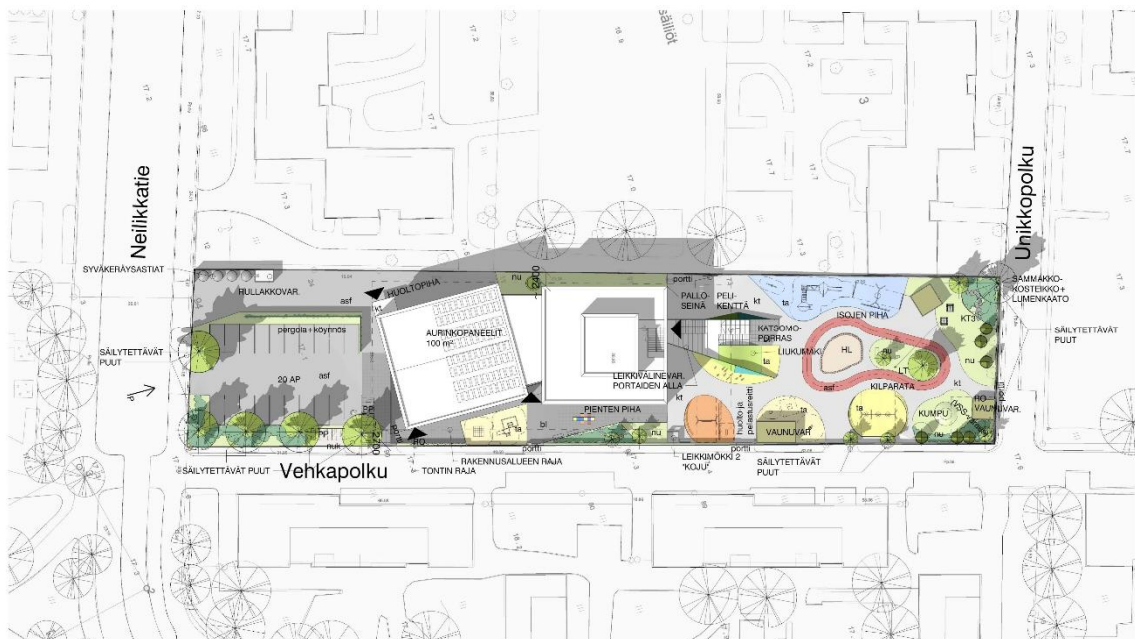
Alustava selvitys hulevesien hallinnasta, Parviainen Arkkitehdit Oy

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden, kolmikerroksisen päiväkotirakennuksen rakentaminen kahden purettavan rakennuksen paikalle osoitteissa Neilikkatie 3 ja Vehkapolku 4–6. Purettavat rakennukset ovat nykyinen Kukkakedon päiväkoti sekä Neilikkatien pajatalo. Alueen kolme tonttia yhdistetään ja alueelle kaavoitetaan nykyistä enemmän rakennusoikeutta. Tonttitehokkuus on kaavamuutoksen myötä 0,76. Mahdollinen rakennettava kerrosala tontilla on 3 000 k-m². Aikaisempi rakennusoikeus kolmella tontilla oli yhteensä 1600 k-m² ja rakennustehokkuus 0,41.

Tikkurilan keskusta kehittyä ja uusien asuntojen myötä uusille päiväkotipaikoille on tarvetta. Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä. Rakentaminen tehostaa alueen maankäyttöä ja mahdollistaa päiväkotipalveluita yhä useammalle tarvitsijalle. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.

Kaavamuutoksessa yhdistetty tonttialue muuttuu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Ulkoilupiha, pysäköinti- ja huoltopiha kaavoitetaan osaksi YL-alueita. Hanke uudistaa alueen kaupunkikuvaa ja lisää alueen toimeliaisuutta. Myös liikkuminen tulee lisääntymään kaavan myötä.



Kuva yllä sekä kannen kuva, "Nopat", Parviainen Arkkitehdit Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kukkakedon päiväkoti sijaitsee Tikkurilan keskustassa, lähellä Tikkurilan juna-asemaa ja Tikkurilan palveluita. Päiväkotitontti sijaitsee Kukkakedon asuinkerrostaloalueen keskellä.

Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, eri liikkumismuotojen saavutettavissa ja hyvien liikenne yhteyksien äärellä. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilan asemasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema.

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

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Joki on uurtanut uomansa alueelle, joka on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Nykyinen Tikkurilantie välillä Kuriiritie – Vanha Porvoontie, osa nykyistä Tikkurilantietä, kulkee Suuren Rantatien kohdalla. Koski ja Suuri rantatie ovat kulttuurimaiseman kehityksen lähtökohtia. Koski on mahdollistanut vesimyllyjen rakentamisen Tikkurilankosken molemmiin puolin. Kuninkaalan kyläkeskus sijaitsi joen eteläpuolen kumpareilla ja Tikkurilan kyläkeskus nykyisessä Viertolassa Kylmäojan suulla. 1800-luvun lopulla rakennettiin rautatie, minkä seurauksena Tikkurilasta tuli liikenteellinen solmukohta. Juna aloitti liikennöinnin 1862.

Tikkurilan keskustan savitasanko Keravanjoen varressa on ollut peltoa ja niittyä ainakin 1600 – luvulta lähtien. Nykyinen ydinkeskusta on rakennettu näille pelloille rautatien valmistumisesta lähtien, ja alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyään pääosin vettä läpäisemätöntä pintaa.

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

Maaperä

Kaava-alueen maan pinnassa on nykyisten piha- ja paikoitusalueiden täytöt. Alueen luonnonmaa on savea. Alueella tehtyjen kairauksen perusteella savikerroksen paksuus on 6-11 metriä. Saven alla on 1-3 metrin paksuinen siltistä tai löyhästä hiekasta koostuva kerros. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 8-13 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pohjavesi on kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevassa havaintoputkessa vaihdellut tasovälillä +12,0...+13,0 (N2000).

Rakennettavuus maaperän suhteen

Uudet rakennukset on perustettava paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikenneitävät alueet on pohjanvahvistettava, esim. stabiloimalla. Rakentamisella ei saa alentaa pohjaveden pintaa pysyvästi. Junaliikenteen sekä Tikkurilantien ajoneuvoliikenteen aiheuttama tärinä suositellaan huomioimaan rakennusten suunnittelussa.

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +17,1 ja 17,6 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan kaupunginosassa väkiluku vuonna 2016 oli 5659 henkeä. Kaupunginosan väkiluku on pysynyt melko tasaisena 2000-luvulla, mutta muutaman edellisen vuoden sisällä asukasmäärä on kuitenkin alkanut kasvaa. Vuodesta 2014 väkiluku on ollut viiden tuhannen yläpuolella. Valtaosa asukkaista on 16–64 vuotiaita, lapsia ja nuoria on vähän. Yli 65 vuotiaita on lähes viidesosa asukkaista. Alueelle on rakennettu ja on rakenteilla uusia asuntoja, joten asukasmäärä tulee kasvamaan tulevina vuosina. Tikkurilan suuralueella oli asukkaita 41530 vuonna 2016, viidessä vuodessa luku on kasvanut noin 4500 hengellä.^{1 2}

Asuminen

Kaava-alue on Kukkakedon asuinkorttelialueen keskellä. Kukkakedon kerrostaloalue on suurin yhtenäinen asuinalue Tikkurilan keskustassa. Rakennukset ovat 1960- ja 1970-luvuilta ja ovat edustavia esimerkkejä aikakautensa toteutuksista.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan kaupunginosa on aikuisvaltainen, yksin asuvien tai lapsettomien avopariperheiden alue. Alueella esiintyy työttömyyttä hieman Vantaan keskiarvoa enemmän. Kaupunginosaan on muuttu muualta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin, juurtumiseen, yhteisöllisyyteen ja ihmisuhteisiin. Noin viidesosa asukkaista on syntyperäisiä vantaalaisia.¹

Tikkurila uusiutuu ja alueelle rakennetaan uusia asuntoja, julkisia palvelurakennuksia ja tilaa työpaikoille. Alueelle rakentuu näin uusia paikkoja niin asumiseen kuin työntekoon sekä virkistykseen; yhdessäoloon, harrastamiseen ja eri tapahtumien järjestämiseen, mikä lisää alueen toimeliaisuutta.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokenttäalueen jälkeen. Tikkurilan kaupunginosan lähes 6300 työpaikasta valtaosa on palveluita (2014). Merkittävä osa niistä on kaupungin ja valtion tarjoamia.³

Tikkurilan ytimessä on monipuolisesti julkisia palveluita: mm. kaupungintalo, terveyskeskus, valtion ja kaupungin virastoja, posti, pääkirjasto ja seurakuntayhtymän virastot. Kaupallisia palveluita on mm. Dixissä ja Kauppakeskus Tikkurissa sekä Asematien ja Tikkuraitin varrella. Keskusta-alueella on myös runsaasti ravintoloita.

1

http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124282_Vantaa_alueittain_2015.pdf

2

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126603_Vaestoraportti_2016.pdf

3

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

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskusta-alueella. Tontti on keskellä 60–70 -lukujen asuinkerrostaloaluetta, Vehkapolun kävely- ja pyöräilyreitien varrella ja Tikkurilan rautatieaseman läheisyydessä. Tikkurilan uusi tori ja keskustan palvelut ovat lyhyen matkan päässä tontilta. Tikkurilan keskusta-alue on tiivistymässä ja Kukkakedon päiväkodin läheisyyteen on rakentumassa useita uusia kohteita. Yhdyskuntarakenne muuttuu nykyistä kaupunkimaisemmaksi rakentamisen seurauksena. Merkittävä osa uudesta rakentamisesta on asuintuotantoa.

Kaupunkikuva

Tikkurilan kaupunkikuvassa näkyy alueen ajallinen kerroksellisuus, niin 1950-luvun tunnelmaa kuin 1970-luvun autokaupunkia ja 1980-luvun kaupallisten tilojen kaupunkia. Keskustan identiteettirakennuksia ovat 1950-luvun kaupungintalo, Tikkurilan vanha rautatieasema vuodelta 1862 ja Tikkurilan silkkitehdas Keravanjoen törmällä. Myös Keravanjoki on merkittävä alueen kaupunkikuvan tekijä.

Tikkurilan kaupunkikuva on muutoksessa. Keskustan ydin on väljä, matalasti rakennettu kokonaisuus, joka on kuitenkin tiivistymässä tulevan rakentamisen myötä. Osa rakennuksista korvataan kaupunkitilaa tehokkaammin hyödyntävillä rakennuksilla ja nykyistä korkeammalla rakenteella.

Niin rakennus- kuin suunnitteluvaiheissa on useita hankkeita Tikkurilan keskustassa. Tikkurilan tori on siirretty kaupungintalon viereen. Torin ja junaradan väliin on rakennettu kaksi korttelia, joissa on noin 250 asuntoa. Liike- ja toimistokeskus Dixi on uusi 12-kerroksinen rakennus aivan radan vierellä. Kaupungintalon ja torin naapuriin on juuri rakennettu Kirjastopuisto, jonka viereiset virastotalot puretaan ja korvataan uusilla toimisto- ja asuinkortteleilla. Asematie muutetaan kävelykaduksi. Sen viereen ollaan kaavoittamassa asuntoja ja liiketilaa, yhteensä noin 27 000 kerrosneliometriä. Kirkon korttelin maankäyttö tehostuu myös uuden kirkkorakennuksen ja uusien asuinrakennusten myötä. Rakennuksiin on suunniteltu valmistuvan noin 30 000 kerrosneliometriä tilaa asumiseen, liike- ja toimistotiloille noin 5 500 k-m². Myös Kukkakedon alue täydentyy: kahteen uuteen kerrostaloon tulee uutta tilaa n. 7 100 k-m² asunnoille ja 100 k-m² liiketiloille. Kukkakedon korttelia vastapäätä on rakentumassa kortteli, johon tulee yhteensä noin 400 asuntoa.

Kukkakedon asuinkerrostaloalue on 1960- ja 1970-luvun rakennetta. Korttelikulmat on suljettu rakentamisella, ja talot kehystävät piha-alueita. Rakennukset ovat punatiilisiä, seitsenkerroksisia ja osa hauskaasti porrastettuja lamellitaloja. Ensimmäinen kerros on varasto- ja aputilakerros, joissakin alueen rakennuksissa on liiketiloja. Korttelin sisus on väljä ja vihreä, Kielotien varren pysäköintipaikat taas muodostavat löysän reunan korttelin länsipuolelle. Kaavoitettavan alueen purettavat rakennukset ovat yksikerroksisia palvelutiloja ja edustavat aikakautensa palveluakseliajatusta asuinkerrostalokorttelin sisällä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuksista Neilikkatie 3:n entinen Vantaan ammatillinen koulutuskeskus vuodelta 1975 (pysyvä rakennustunnus 4003) sekä Vehkapolku 6:n Kukkakedon päiväkotiki myös vuodelta 1975 (pysyvä rakennustunnus 21580) ovat mukana Vantaan moderni rakennuskulttuuriinventoinnissa. Rakennukset ovat saneet inventoinnissa luokitustunnuksen B. Kukkakedon kerrostaloalue on mukana myös inventoinnissa aluekohteena, mutta se ei ole saanut luokitustunnusta (= luokiteltu B-luokan alapuolelle, on merkittävä vain huomattavan kokonsa tai kaupunkikuvallisen merkityksensä ansiosta). Museon Kirsti-kulttuuriympäristötietokannassa nämä kohteet ovat saaneet luokitustunnuksen V (= kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan vaatimaton). (Vantaan kaupunginmuseo)

Koko Kukkakedon alueella on kaupunkikuvallista merkitystä punatiilisenä Tikkurilan 1970-luvun aluerakentamiskohteena. Punatiilisenä kokonaisuutena se jatkaa läheisen vanhan Silkkitehtaan sekä vanhan asemarakennuksen julkisivujen väritystä. Alue on toiminut myös lähtökohtana ympäristön nuoremmalle punatiiliarkkitehtuurille. (Vantaan kaupunginmuseo)

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita tai niihin liittyviä lisäselvitystarpeita. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä arkeologisia selvitystarpeita. (Vantaan kaupunginmuseo)

Virkistys

Päiväkotitontti sijoittuu Vehkapolun kävelyraitin varteen, josta on yhteys niin Tikkurilan keskustan Kirjastopuistoon kuin etelään Keravanjoen äärelle. Keravanjoen rannasta on yhteys Heurekaan puoleiseen Tiedepuistoon ja jokirantaa pitkin edemmäs kohti länttä joen molemmin puolin sekä itään joen eteläpuolta. Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus on Keravanjoen rannat. Jokimaisemaan kuuluu myös eri vuosikymmenten historiasta kertovat rakennukset.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan matkakeskuksen lähellä. Rautatieasemalla pysähtyvät kaikki pääradan ja Kehäradan junat. Matkakeskuksesta lähtevät bussit Vantaalle ja muulle pääkaupunkiseudulle. Kaavamuutosalueen lähimmät bussipysäkit ovat Unikkotien, Kielotien ja Tikkurilantien varsilla. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä.

Keskustan katuverkko ympäröi Kukkakettoa. Tikkurilantielle on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Se tarkoittaa mahdollisesti pikaraitiotietä, joka kulkisi Tikkurilan keskustan kautta, mahdollisesti Tikkurilantien, Ratatien, Unikkotien ja Kielotien kautta.

Kaavamuutosalue sijaitsee korttelialueen keskellä, Vehkapolun ja Unikkopolun kävely- ja pyöräilyreittien vieressä ja Neilikkatien kadun varrella. Läheiset Ratatie ja Kielotie ovat paikallisia kokoojakatuja. Tikkurilantie on yksi kaupungin pääkaduista. Kulku päiväkotiin autolla kulkee Neilikkatien kautta. Katu tullaan tulevaisuudessa todennäköisesti sulkemaan sen itäpäästä, jolloin kulku päiväkotitontille kulkisi Kielotien suunnasta lännestä ja palaisi samaan suuntaan.

Alueella on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Tikkurilan ydinkeskusta on lyhyen kävelymatkan päässä. Vehkapolku vie pohjoiseen Tikkurilan torille, josta voi jatkaa edelleen pyöräillen Hiekkaharjun suuntaan. Länteen Viertolan suuntaan sekä itään Jokiniemeen vievät pyörätiet Tikkurilantien reunaan. Tulevaisuudessa rautatien vartta, aivan kaava-alueen läheltä pääsee pyöräilyn laatu-käytävää pitkin pohjoiseen Keravalle ja etelään Helsinkiin.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueilla on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkähämeen vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevedet laskevat Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Vier-tolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, joka purkaa vedet Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Kaukolämpöputkien sijainti on huomioitava asemakaavan muutosehdotuksessa. Mikäli kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Van-taan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Sähköverkko

Sähköverkon keskijänniteverkko ja pienjänniteverkko kulkevat Vehkapolulla. Sähköverkon maa-kaapelit on huomioitava asemakaavan muutosehdotuksessa. Mikäli niitä tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

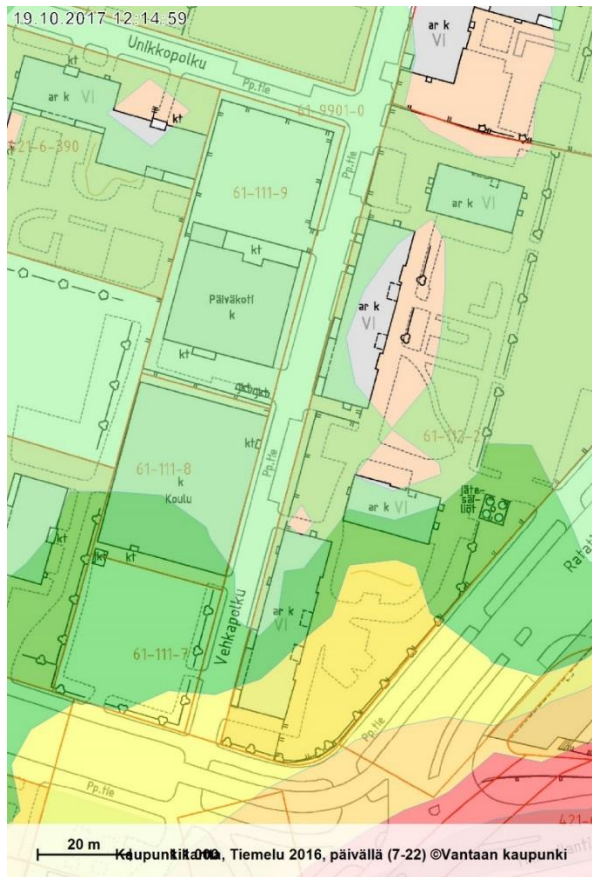
Tietoliikenne

Tietoliikenteen verkko ulottuu alueelle. Tontin läpi naapuritontille kulkee tietoliikennekaapeli.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Kukkakedon päiväkodin kaavamuutosalue ei sijaitse lentomelualueella, mutta Vantaan rakennus-järjestyksen mukaan koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan.



Tiemelualueet päivällä 2016, vaalean vihreä <50 dBA, vihreä 50-55 dBA, keltainen 55-60 dBA.

Liikennemelu

Kukkakedon päiväkodin kaavamuutosalue si-joittuu liikennemelun kolmelle eri vyöhykkeel-le. Pääosa muodostettavasta tontista sijaitsee A-painotetun ekvivalenttitason päiväarvon alle 50 dB:n (L_{Aeq}) vyöhykkeellä, ja osa alueen ete-läpäätä vyöhykkeellä 50-55 dB L_{Aeq} ja tätä vä-häisempi osa vyöhykkeellä 55-60 dB L_{Aeq} . Yöar-voilla kaavamuutosalueen eteläosa kuuluu vyöhykkeelle 45-50 dB.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mu-kaan tieliikennemeluvyöhyke arvoilla 55-60 dB (L_{Aeq}) edellyttää, että ulko- ja sisämeluta-son erotus (äänitasoero) ΔL on opetus- ja ko-koontumistiloissa 30 dB. Kun osa kaavamu-utosalueesta sijaitsee vyöhykkeellä 50-55 dB L_{Aeq} , tulee äänitasoerosta määrätä kaavassa.

Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (VNp 993/1992 3 §) toimenpiderajoja tulee noudattaa. Sen mukaan ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason tulee alittaa opetus- ja kokoontumistiloissa A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) päiväarvon (7-22) 35 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa ainoastaan päiväohjearvoa sovelletaan. Virkistysalueilla taajamissa sekä oppilaitoksia palvelevilla alueilla melutaso ei saa ulkona ylittää päiväohjearvoa 55 dB L_{aeq} eikä yöohjearvoa 50 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoja. Päiväkotirakennuksen voi katsoa soveltavan oppilaitoksia palvelevaa aluetta koskevaa määräystä, sillä toimintaa päiväkodissa on päiväsaikaan (7-22). Hyvin pieni osa tonttia sen eteläpäässä sijoittuu meluvyöhykkeelle (55–60 dB päiväarvo L_{aeq}), joka ylittää ulkotilojen päiväohjearvon 55 dB. Tässä kohdassa kaavamuutosaluetta sijaitsee sen pysäköintialue.

Pienhiukkaset

Tikkurilassa on seurattu ilmalaatua vuodesta 1996. Mittauspiste sijaitsee Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) ja haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) pitoisuuksia.

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiraja-arvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Typpimonoksidipitoisuudet laskivat jo 1990-luvulla autojen katalysaattorien myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Vuonna 2015 WHO:n vuosiohjearvo $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ei ylittynyt mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi kuutena päivänä. Suuri osa näistä päivistä ajoittui kevään katupölykauteen. Ulkoilman pienhiukkaset ($PM_{2,5}$) ovat pääosin peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu maanrajojen ulkopuolelta. Vuonna 2015 WHO:n vuorokausiohjearvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme.

Haihtuvat orgaaniset yhdisteet (VOC) tarkoittavat suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka ovat pääosin kaasumaisessa muodossa. VOC-yhdisteitä ovat mm. monet hiilivedyt, alkoholit, aldehydit, esterit ja eetterit. Yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pientalojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia, vuosikeskiarvo $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ alitti selvästi vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisätiloihin estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja suunnitteleamalla ottopaikka ja suuntaus puhtaammalta alueelta ja käyttämällä suodattimia.

Päiväkodin sijaintia harkittaessa voidaan käyttää HSY:n herkän kohteen ilmanlaatuviyöhykkeitä. HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeet kuvaavat riskiä ilmansaasteiden haitoille avoimessa ja tasaisessa ympäristössä, jossa väylän varrella ei ole merkittäviä esteitä ilman sekoittumiselle. Kaavamuutostyöhön arvioitiin ennusteliikennemäärät, jotka Tikkurilantielle ovat 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suositusetaisyys tällöin on 40 metriä ajoradan reunasta piha-alueen ja/tai julkisivun reunaan. 12 000 ajoneuvolla vuorokaudessa suositusetaisyys olisi 48 metriä. Näillä liikennemäärillä kaavamuutosalue sijaitsee tarvittavan etaisyuden päässä ajoradasta. Vuonna 2015 Tikkurilantien liikennemäärä oli pyörästettyä 9500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tikkurila Oyj

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurila Oyj:n konsultaatioviyöhykkeellä. Tikkurila Oyj on Seveso-direktiivissä tarkoitettu turvallisuusvelvollinen laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääosin palavia nesteitä. Kukkakedon päiväkodin kaavamuutosalue sijaitsee noin 550 metrin etaisyudella lähimmästä palavan nesteen säiliöryhmästä. (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto)

Tikkurila Oyj on teettänyt säiliöryhmän tulipaloihin liittyvän vaaranarvion ja seurausanalyysin. Niissä arvioidaan, ettei jatkuva, vahinkoa aiheuttava lämpösäteily ulotu laitoksen ulkopuolelle missään tutkitussa säiliöryhmän paloskenaariossa. Ulkopuolinen pitkittynyt tulipalo voi johtaa liuotinsäiliöiden repeytymiseen, mistä seuraa voimakasta lämpösäteilyä aiheuttavan tulipallon syntyminen. Lämpösäteilystä kipua aiheuttava raja on 490 metriä, palovammoja aiheuttava raja 360 metriä. (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto) Kukkakedon päiväkoti sijaitsee näiden rajojen ulkopuolella.

Laitoksen konsultointivyöhykkeen alueella tulee huomioida tulipalossa mahdollisesti syntyvät haitalliset savukaasut. Niiden joukossa esiintyy terveydelle haitallisia liuotinhöyryjä enemmän kuin tavallisessa rakennuspalossa. Alueella on varauduttava suojautumaan sisätiloihin, ja ilmastoinnin on oltava pysäytettävissä. Kemikaalilaitoksen läheisyys on huomioitava pelastussuunnitelmissa, erityisesti alueen evakuoinnin aloittamisesta on oltava selkä ohjeistus. (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto)

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena olevan alueen omistaa Vantaan kaupunki.

92-61-111-9	Vantaan kaupunki	0,1806
92-61-111-8	Vantaan kaupunki	0,1183
92-61-111-7	Vantaan kaupunki	0,0935
Yhteensä		0,3924

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

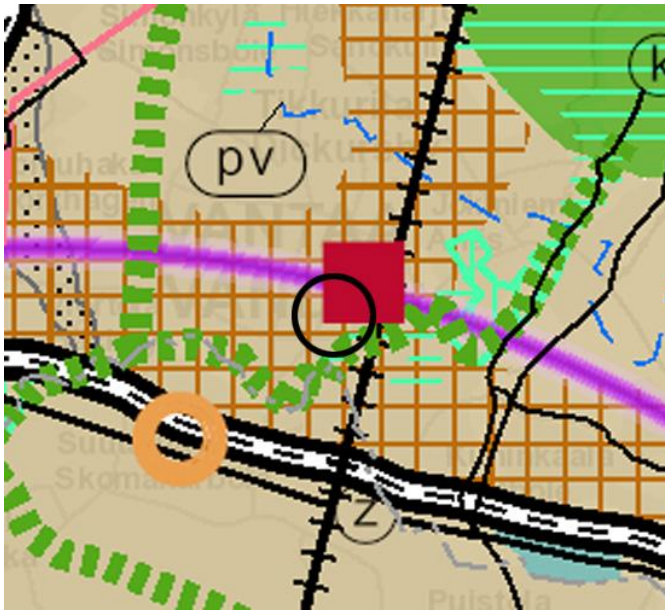
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 toteutumista on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

Maakuntakaava



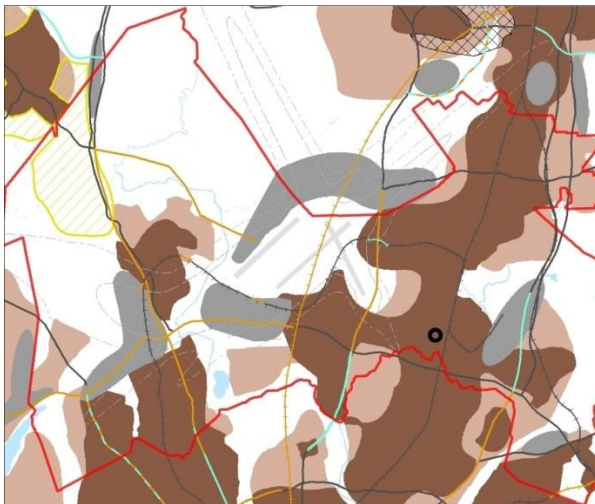
Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarteen on merkitty maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö "Tikkurilan kulttuurimaisema". Tikkurilan rautatieasema ja Jokiniemen koelaitoksen alue rakennuksineen on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnitteluala on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

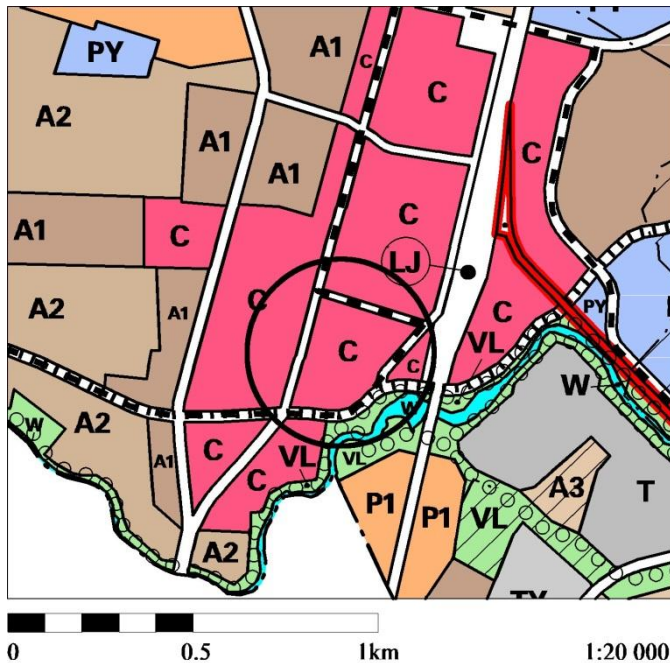
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle.

MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta maankäytöstä/asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). "Maankäyttö täydentää erityisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta" ja "...työpaikkaintensiiviset alueet suunnitellaan seudullisesti hyvin kestäville kulkumuodoilla saavutettaviksi". Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavahanke tukee MASun periaatteita.

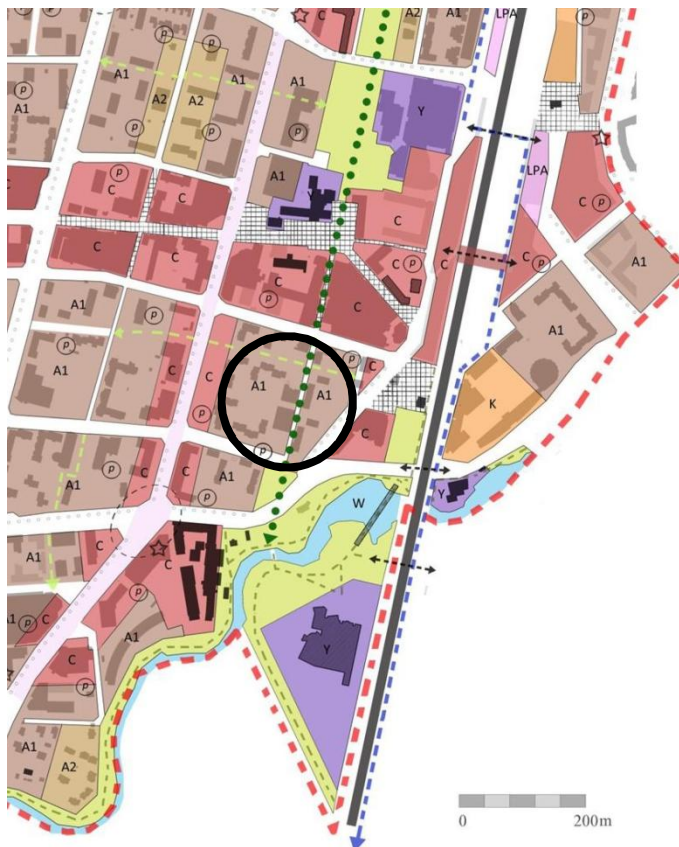
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatointojen aluetta (C). Unikkotielle, Kielotielle, Ratatielle ja Tikkurilantielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Tikkurilantie on lisäksi merkitty historialliseksi tieksi. Keravanjoki-varsi on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Tikkurilan kaavarunko

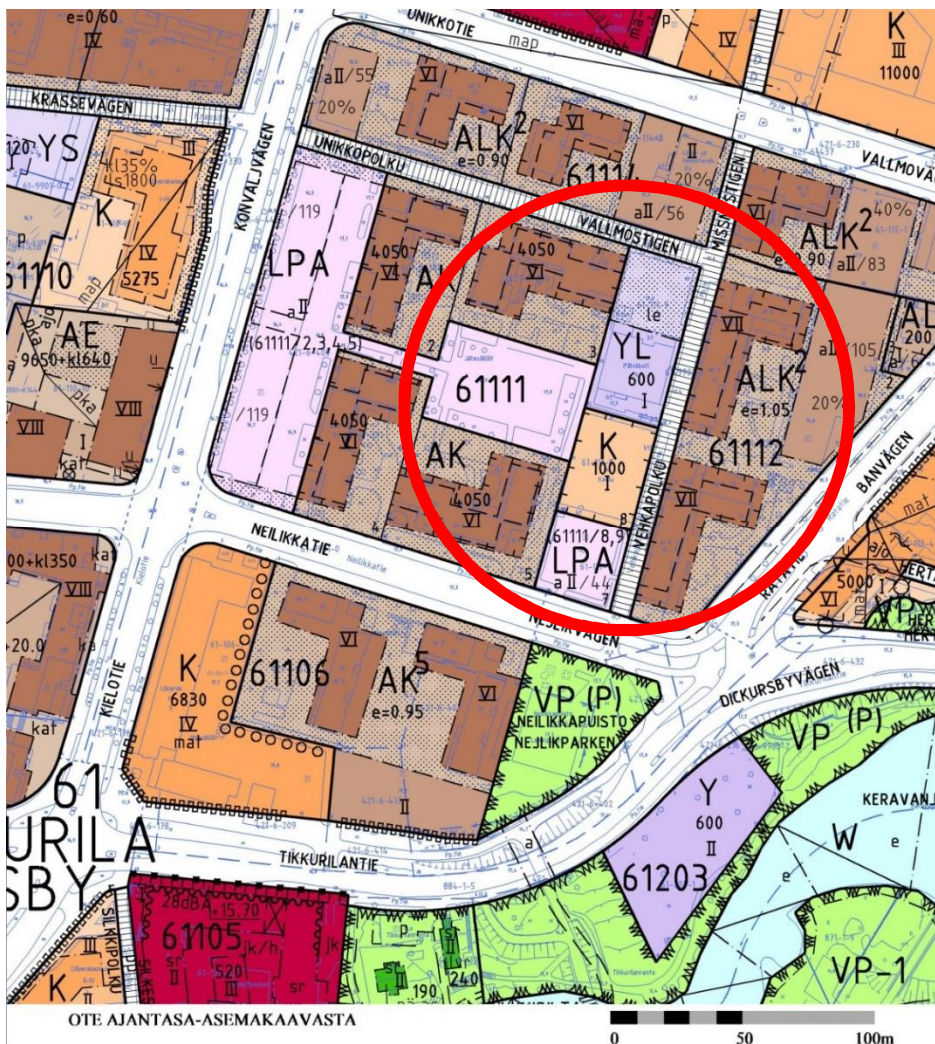


Tikkurilan keskustan kaavarungossa alue on osoitettu tehokkaaksi asuinalueeksi merkinnällä A1. Unikkopolku on kortteliraitti ja Vehkapolku keskustan viheralueita rantaan yhdistävä pääreitti. Jokirannassa on virkistys- ja vesialuetta sekä yhteys Heurekan puolelle jokea.

Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.–5.6.2014 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt sen 19.1.2015. Hanke tukee kaavarungon henkeä, tontinreunojen istutusvyöhykkeet jatkavat kortteliraitin vihreää tunnelmaa kohti jokirantaa ja sen virkistysympäristöä.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa kaksi asemakaavaa ja ympäröivillä ja katualueilla kolme eri kaavaa. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) on voimassa kaava-alueen pohjoisosassa, kaavan numero on 001743 (Kv 16.12.2002). Kerrosluku tontilla on yksi. Rakennusoikeus on 600 k-m². Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K, sekä autopaikkojen korttelialue LPA ovat asemakaavasta Tikkurila VI, 000178 (Kv 26.1.1981) Sallittu kerrosluku liikerakennukselle on tässäkin yksi, rakennusoikeus on 1000 k-m². Unikkopolku ja Vehkapolku ovat alueen ensimmäisestä asemakaavasta Tikkurila VI, 610200 (SM 17.4.1971), jossa ne ovat merkitty yleiselle jalankululle varatuiksi katualueiksi. Neilikkatietä on kahdessa asemakaavassa: Tikkurila-Viertola 630100 (SM 22.3.1974) sekä Tikkurilan keskusta A, 610800 (SM 5.3.1981).



Tikkurilan jokirannan suunnittelukilpailu

Tekninen lautakunta päätti 19.5.2015 maisema-arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä Tikkurilan jokirantaan. Kilpailualue ulottui Kuninkaalantien sillalta Silkkitehtaalle asti. Voittajaksi valittiin 9.3.2015 Loci maisema-arkkitehdit Oy:n ehdotus Keidas. Palkintolautakunnan mukaan ehdotus oli vahva ja innovatiivinen konsepti, joka yhdistää luontoarvoja ja korkeatasoista ympäristörakentamista ja moderneja teknisiä ratkaisuja. Keitaassa kaupunkiluonnosta kehitetään vastapari Tikkurilan urbaanille keskustalle. Ehdotuksen kantavana ideana on Tikkurilan keskustan kaavarungon mukaisesti luonnon monimuotoisuuden ja kestävän ympäristörakentamisen kohtaaminen.

Ehdotuksessa alueelle on tuotu kahvila, kajakkivuokrausta ja oleskeluterasseja, sauna ja uimapaikka. Silkkitehtaan eteläreunaan on osoitettu uusi silta. Tikkurilantien alittavaa alikulkua avarretaan ja muotoillaan maastoa Neilikkapuiston kohdalla niin, että yhteys keskustasta jokirantaan muuttuu juohevaksi. Tikkurilantien linjauksen madaltamista Silkkitehtaan kohdalla on selvitetty.



Keidas, Loci-maisema-arkkitehdit Oy. Jokirannan alue on kävelymatkan päässä Kukkakedon päiväkodilta. Vehkapolun vihreä varsi jatkuu ja laajenee jokirannassa miellyttäväksi virkistysympäristöksi.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.3.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002347. Kaavoitus tuli vireille 9.6.2017. Asemakaavamuutoksen alkamisesta tiedotettiin Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse tai sähköpostilla (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja muille osallisille sekä viranomaisille.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- kaavamuutoksen hakijat
- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin omat asiantuntijaviranomaiset: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala; kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt ja muut toimijat.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet OAS-vaiheesta pyydettiin 31.7.2017 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 9 kappaletta. Lisäksi määräajan jälkeen saatiin yksi palaute sähköpostiviestinä, jonka seurauksena tehtiin kaksi maastokäyntiä.

Mielipiteet

Vantaan kaupunginmuseon mukaan tonttien rakennukset ovat mukana Vantaan moderni rakennuskulttuuri -inventoinnissa. Rakennukset ovat saaneet luokituksen B. Museon Kirsti-kulttuuriympäristötietokannassa kohteet ovat saaneet luokitustunnuksen V (kulttuurihistoriallilta arvoiltaan vaatimaton). Koko Kukkakedon alue on kaupunkikuvallisesti merkityksessä punatiillinen 1970-luvun aluerakentamiskohde ja on toiminut lähtökohtana ympäristön punatiiliarkkitehtuurille.

Asunto-osakeyhtiö Unikkokedon hallituksen mukaan alue on viihtyisä ja rauhallinen. Hallitus toivoo mielipiteessään, että tuleva päiväkotirakennus suunnitellaan maisemakuvallisesti kortteliin sopivaksi. Tulevan päiväkodin aita tulisi suunnitella siten, että läpikulku Kukkakedon tontille estyy.

Asunto-osakeyhtiö Vehkapolun mielipiteen mukaan yhtiön portaiden C-E välille ei tulisi rakentaa kolmikerroksista rakennusta. Sen sijaan portaan A kohdalla rakennuksen korkeutta voisi nostaa vastapainoksi muiden portaiden kohdalle rakennetulle matalalle osalle. Päiväkodin leikki-/oleskelupiha voitaisiin sijoittaa portaiden C-E kohdalle, jolloin rakentamisen vaikutuksen olisivat Vehkapolku asunto-osakeyhtiön asukkaille vähäisemmät. Ehdotuksia perustellaan sillä, että kolmikerroksisen rakennuksen rakentaminen C-E -portaiden eteen aiheuttaisi huomattavaa ja oleellista haittaa kyseisten portaiden asukkaille neljän alimman kerroksen osalta. Asiaa tarkasteltiin myös kahden maastokäynnin yhteydessä. Tässä yhteydessä esitettiin myös idea, jonka mukaan rakennus

voisi sijoittua taloyhtiön kahden sokeapäättyisen rakennuksen kohdille korkeampina massoina ja jatkoa näiden välissä yksikerroksisena yhdistäen nämä kaksi korkeaa osaa.

Kukkakedon alueen asukkaiden mielipiteessä alueen haasteena on alueen tiivistäminen ja sen yhteydessä pysäköintipaikkojen sijoittaminen. Jos uutta rakennetaan, mihin sijoitetaan nykyisten asukkaiden pysäköinti?! Mielipiteessä ehdotetaan, että Kukkakedon lisärakentamistilanteen tuoma mahdollinen kiinteistöjen pysäköintihaaste ratkaistaisiin rakentamalla päiväkodin tonteille pysäköintialue ja pysäköintihalli.

HSY:n vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi ja kaavamuuotos ei edellytä niiden siirtämistä. Vantaan Energia Oy ja Vantaa Energia Sähköverkot Oy lausuiivat sähköverkon ja kaukolämpöputken osalta. Mikäli sähköverkon maakaapeleita tai kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaapelit ja putket tulee huomioida asemakaavan muutosehdotuksessa.

TUKESin mielipiteessä käydään läpi Tikkurila Oyj:n Seveso-direktiivissä tarkoitettua turvallisuusselvitysvelvollista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavaa laitosta ja siitä seuraavia toimenpiteitä. Tulipalossa mahdollisesti syntyvät haitalliset savukaasut tulee huomioida; alueella on varauduttava suojautumaan sisätiloihin ja ilmastoinnin on oltava pysäytettävissä.

HSL:llä ei ollut asiaan lausuttavaa. Carunalla ja Fingridillä ei ole alueella johtoja, joten heillä ei ollut lausuttavaa asiaan.

Vastineet mielipiteisiin

Kaavamääräyksiin on pyritty takaamaan Kukkakedon uuden päiväkodin rakentamisen laatu ja sen sopivuus olemassa olevaan ympäristöön. Kaavamääräyksessä on huomioitu alueen yleinen materiaali, tiili. Julkisivujen on pääosin oltava paikalla muurattua, poltettua tiiltä. Tämä tukisi alueen punatiilistä kaupunkikuvaa. Vaihtoehtona tälle on kaavassa rappaus ja puumateriaali, tällöin uusi rakennus taas erottuisi uuden materiaalin kautta ympäristöstään. Kaavassa on haluttu jättää vapautta valita materiaali rakennussuunnitteluvaiheessa. Kaavamääräyksen mukaan päiväkodin ulkoilupihana toimiva alue on aidattava, mikä myös estää läpikulun Kukkakedon asuintonteille, mitä palautteissa toivottiin.

Palautteissa ehdotetun Kukkakedon päiväkodin rakennuksen sijoittaminen Unikkopolun päähän on ajatuksena hyvä. Siellä rakennusmassa häiritسی vähiten ympärillä asuvien ikkunanäkymää. Kapealla tontilla tämä on kuitenkin toiminnallisesti mahdoton: kaikki saattoliikenne sekä huoltoliikenne tapahtuvat Neilikkatien kautta ja tilaa niille onkin varattu kaava-alueen eteläpäästä. Keittiö ja rakennuksen huoltotilat tulee järjestää rakennuksen eteläpäähän, lähelle huoltoliikennettä ja -pihaa, minkä seurauksena rakennusmassa on toimivinta sijoittaa kaava-alueen keskelle. Rakennusala sijoittuu lähes samalle paikalle kuin nykyiset rakennukset kaavamuuotosalueella. Palautteissa ehdotettua päiväkodin sijoitusta portaan A-kohdalle kuitenkin tarkasteltiin kaupunkisuunnittelussa ja tuloksena oli rakennus, jonka korkeuden tulisi olla kymmenen-kaksitoista kerrosta. Ratkaisu osoittautui mahdottomaksi. Päiväkotirakennuksen kotialueista tulee olla pääsy ulkotiloihin ja tämä olisi haasteellista monikerroksisessa rakennuksessa. Edelleen rakennus olisi ympäristössään liian korkea. Maastokäynnillä esiin tullut toinen ajatus sijoittaa korkeat rakennusmassat asunto-osakeyhtiö Vehkapolun "sokeiden päättyjen" kohdalle ja yhdistää ne yksikerroksisella massalla. Tämän ehdotuksen haasteena oli muodostuvan rakennuksen pituus, yli kahdeksankymmentä metriä. Lisäksi rakennus muodostuisi rungoltaan suhteellisen kapeaksi ja olisi sisätilojen järjestämisen kannalta haastava. Edelleen näin pitkä rakennusmassa veisi suuren pinta-alan lasten ulkoilupihasta, joka pienellä tontilla on jo lähtökohtaisesti pieni. Hyvältä vaikuttavien ehdotusten mukaiset ratkaisut osoittautuivat haasteellisiksi niin toiminnallisesti kuin fyysisesti. Keskustelussa esiin tullut ajatus uuden päiväkotirakennuksen sijoittamista mahdollisimman kauas viereisistä rakennuksista pyrittiin toteuttamaan kaavassa. Päiväkotirakennus on sijoitettu kohtaan, jossa se häiritsee naapu-

ritaloja mahdollisimman vähän. Rakennusala myös siirrettiin etäämmäs Vehkapolusta. Päiväkodin rakennusala sijaitsee yli 10 metrin etäisyydellä naapurirakennuksista.

Kukkakedon alue tiivistyy. Kahta uutta asuinkerrostalorakennusta ollaan kaavoittamassa alueelle ja niiden pysäköinnit on alustavasti suunniteltu sijoittuvan pihakansien alle. Kun Kukkakedon aluetta lisärakennetaan edelleen, tulee uudet ja nykyisten asukkaiden pysäköintipaikat ratkaista kiinteistökohtaisesti. Aikaisemmissa yleissuunnittelutason luonnoksissa uusien rakennusten pysäköintitilat ja olemassa olevien asukkaiden uudet pysäköintitilat on sijoitettu kansien alle uusien talojen ensimmäisiin kerroksiin (kuva, Tikkurila 2012–2030 Kaupunkikuvaselvitys 062500). Päiväkotitontilla Kukkakedon asukkaiden tulevaa pysäköintipaikkojen tarvetta ei ole mahdollista ratkaista, sillä tontti on tarpeellinen päiväkotitoimintaa varten.

Kaavamuutokseen suunnitellun rakennusalan alla ei kulje johtoja tai putkia lukuun ottamatta tietoliikennekaapeleita. Tietoliikenteen kaapelin siirtäminen rakennuksen alta ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Kaukolämpöputki kulkee rakennusalan lähellä, sen vierellä, ja uuden rakennuksen rakentamisen yhteydessä sen liittyminen rakennukseen ja sijainti sen suhteen tarkistetaan. Muut putket ja johdot kulkevat Vehkapolun alla, tarpeeksi etäällä rakennusalanasta (yli 2,5 metriä).

TUKESin mielipiteen mukaisesti kaavamääräyksissä on huomioitu mahdollinen vaaratilanne, jolloin on pystyttävä suojautumaan päiväkodin sisätiloihin ja pysäyttämään rakennuksen ilmanvaihto. Tämä on huomioitu kaavamääräyksessä, jonka mukaan " Korttelissa 64104 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen vaaratilanteen sattuessa päiväkotirakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä".

Asukastapaamiset

Kaavoittaja tapasi viereisen taloyhtiön edustajia maastokäynneillä. Ensimmäisellä maastokäynnillä palautteessa saatuja ideoita testattiin piirtämällä. Ajatuksena hyvät ideat osoittautuivat toiminnallisesti haastaviksi sekä fyysisessä ympäristössään liian korkeita tai pitkiä rakennusmassoja muodostavaksi. Kuitenkin, keskustelussa esiin tullutta päiväkodin etäisyyttä olemassa oleviin rakennuksiin oli mahdollista tarkistaa. Kaavakarttaa kehitettiin palautteen pohjalta, rakennusala pienennettiin ja sijoitettiin etäämmäs Vehkapolusta. Asiasta on kirjoitettu tarkemmin edellisen otsikon alla.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 (MAL-NK 26.2.2015, HESE-KJ 12.3.2015, HSYK 24.3.2015):

MAL-vision mukaan Helsingin seutua kehitetään yhtenäisesti toimivana, vetovoimaisena metropolialueena. Yhdyskuntarakenne on toiminnoiltaan monipuolinen ja ekotehokas. Tiiviin ydinalueen ympärillä on omailmeisten keskusten verkosto ja luonnonläheinen ympäristö. Kasvava seutu tarjoaa monipuolisia asumisen vaihtoehtoja. Liikennejärjestelmä pohjautuu kestäviin liikkumismuotoihin ja palvelee seudun saavutettavuutta.

MAL-tavoitteiden mukaan muun muassa seudun yhteiskuntataloudellista tehokkuutta parannetaan ja seudun saavutettavuutta kestäväillä kulkutavoilla edistetään, jolloin liikkumisen tarve vähenee ja ekotehokkuus kasvaa.

Maankäyttösuunnitelma 2050:n maankäyttövyöhykekartassa ruskeat alueet kuvaavat nykyalueen tiivistämistä ja täydentämistä, ensisijaisesti kehitettäviä vyöhykkeitä. Asumisen rinnalla vyöhyk-

keet sisältävät mm. toimisto- ja palvelutyöpaikkoja. Tikkurila sijoittuu suunnitelman ruskealle alueelle.

Omailmeiset keskukset on oma karttansa, jossa keskukset on luokiteltu eri tyyppeihin niiden luonteiden mukaan. Tikkurila on merkitty "monipuoliseksi kaupunkikeskukseksi". Keskus hahmottuu yksikeskuisena ja selkeänä ja kaikki maankäyttömuodot ovat hyvin edustettuja. Palvelut ja toiminnot ovat monipuolisia. Tällaisella keskuksella on myös selkeä imago.

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

Vantaan strategian visiossa kaupunki on muun muassa vakavarainen kestävä kasvun keskus ja yrityksille Suomen paras kumppani. Vantaan arvoja ovat innovatiivisuus, kestävä kehitys ja yhteisöllisyys. Kyky tuottaa uusia hyödyllisiä muutoksia ja toimia suunnannäyttäjänä, hyvien elinolosuhteiden turvaaminen, ekologisuus ja oikeudenmukaisuus toiminnassa sekä osallisuus, aktiivisuus ja vastuullisuus ovat arvojenmukaista toimintaa.

Strategian yhtenä painopistealueena on "Kaupunkirakenne eheytyy". Sen mukaan tulevaisuuden kaupungit ovat monipuolisia verkostoja, joissa maankäyttö, asuminen, liikenne, palvelut ja elinkeinot ovat yhteen sovitettuja. Tiivistäminen antaa mahdollisuuden palvelurakenteiden uudistumiseen. Hyvin saavutettavat, laadukkaat ja toimivat palvelut ovat tavoitteina. Lisääntyvään tilantarpeeseen keinoja ovat muun muassa tilojen yhteiskäyttö. Julkiset palvelut keskustoissa tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttä ja palvelurakenteen tehokkuutta. Tikkurila vahvistuu kaupungin keskustana.

"Kaupungin elinvoima vahvistuu" on toinen painopistealue, joka sisältää asunto-, elinkeino- ja työllisyyspolitiikan, viihtyisän elinympäristön ja palvelut. Turvallisuus on tärkeä osa asukkaiden hyvinvointia. Työpaikkaomavaraisuutta on tarkoitus kasvattaa. Palvelut ovat kaupungissa tärkeä vetovoimatekijä.

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

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015), mm.:

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Perustelemme yksittäiset hankkeet osana palveluverkkokokonaisuutta.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Suunnittelemme työn ja kaupan kohteista maamerkkejä ja eläviä ympäristöjä.
- Lisäämme keskustoihin monimuotoista kaupunkivihreää ja laadukasta valaistusta.
- Varmistamme arkkitehtonista ja teknistaloudellista laatua.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vantaan kaupungin tavoitteet

Hankesuunnitelmaan on koottu päiväkotitarpeen tiedot. Sen mukaan Tikkurilan alueelle tarvitaan 256 hoitopaikan uudispäiväkoti. Tarkoituksena on tarpeen mukaisen päiväkodin saaminen alueelle mahdollisimman nopealla aikataululla, sillä Tikkurilan keskusta-alue on nopeasti kasvava ja uudet paikat tarvitaan mahdollisimman pian. Tilat järjestellään kolmeen kerrokseen, jotta järjestyisi

mahdollisimman suuri piha-alue päiväkotilaisten käyttöön. Tontin sijainti joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja lapsimäärän voimakas kasvu takaavat päiväkodin jatkuvan ja tehokkaan käytön. Keskeinen sijainti edistää myös tilojen yhteiskäyttöä päiväkotitoiminnan lisäksi.

Uudisrakennuksella tavoitellaan alueen imagon ja ilmeen kohentamista. Rakennuksesta on tarkoitus tehdä tilaratkaisuiltaan toiminnallinen, tehokas ja tarkoituksenmukainen. Ratkaisussa huomioidaan ekologiset ja elinkaarikustannuksiltaan kannalta edulliset valinnat. Rakennuksesta tehdään lähes nollaenergia -rakennus.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Vantaan kaupungin Tilakeskus tilasi kolme alustavaa vaihtoehtoa päiväkotirakennuksesta Parviainen Arkkitehdit Oy:ltä. Seuraavassa on tiiviisti kuvattu suunnitellut vaihtoehdot ja päätös jatkokehittävistä vaihtoehdoista.



Vaihtoehto A: Näkymä päiväkodille, luonnosvaihe, Parviainen Arkkitehdit Oy.

Vaihtoehto A, Nopat, on kylämäinen päiväkotiratkaisu. Se huomioi ympäristön väri- ja materiaali-maailmaa ja tukee olemassa olevan punatiillisen kaupunkikuvan ja lämpimän ilmapiirin vahvistamisesta. Rakeisuus muistuttaa ympäröivän kerrostaloalueen polveilevaa rakennetta, mutta tuo siihen uusia suuntia. Kattojulkisivu on vaihteleva. Ensimmäinen kerros on kutsuva ja elävöittää Vehkapolon varren kävely- ja pyöräilymaailmaa.



Vaihtoehto B: Pilvilinna, luonnosvaihe, Parviainen Arkkitehdit Oy.

Vaihtoehto B, Pilvilinna, on ympäristöstään erottuva massa, joku tuo alueelle jotakin uutta. Se luo kontrastin vaalealla julkisivullaan, ja on kuin vieras olio alueen keskellä. Kaksoisjulkisivu luo jännittävän, lyhtymäisen tunnelman korttelialueelle. Rakennus on selkeästi yksi massa, jota keventää kauniisti aukotettu kuori. Kaupunkirakenteellisesti se on Nopat-ehdotusta yksinkertaisempi ja luo vähemmän mielenkiintoista ulkotilaa.



Vaihtoehto C: Värisuora, luonnosvaihe, Parviainen Arkkitehdit Oy.

Vaihtoehto C on terassoitu massa, jossa sisätiloja kiertävät terassimaiset luhtikäytävät. Se erottuu ympäristöstään abstraktilla muodonannolla. Toiminnot ovat yhteydessä toisiinsa ja tilat virtaavat sisältä ulos. Useat portaat korostavat rakennuksen virtaavuutta. Valkoinen ja värikäs julkisivu vuorottelevat. Rakennus on kookas ja käyttää tonttia laajalti. Vehkapolun vartta rajaa massan ensimmäisen kerroksen suora julkisivu.



Nopat, kehittynyt versio, julkisivu itään, Parviainen Arkkitehdit Oy.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkosuunnitteluun ja kaavan pohjaksi valittiin ehdotus A, Nopat. Vaihtoehdon rakeisuus luo kiinnostavia tiloja maantasokerrokseen ja elävöittää Vehkapolun varren kokemusmaailmaa. Uusia muotoja tuova ratkaisu on tuore ja lisää kaupunkikuvan rikkautta. Siitä on mahdollista kehittää alueensa yhteinen rakennus, joka voi toimia yhteisöllisenä asukastilana.

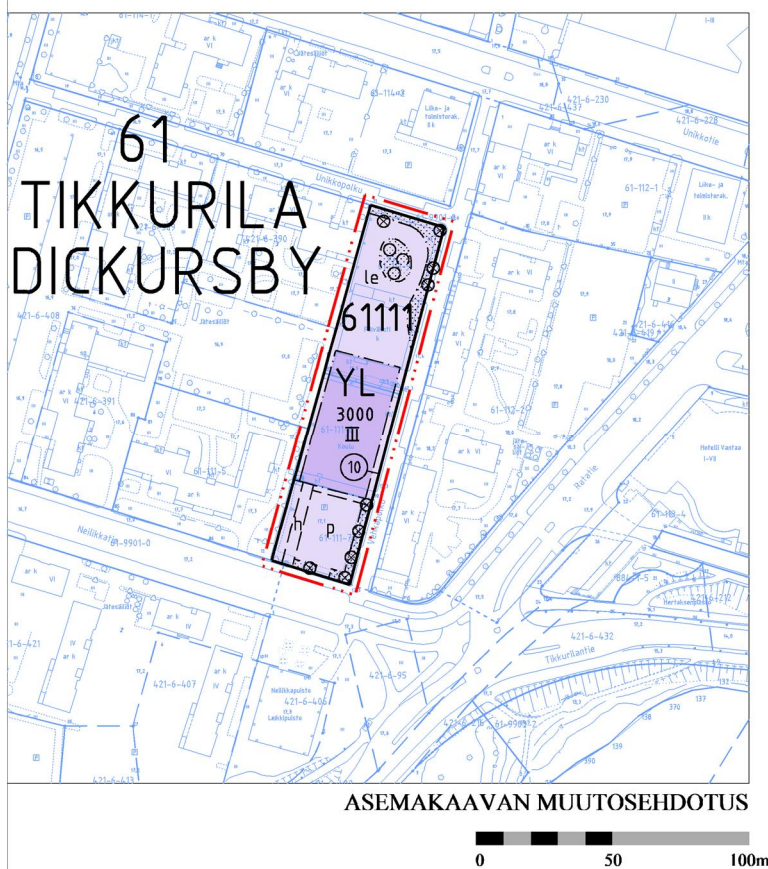
Jatkotyössä suunnitelma kehittyi käytännöllisempään suuntaan. Kolmen nopan sijaan noppia suunniteltiin kaksi. Noppia yhdistää niveltila, jossa on kulku kerrokseen ja yhteys nopasta toiseen. Polveilevan massan varjostusvaikutus on mahdollisimman vähäinen.

Kulmikas, arkkitehtien mukaan "leikkimielinen" rakennus luo vaihtelevaa ulkotilaa ympärilleen ja erottuu pienimittakaavaisena "korurasiana" asuntokorttelin sisällä. Vaalea, rapattu massa tuo kontrastin punatiiliseen ympäristöön. Sisäntulojen yhteydessä käytetty tiili taas yhdistää rakennuksen ympäröivän Kukkakedon korttelin materiaalimaailmaan. Ensimmäisen kerroksen aukotus avaa rakennusta Vehkapolun suuntaan ja tuo päiväkotitoiminnan osaksi kaupunkikuvaa.



Nopat-ehdotuksen kehittynyt versio, näkymä itäjulkisivusta, Parviainen Arkkitehdit Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksen myötä alueen rakennukset puretaan. Tontit yhdistetään ja alue merkitään julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Uudelle päiväkotirakennukselle kaavoitetaan lisärakennusoikeutta 1400 k-m². Maksimikerrosala on 3000 k-m² ja kerrosluvu kolme. Tontitehokkuus on 0,76. Kaavamuutosalue jakautuu ulkoilupihaan, itse rakennusalaan sekä pysäköinti- ja huoltopihaan. Kaavakarttaan on merkitty rakennusala, sekä kaavamääräyksiin rakennelmia, pihan järjestelyä, istutuksia ja energiakeruuta jne. koskevia määräyksiä.

4.1.1 Mitoitus

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL

Pinta-ala YL	3 923,5 m ²
Mahdollinen rakennettava kerrosala	3 000 k-m ²
Tehokkuusluku e	0,76
Autopaikkoja	1ap/150 k-m ² , joista kaksi liikkumisesteisille

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu vahvasti joukkoliikenteen varaan. Uudisrakentaminen sijoittuu kahden purettavan rakennuksen paikalle. Kaupunkikuvaa kehittyä nykyisestä. Arkkitehtuurin laadusta, rakenteiden ja tilojen sekä pihan järjestämisestä on annettu määräyksiä.

Kaava-alue jakautuu kolmeen selkeään osaan, joissa sijaitseva pysäköinti- ja huoltopiha, itse päiväkotirakennuksen alue sekä lasten ulkoilu- ja leikkiapiha. Kaavan mukainen uusi päiväkotirakennus sopii mittakaavaltaan osaksi kaupunkikeskustan perinteikästä asuinaluetta. Rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisten, purettavien rakennusten paikalle. Rakentaminen tehostaa maankäyttöä nykyisestä, mutta on silti ympäröivää rakennetta matalampaa. Mahdollisia julkisivumateriaaleja ovat ympäristöstä lainattu tiili tai vaihtoehtoisesti kontrastia luova rappaus tai puu.

4.3 ALUEVARAUKSET

Nykyisen pajarakennuksen, päiväkotirakennuksen ja pysäköinnin tontit yhdistetään yhdeksi tontiksi (YL), jolle päiväkotirakennus sijoittuu. Mahdollinen rakennettava kerrosala on 3 000 k-m², kerrosluku on kolme. Rakentamisen laatuun liittyy yleismääräyksiä. mm. maantasokerroksen on annettava avoin vaikutelma ja kattojulkisivun suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Koko kaava-alueella kierrätetään sen katujen ja kävely- ja pyöräilyreittien varrella istutusvyöhyke, jolla on sekä säilytettävää että istutettavia puita. Lasten ulkoilupihaan on myös tarkoitus istuttaa puita ja pensaita tuomaan suojaa auringolta, kaavaan onkin ulkoilupihalle merkitty ohjeellinen istutettava alue. Lisäksi istutukset tuovat vehreyttä ja viihtyisyyttä. Määräyksissä edellytetään piha- ja valaistus suunnitelmaa.

Rakennusala sijaitsee kaava-alueen keskellä, jolle rakennuksen voi sijoittaa vapaasti. Ohjeellinen leikkialue sijaitsee kaava-alueen pohjoispäässä.

Pysäköintialueena toimiva tontti kokoa huoltoajon ja jätehuollon sekä saattoliikenteen ja työntekijöiden pysäköintipaikat, yhteensä enintään 20 pysäköintipaikkaa.

4.3.1 Korttelialue

YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL) sijaitsee päiväkotitoimitus ja sen ulkoilupiha sekä tilaa pysäköinnille, huoltoajolle ja jätehuollolle. Ohjeelliseksi "leikkiapihaksi" merkitty alue on tontin pohjoispäässä, suojassa korttelirakenteen sisällä. Päiväkotirakennuksen rakennusala on keskellä kaava-alueella. Huolto- ja pysäköintipiha sijaitsee tontin eteläpäässä.

Tontti on saavutettavissa eri suunnista. Maantasokerroksen tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma esimerkiksi runsain aukotuksin. Kattojulkisivuun tulee kiinnittää huomiota, sille on mahdollisen rakennusalan ja kerrosluvun lisäksi mahdollista rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa laitteita. Erikseen on määrätty, että osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa katolle asennettavilla aurinkopaneelilla. Julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua, poltettua tiiltä, rapattuja tai puuta.

Päiväkodin rakennusala sijaitsee kaava-alueen keskellä. Kerrosluku on kolme ja mahdollinen rakennettava kerrosala 3 000 k-m². Tonttitehokkuus on 0,76. Päiväkotitoimintaan liittyvät varastot on suositeltu sijoitettavaksi rakennuksen yhteyteen, jotta piha-alueella olisi mahdollisimman paljon tilaa ulkoiluun. Erillisenä rakennettuina niiden tulee olla korkealuokkaisia niin materiaaleiltaan kuin arkkitehtuuriltaan ja ne tulee kattaa viherkatoilla. Päiväkodin yhteyteen tai siitä erilleen on mahdollista rakentaa aurinko-/sadesuoja, joka erillisenä tulee kattaa viherkatolla. Rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa terasseja, parvekkeita, portaita, ulokkeita ja viherhuoneita sekä väestönsuojatilat.

Päiväkotialueen on tarkoitus elävöittää keskustasta jokivarteen kulkevan kävely- ja pyöräilyreitit, Vehkapolun, vartta. Pihan vehreydestä on huolehdittu istutusmääräyksin, lisäksi on määrätty rakennuslupaa varten tehtäväksi alustava pihasuunnitelma. Ulkoilupihaa kiertää istutusvyöhyke sen kävely- ja pyöräilyreittiä rajaavilla reunoilla. Ulkoilupihan keskelle on merkitty ohjeellinen istutettava alue pensaille ja muulle kasvillisuudelle. Osa tontilla sijaitsevasta puustosta tulee säilyttää. Säilytettäviä puita on kaava-alueen pohjoisosassa neljä, kaava-alueen eteläosassa viisi. Pohjoisosan puut ovat metsävaahtera, vuorijalava sekä kaksi kotipihlajaa. Eteläosassa säilytettävät puut ovat vaahteroita. Hulevesistä tulee huolehtia viivyttämällä niitä ennen hulevesijärjestelmään johtamista. Lisäksi tulee laatia hulevesisuunnitelma. Lisäksi lasten ulkoilupiha on aidattava.

Saattoliikenne, huoltoliikenne ja päiväkodissa työskentelevien pysäköintimahdollisuudet on koottu tontin eteläpäähän selkeäksi kokonaisuudeksi. Pysäköintialueen lisäksi saattoliikenteen on mahdollista pysähtyä Neilikkatien varressa. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/150 k-m², mistä seuraa 20 autopaikkaa. Kaksi paikoista on mitoitettava liikuntaesteisille. Pyörällä ja kävelen päiväkotia voi lähestyä myös pohjoisesta. Kaavamuutosalueen eteläosan länsireunassa kulkee huoltoajoyhteys, jonka kautta keittiön toimitusliikenne sekä jätehuoltotilojen tyhjennys voidaan järjestää.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Päiväkotirakennus on työpaikkarakennus, ja kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia väestön rakenteeseen tai kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Uusi päiväkotirakennus sijoittuu Kukkakedon korttelin keskelle, Unikkopolun ja Neilikkatien väliin ja Vehkapolun varrelle. Päiväkodin rakentaminen tukee Tikkurilan tiivistyvän keskustan yhdyskuntarakenteen kehittymistä. Kaava-alueen maankäyttö tehostuu ja hanke tiivistää Kukkakedon aluetta nykyisestä.

Päiväkotia muodostaa osan Tikkurilan keskustan palvelurakenteesta. Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien äärelle, niin Tikkurilan matkakeskuksen kuin tulevaisuuden Tikkurilantien joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Liikkuminen päiväkodille on mahdollista toteuttaa kestävän kehityksen mukaisia liikennemuotoja hyödyntäen.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen kehittää kaupunkikuvaa ja uudistaa Kukkakedon aluetta. Kukkakedon päiväkotia tullee alueensa tunnettu rakennus, jota hyödynnetään päivällä ja iltaisin. Saattoliikenne ja sen sekä työntekijöiden pysäköinti sekä tontin huoltoajo on järjestetty kaavamuutosalueen eteläpäähän, jossa tälläkin hetkellä on pysäköintialue. Toiminnot on koottu tehokkaasti yhteen. Julkisivumateriaaleilla rakennuksen voi suunnitella tukemaan nykyistä tiilirakennusten ympäristöä tai luoda sille kontrastin valitsemalla julkisivumateriaaliksi rappauksen tai puun. Hanke tukee VAT:n

pyrkimystä edistää hyvän kaupunkikuvan syntymistä täydentämällä olemassa olevaa aluetta sille ominaisella rakentamisella.

Sosiaalinen ympäristö, palvelut ja työpaikat

Päiväkodin rakentaminen lisää alueen työpaikkamäärää. Noin neljäkymmentä (40) työntekijää on tarpeen päiväkodissa, joka on mitoitettu 218–256 päivähoitopaikalle. Lisääntynyt tontin käyttö vaikuttanee positiivisesti myös ympäristön palveluihin, joita päiväkotirakennuksessa työtätekevät ja asioijat voivat hyödyntää. Suunnitelma tukee valtakunnallisten alueidenkäytön (VAT) tavoitetta riittävän tonttimaan tarjonnasta työpaikkarakentamiseen.

Virkistys

Päiväkodin piha-alueita voi hyödyntää lasten ulkoilualueena päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella ja viikonloppuisin.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikkuminen päiväkotiin ja päiväkodista lisääntyy uuden päiväkodin rakennuttua. Kaavamuutos-alue sijaitsee Vehkapolun kävely- ja pyöräily-yhteyden varrella, bussi- ja junayhteyksien äärellä lähellä Tikkurilan matkakeskusta. Ratkaisu lisää parhaimmillaan liikkumista joukkoliikenteellä.

Autosaattoliikenne päiväkodille on mahdollistettu Neilikkieltä ja sitä sekä henkilökuntaa varten on kaavoitettu 20 pysäköintipaikkaa päiväkodin pihalle. Kaksi paikkaa on tarkoitettu liikuntaesteisille. Neilikkielten varressa on kadunvarsipysäköintiä, joka tullaan muuttamaan maksulliseksi vuoden 2017 aikana. Päiväkodin saattoliikennettä pyritään helpottamaan pitämällä edelleen lyhytkaista maksutonta pysäköintiä rakennuksen edessä ainakin päiväkodin aukioloaikoina. Neilikkielie suljetaan tulevaisuudessa Rata tien päästä, jolloin kaikki autoliikenne tapahtuu Kielotien suunnasta.

Päiväkodin paikan huomioon ottaen voidaan olettaa sinne kohdistuvan autoliikenteen olevan muutaman prosentin pienempi kuin pääkaupunkiseudun päiväkodeissa yleensä. 218 lapsella laskettuna, päiväkodin henkilöautojen ja huolto liikenteen liikennetuotos katuverkolle on 290 autoa päivässä. Karkeasti arvioiden 90% liikenteestä kohdistuu aamuun klo 7-9 ja iltapäivään klo 15-17, mikä tarkoittaa vajaata 65 autoa alueelle ja sieltä pois tunnin aikana. Tällä ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenneverkon kuormitukseen.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Kaukolämpö

Vehkapolulla ja päiväkotitontilla kulkee kaukolämpöjohto, josta on liittymät alueen nykyisiin rakennuksiin. Päiväkodin rakennushankkeen yhteydessä päiväkotitontin kaukolämpöjohtolinjauksia mahdollisesti tarkistetaan ja poistetaan tontilta. Uusi liittymäjohto uuteen päiväkotirakennukseen vedetään Vehkapolun puolelta, johon mahdollisesti vedetään uusi runkojohtoyhteys.

Sähköverkko

Sähköverkon maakaapeleihin ei ole tulossa muutoksia.

Uusiutuva energia

Uusiutuvan energian hyödyntämistä on edistetty kohteessa. Päiväkotirakennuksen katolle on

asennettava aurinkopaneeleita, joiden avulla kerätään osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta. Toisella yleismääräyksellä sallitaan teknisten laitteiden sijoittaminen päiväkotirakennuksen katolle, joten myös muiden uusiutuvien energialähteiden hyödyntäminen rakennuksen energiankeruussa on mahdollista. Määräykset tukevat päiväkotirakennuksen toteutumista lähes nollaenergia -rakennukseksi.

Tietoliikennekaapelit

Tontin läpi kulkee tietoliikennekaapeli, jonka sijainti tulee tarkistaa rakennushankkeen yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristön liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

Melu

Alueella ei ole lentomelualueita, mutta Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan tulee kaavassa määrätä vähimmäisäänitasoerosta. Tieliikennemelu edellyttää melumääräyksen, jonka mukaan rakennuksen ääneneristävyyden ΔL tulee olla vähintään 30 dB, jos liikennemeluvyöhyke on välillä 55–59,9. Kaava-alueen eteläosan vyöhyke 50–55 dB on yläpäästään tällä välillä, mistä seuraa melumääräys.

Ilmanlaatu

Päiväkotialue on kokonaan ilmanlaadun suositusetasuuden ulkopuolella. Katujen liikenne ei täten aiheuta haasteita.

Tikkurila Oyj:n Seveso-laitos

Tikkurilan tehdasalueella tapahtuvan mahdollisen onnettomuustilanteen vuoksi kaavamääräyksissä on huomioitu mahdollisuus suojautua sisätiloihin ja pysäyttää ilmanvaihto.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole juuri vaikutusta alueen luontoarvoihin. Lasten ulkoilupiha toimii hulevesiä viivytävänä pintana. Tontilla on määrätty säilytettäväksi puita. Tontin istutusvyöhykkeet sekä mahdollisesti rakennettava sade-/aurinkokatoksen viherkatto lisäävät osaltaan luonnon monimuotoisuutta.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa, jonka osuus ei tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä tullaan hallitsemaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustan päiväkotikortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja se rakennetaan purettavien rakennusten paikalle. Rakentaminen tukeutuu joukkoliikennesyhteisyyksiin ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Lisäksi uusiutuvien energiamuotojen tukeminen kaavamääräyksiin edistää kestävä kehityksen mukaista rakentamista.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja ilmanlaatu sekä Tikkurila Oyj:n Seveso-laitos on käsitelty kohdassa 4.4.1 / Ympäristöhäiriöt. Tieliikennemelutasosta seuraa kaavamääräys rakennuksen ääneneristävydestä. Kaava-alue on suojassa ilmanlaatua heikentäviltä tekijöiltä. Liikennemäärän kasvaessa Tikkurilantiellä ilmanlaatu saattaa heiketä kaava-alueella, mutta tämä alue sijaitsee pysäköintialueen ja huoltoajon tuntumassa, ei lasten ulkoilupihalla tai päiväkotirakennuksen kohdalla. Tikkurila Oyj:n mahdollinen onnettomuustilanne on myös huomioitu kaavamääräyksellä, jonka mukaan päiväkotirakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä.

4.6 NIMISTÖ

Nimistöön ei tule muutoksia.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on rakennuksen valmistuminen kesäksi 2019.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Parviainen Arkkitehdit Oy:	Jani Ristimäki Laura Vara	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen Ritva Kotilainen Terhi Kuusisto Seppo Niva Anna-Liisa Vanhala	alue-arkkitehti vs. aluearkkitehti arkkitehti arkkitehti kaavoitusteknikko
Kaupunginmuseo: Kuntatekniikan keskus :	Anne Vuojolainen Harri Keinänen Samuli Haveri Inka Lappalainen	rakennustutkija vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta: Sivistystoimi: Tilakeskus	Päivi Teerikangas Päivi Riehungangas Merja Ryytty	lupa-arkkitehti suunnittelija hankekehitysarkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017.



Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija



Vesa Karisalo
vs. aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	10.10.2017
Kaavan nimi	002347 Kukkakedon päiväkoti		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.06.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002347
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3923	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3923

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

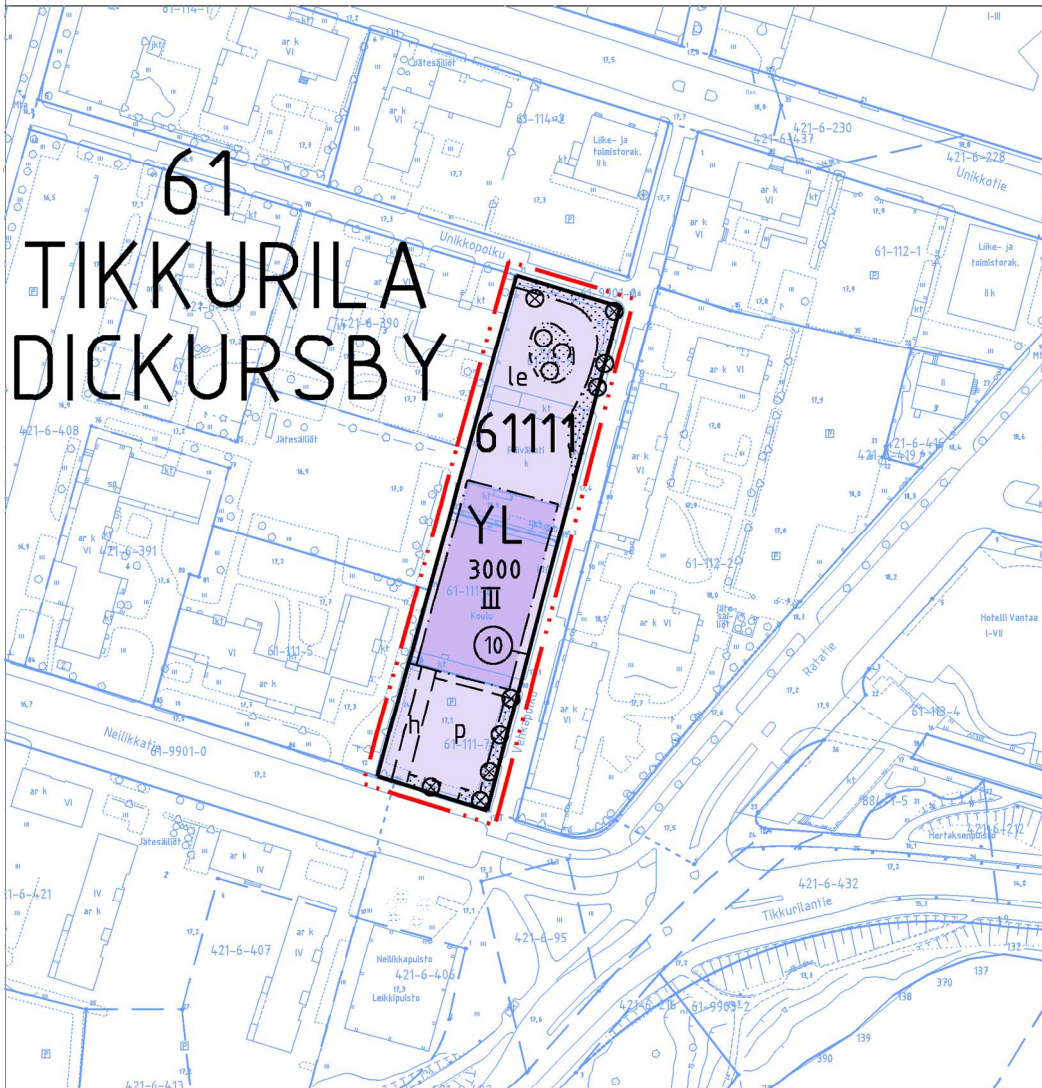
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3923	100,0	3000	0,76	0,0000	1400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3923	100,0	3000	0,76	0,2117	2400
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1183	-1000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0934	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

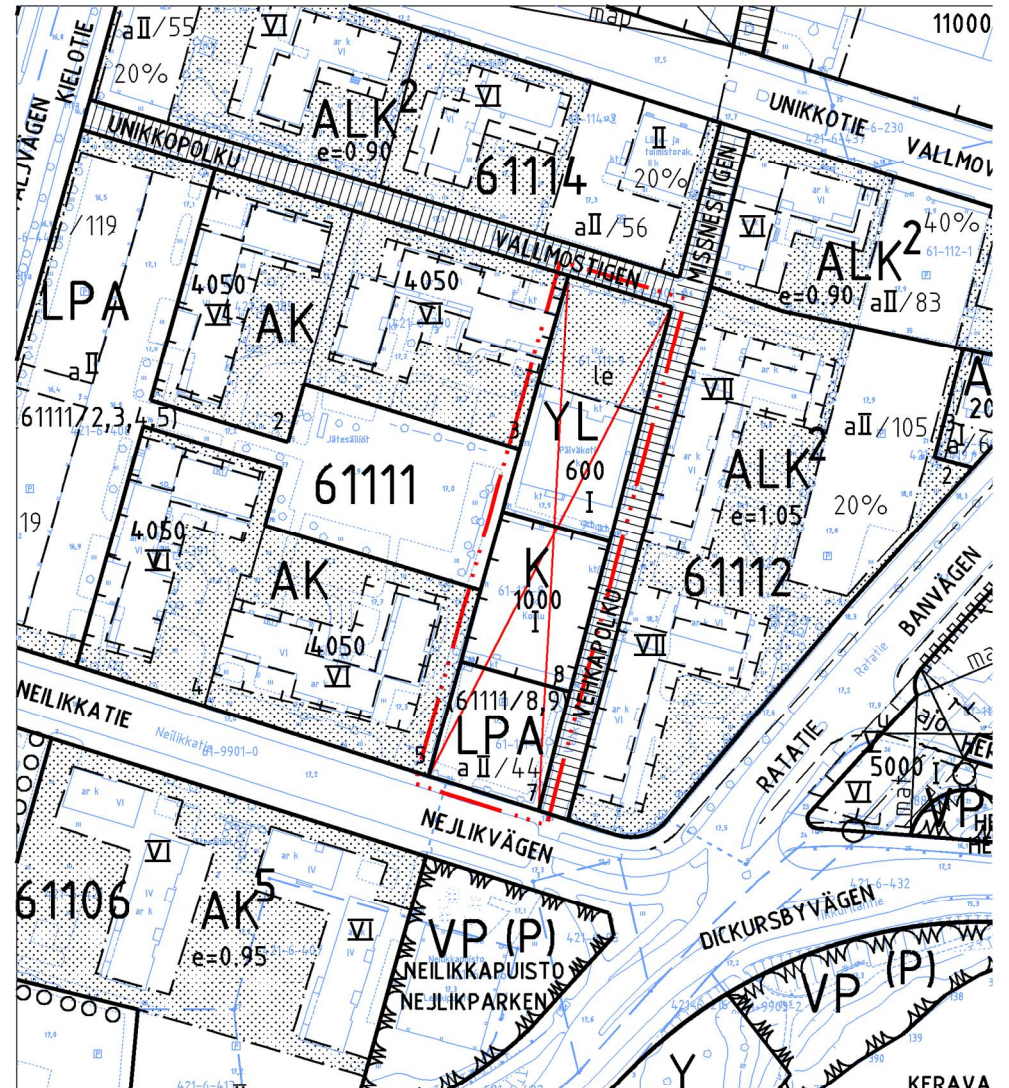
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3923	100,0	3000	0,76	0,0000	1400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3923	100,0	3000	0,76	0,2117	2400
YL	0,3923	100,0	3000	0,76	0,2117	2400
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1183	-1000
K	0,0000		0		-0,1183	-1000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0934	0
LPA	0,0000		0		-0,0934	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

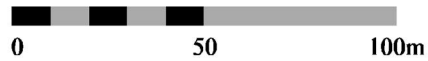


61
TIKKURILA
DICKKURSBY

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002347

Päiväys
Datum

18.12.2017

Pohjakarttalichtien numerot
Baskartbladens nummer

686502

Vantaan kaupunki

KUKKAKEDON PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 61111.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 61111.

1:2000



Vanda stad

DAGHEMMET KUKKA- KEDON PÄIVÄKOTI

Stadsdel 61, Dickursby

Ändring av detaljplanen

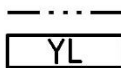
Del av kvarteret 61111.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 61111.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja veistoksellista.

Rakennuksen julkisivujen tulee pääosin olla rapattuja, paikalla muurattua poltettua tiiltä tai puuta.

Mikäli rakennuksessa käytetään julkisivuelementtejä, tulee käyttää kuoriseinä-rakennetta tai kevytelementtejä. Ohutrappaus sallitaan.

Maantasokerroksen tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden estämättä.

Kattojulkisivun suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Katolle saa kerrosiuvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

Väestönsuojatilat saa rakentaa rakennusoikeuden ja rakennusalan estämättä.

Korttelissa 64104 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen vaaratilanteen sattua päiväkotirakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä.

Rakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteena osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennusalan sisä- ja/tai ulkopuolelle saa sijoittaa sadekatoksen/aurinkosuojan. Katoksen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Mahdollinen itsenäinen katos on katettava viherkatolla.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.

Daghemsbyggnadens arkitektur ska vara högklassig och skulpturell.

Byggnadens fasader skall huvudsakligen vara rappade eller bestå av på platsen murat bränt tegel eller trä.

Om fasadelement används i byggnaden, ska skalväggskonstruktion eller lättelelement användas. Tunnputsen tillåts.

Fasaden i bottenplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten och byggnadsytan utgör något hinder.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid planeringen av takfasaden.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket. Dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

En del av energin, som behövs i daghemsbyggnaden ska produceras med solpaneler, som installeras på daghemsbyggnadens tak.












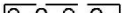



Skyddsrum får byggas utan att byggrätten och byggnadsytan utgör något hinder.

Om en farlig situation uppstår i industrianläggningen i kvarteret 64104 måste daghemsbyggnadens ventilations-system kunna slängas av.

Byggnadens ljudisolerings ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller skall vara minst 30 dB.

Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och fritidsredskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Fristående förråd ska förses med grön-tak och får byggas utanför byggnadsytan.

Regn-/solskyddet får byggas inom och/eller utanför byggnadsytan. Skyddet skall vara av högklassigt material och högklassigt till sin arkitektur och en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Ett möjligt fristående skydd måste täckas med ett gröntak.

	Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1ap/150k-m ² , joista kaksi liikkumisesteisille.	Minimiantalet bilplatser: 1bp/150m ² -vy, av vilka två för rörelsehindrade.	2 / 2
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.	
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.	
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.	
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.	Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer.	
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.	
	Rakennusala.	Byggnadsyta.	
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa. Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava. Aidan suositellaan olevan materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse. Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas. Staketet rekommenderas att vara av högklassiga material och till sin arkitektur hålla en hög standard.	
	Istutettava alueen osa. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	Del av område som bör planteras. Markering är bindande, men platsen riktgivande.	
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Alueelle on istutettava myös muuta kasvillisuutta.	Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar. I området ska också annan växtlighet planteras.	
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä alustava pihasuunnitelma. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. Till bygglovets ska bifogas en preliminär gårdsplan. För bygglovets måste en dagvattenplan utarbetas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.	
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.	
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Huoltoajo tulee järjestää Neilikkatieltä.	Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område. Servicekörning ska arrangeras från Neilikkvägen.	
	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

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

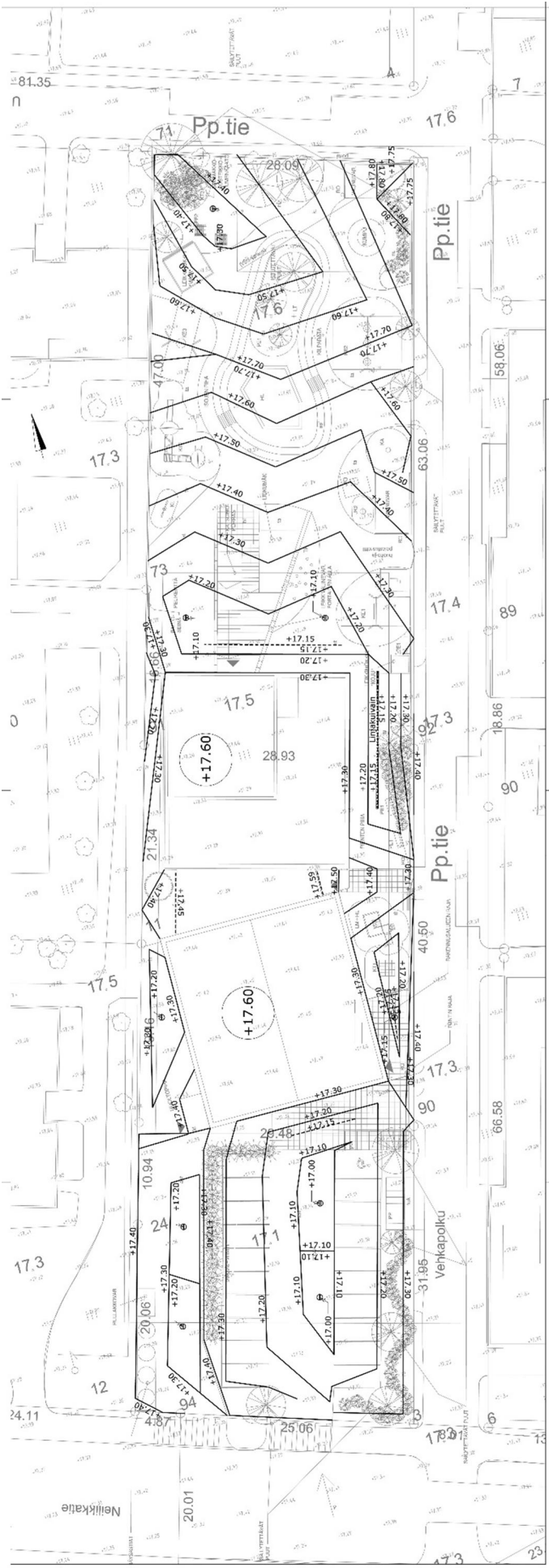
Tasokoordinaalisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ / 20__



Kukkakedon päiväkotiohjelmasta.

+17.60

Loppikorjaus

A USIJA 29.11.2017

KOKOUSPÖytäKÄSÄLYSIÄPIKÄ... 18.12.2017

LAPSI- JA NUORTENVALVONTALAITOS

KOKOUSPÖytäKÄSÄLYSIÄPIKÄ

KOKOUSKÄSÄLYSIÄPIKÄ

KOKOUSKÄSÄLYSIÄPIKÄ

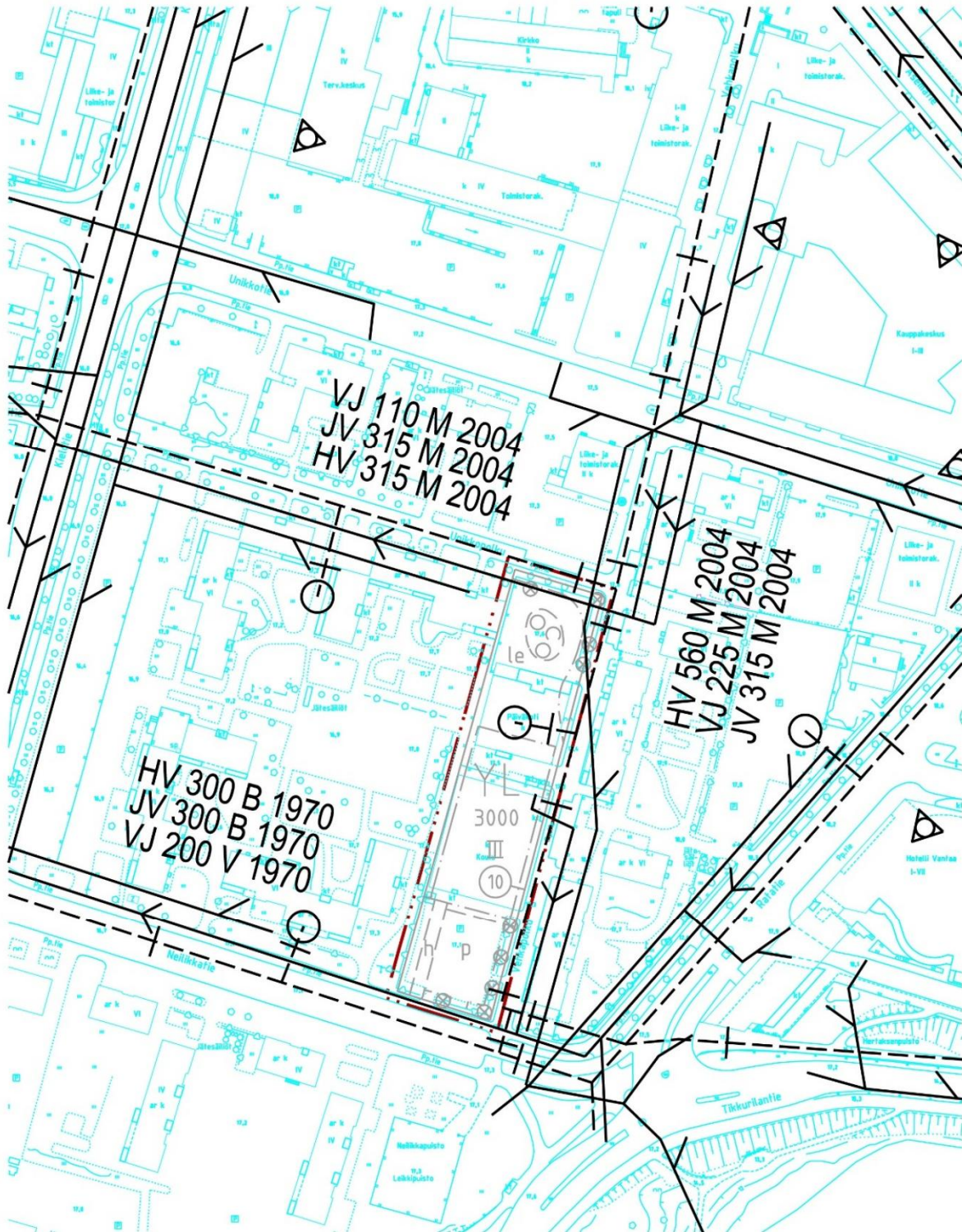
KOKOUSKÄSÄLYSIÄPIKÄ

KOKOUSKÄSÄLYSIÄPIKÄ

KOKOUSKÄSÄLYSIÄPIKÄ

KOKOUSKÄSÄLYSIÄPIKÄ

Pintatasasuunnitelma



Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinanen
tulosteen laatija

8.11.2017
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002347 Kukkakedon päiväkoti

0 30 150 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1500
mittakaava



19 §

Asemakaavamuutos 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10 / TLA

KA/3872/10.02.04.01/2010
TLA/TKA/SRU/ET

Vapaalantie 10c:n kohdalle kaavoitetaan kuusi omakotitonttia puiston ja tarpeettoman leveän katualueen paikalle. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen. Vapaalantien itäpuolella on laajempi Ilpolanpuisto.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13005 kaupunginosassa 13 Vapaala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puisto- ja katualueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 13005.

Alueen sijainti

Vapaalantie 10c

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaava on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, joissa on katsottu, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$. Suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu rakentaminen ja puistojen riittävyys koko kaupunginosan laajuudella.

Alueella on avokalliota ja sekametsää. Maaperältään alue on kalliota ja moreenia. Naapuritonteilla on pientaloja, paitsi eteläpuolella kerrostaloja. Vastapäätä on laajempi Ilpolanpuisto.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Vapaalantien katualue on tarpeettoman leveä.

Rakennusoikeutta annetaan kuudelle 120 – 170 k-m²:n suuruiselle omakotitalolle, yhteensä 950 k-m². Tällöin tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin $e = 0,27$ (vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$), mikä on sama



kuin aiemmin Ilpolantien ja Kierretien väliin kaavoitetuilla tonteilla (Kv 20.5.2013). Naapuritonteilla tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$ ja $0,29$. Eteläpuolella on myös kerrostalotontti ($e = 0,65$).

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi annetaan kaksi, paitsi pohjoisimmalla tontilla yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää jonkin verran uuden kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Rauhoitetut kasvit voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Alue liittyy katuun ja sopii hyvin pientalotonteiksi. Vastapäätä on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.9.2010.

Mielipiteet pyydettiin 27.10.2010 mennessä.

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.

Kaavatilaisuudet pidettiin paikalla 4.10.2010 ja Rajatorpan koululla 5.10.2011.

Mielipiteissä mm.

- vastustettiin puiston rakentamista,
- esitettiin, että rakentamista tulisi vähemmän ja matalampana,
- huomautettiin, että alueella kasvaa rauhoitettu kasvi (*masmalo*),
- huomautettiin pysäköintijärjestelyistä,
- Asunto Oy Vantaan Viveka ja sen asukkaat ilmoittivat, että heille oli myyty asunnot puiston vierestä,
- naapuri ilmoitti, että on hoitanut puistoa.

Kaikki mielipiteet vastineineen on kaavaselostuksessa.

Mielipiteiden johdosta suunnitelmaa on tarkennettu niin, että pohjoisin talo on pienempi ja yksikerroksinen ja autot voi kääntää tonteilla. Tonttimäärää ei kuitenkaan ole vähennetty, koska tontit eivät ole kaupunkitonteiksi erityisen pieniä ja ne liittyvät rasitteettomina valmiiseen katuun.

Käsittelyt

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2012 jätti asian pöydälle.

Asia poistettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.11.2012 listalta.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, mihin on järjestetty erillinen osallistuminen ja vuorovaikutus.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata ja joissa luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä. Kaava tuottaa kaupungin maalle asuntokerrosalaa 950 k-m², yhteensä kuusi pientalotonttia. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$ ja $e = 0,29$.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Myyrmäki

002120, VAPPAALANTIE 10

VAPPAALA



Timo ja Heini Kallaluoto

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU
Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002120

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vapaalantie 10:n kohdalle kaavoitetaan kuusi omakotitonttia puiston ja katualueen paikalle. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen. Vapaalantie 4:n kohdalle kaavoitetaan Lidl.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 13 Vapaala
osa korttelia 13005
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueita.)

Tonttijako

osa korttelia 13005

Kaava-alueen sijainti

Vapaalantie 10c

Kaavaprosessin vaiheet

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki kaavamuutosta 8.9.2010.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.9.2010.
- Mielenpitoa pyydettiin 27.10.2010 mennessä.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.
- Kaavatilaisuudet pidettiin paikalla 4.10.2010 ja Rajatorpan koululla 5.10.2011.
- Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan suunnitteluperiaatteet.

1. TIIVISTELMÄ



Kierretien ja Vapaalantien risteyksestä pohjoiseen. Kaava-alue vasemmalla. TKa 2010.



Vapaalantieltä Kierretie 1:n suuntaan. TKa 2010.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen (aiemmin yrityspalvelut) hakee asemakaavamuutosta asuintonttien muodostamiseksi Vapaalantie 10c:ssä sijaitsevan puiston kohdalle.

Alueella on avokalliota ja sekametsää. Maaperältään alue on kalliota ja moreenia. Naapuritonteilla on pientaloja, paitsi eteläpuolella kerrostaloja. Vastapäätä on Ilpolanpuisto.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- ja katualueita. Vapaalantien katualuevaraus on tarpeettoman leveä. Paikalle voidaan muodostaa kuusi omakotitonttia.

Asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Rakennusoikeutta annetaan kuudelle 120 – 170 k-m²:n suuruiselle omakotitalolle, yhteensä 950 k-m². Tällöin tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin $e = 0,27$ (vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi annetaan kaksi, paitsi pohjoisimmalla tontilla yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää jonkin verran uuden kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen. Rauhoitetut kasvit voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan.

2. LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva etelästä 2016.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vapaala on 1930-luvulta alkaen rakennettua pientaloaluetta, osin kerrostaloaluetta.

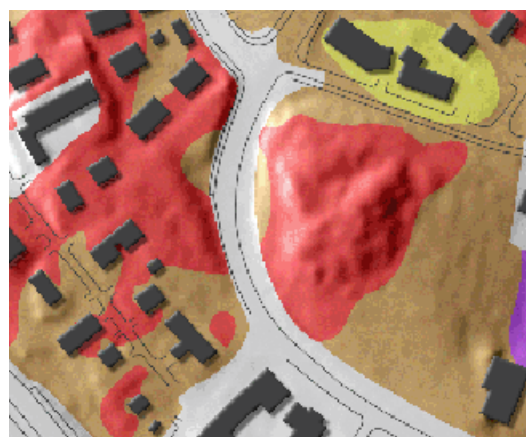
2.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on nyt avokallioita ja sekapuustoa. Maaperältään alue on kalliota ja moreenia.

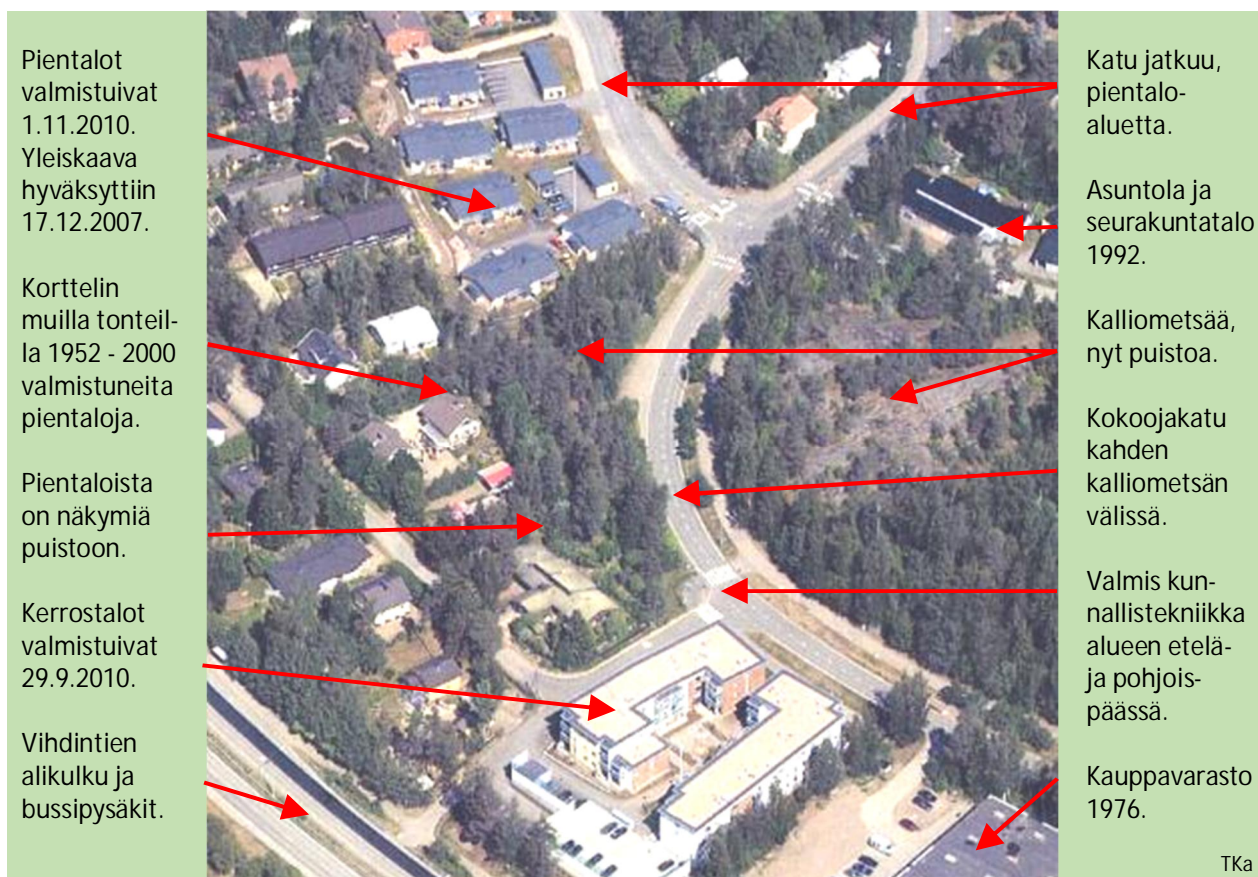
Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.



Ilmakuva v. 1976.



Maalajit	Savi	Siltti	Hiekka
	Kallio	Moreeni	



Lähiympäristön analyysi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton. Naapuritonteilla on omakoti- ja paritaloja ja eteläpuolella kerrostalo. Pohjoispuolinen pientaloyhtiö *Asunto Oy Vantaan Viveka* on valmistunut 1.11.2010.

Palvelut

Vapaalassa on koulu, päiväkoteja ja ostoskeskus. Vapaalantielle on kaavoitteilla Lidlin kauppa (asemakaavamuutos 002345). Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 2,2 km.

Virkistys

Alue on nyt puistoa, joka rajoittuu viiteen tonttiin ja katuun. Lähin toinen virkistysalue on Ilpolanpuisto Vapaalantien itäpuolella.

Liikenne

Autoliikenne: Vihdintien liikennemäärä on tällä kohdalla 24 970 ajon/vrk (2016). Vapaalantie on tällä osuudella Vihdintien rinnakkaistie ja kokoojkatu, mutta ei yleiskaavan pääkatu.

Vapaalantien liikennemäärä Nuijatiestä pohjoiseen on 2 800 ajon/vrk (2016).

Joukkoliikenne: Bussit Vapaalantieltä Myyrmäkeen ja Helsinkiin, Vihdintieltä Helsinkiin.

Kevyt liikenne: Vapaalantien itäreunassa kulkee kevyen liikenteen raitti. Länsireunassa on 2,5 m leveä jalkakäytävä entisen bussipysäkin kohdalla.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä tunnettuja muinaisjäänöksiä.



Vapaalantie, kaarteen keskikohtaa. Tka 2010.



Vapaalantie, kaava-alueen pohjoisosa. Tka 2010.

Tekninen huolto

Alueelle on valmis kunnallistekniikka alueen molemmissa päissä. Näitä yhdistävä osuus on rakennettava. Alueen eteläpäässä on myös kaukolämpö. Vapaalantiellä kulkee 20 kV sähköjohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

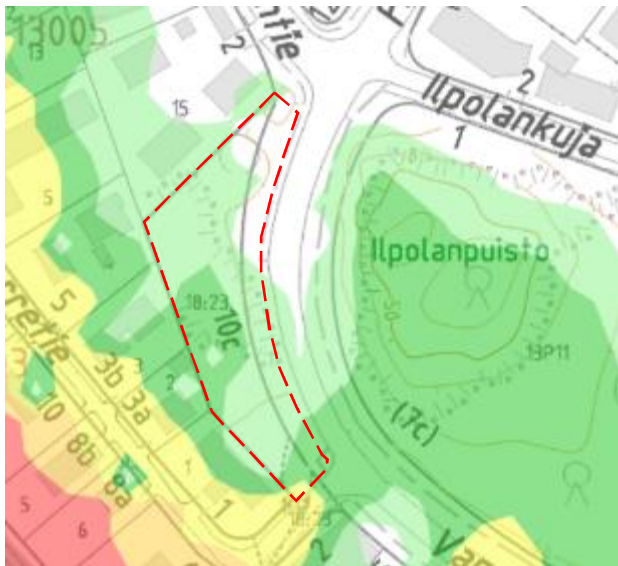
Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

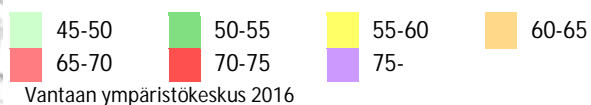
Ilmailulaitos 4.12.2002: Vuosien 2003 - 2020 ennusteiden melualueiden verhoikäyrä; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tiemelu

Alue soveltuu asumiseen ja asutopihoiksi. Tieliikenteen melutaso Aeq alle 55 dB ei tuota äänen-eristävyytsvaatimusta.



Tiemelutilanne 2016, päivällä klo 7-22 (dB).



Tiemelun huomioon ottaminen

Tieliikennemelu- vyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	–	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

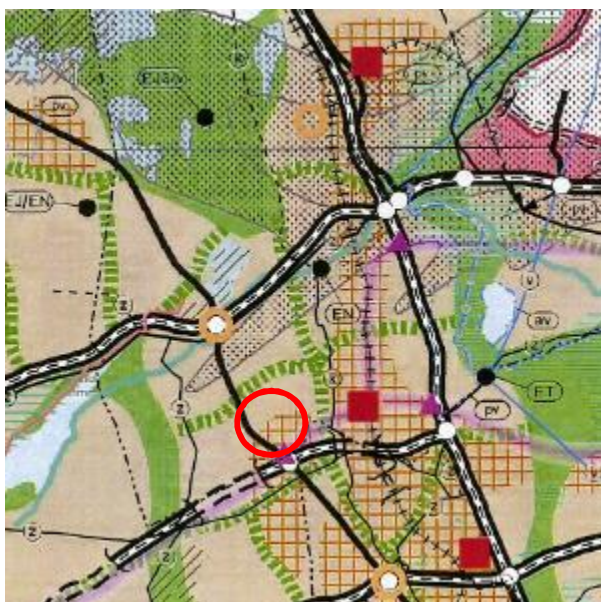
Tavoitteena on mm. että asuin- ja työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta ja että pääkaupunkiseudulla varmistetaan riittävä asuntotuotanto ja että virkistysalueista muodostetaan yhtenäisiä kokonaisuuksia. (Valtioneuvosto 13.11.2008)

– *Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen. Kaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa.*

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Varisto on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alue on tiivistettävää aluetta. Muissa vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.

– *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

	Taajamatoimintojen alue.
	Tiivistettävä alue.
	Keskustatoimintojen alue.
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
	Työpaikka-alue.
	Virkistysalue.
	Luonnonsuojelualue.
	Viheryhteystarve.
	Seutuliikenteen rata.
	Maakaasun runkoputki.
	Lentomelualue.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

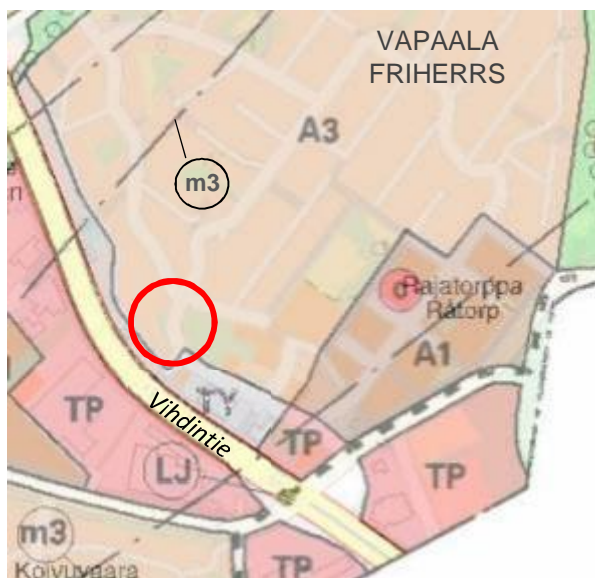
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (selostuksen s. 67, kuva 8.4, katso kartta jäljempänä).

Yleiskaavaan ja sen selostukseen voi tutustua internetissä

http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava_2007

Yleiskaavaa voi katsoa myös kartta.vantaa.fi

– *Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.*



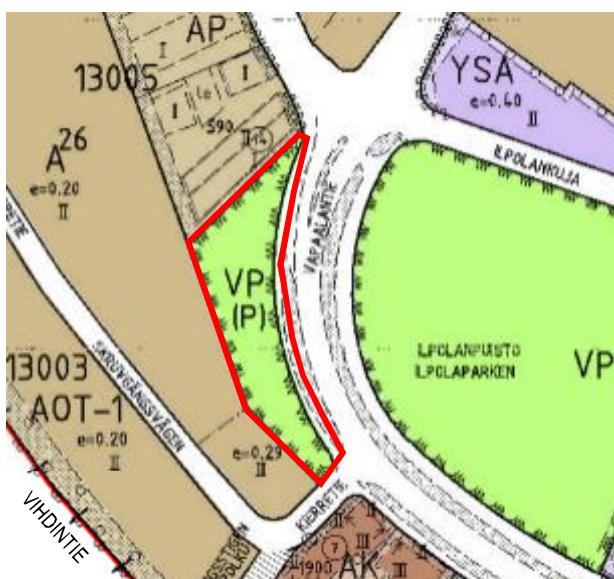
Vantaan yleiskaava.

A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
TP	Työpaikka-alue.
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
VL	Lähivirkistysalue.
(m3)-	Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
■■■■	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyht.
○	Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat

- 130200, Vapaala, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.5.1980, jossa alue on puistoaluetta P.
- 000007, vahvistettu SM 13.1.1972, jossa alue on puistoaluetta P ja katualuetta.



Ajantasa-asekakaava.

A26	Asuntorakennusten korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AOT-1	Yhdistettyjen pientalojen ja teollisuusrakennusten korttelialue.
AP	Asuinpienalojen korttelialue.
VP(P)	Puisto (puistoalue).
YSA	Sosiaalitoiminta palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue.
13005	Korttelin numero.
590	Kerrosala.
e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
II	Suurin kerrosaluku room. numeroin.
⋯⋯⋯	Istutettava alueen osa.
□	Kaavamuutosalueen rajaus.

A26-korttelialueella tontin vähimmäispinta-ala on 400 m² / asunto ja tontin peittoprosentti saa olla enintään 15 %.

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

Poikkeamisluvat

Vapaalassa on myönnetty poikkeamislupia pientalotonteille tonttitehokkuudella $e = 0,25$. Sama tonttitehokkuus on esitetty myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017). Poikkeamisia on myönnetty myös tontin vähimmäispinta-alasta (400 m² / asunto) ja tontin peittoprosentista (15 %).

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet



Vierhalueita koskevat kehittämisehdotukset kartalla.

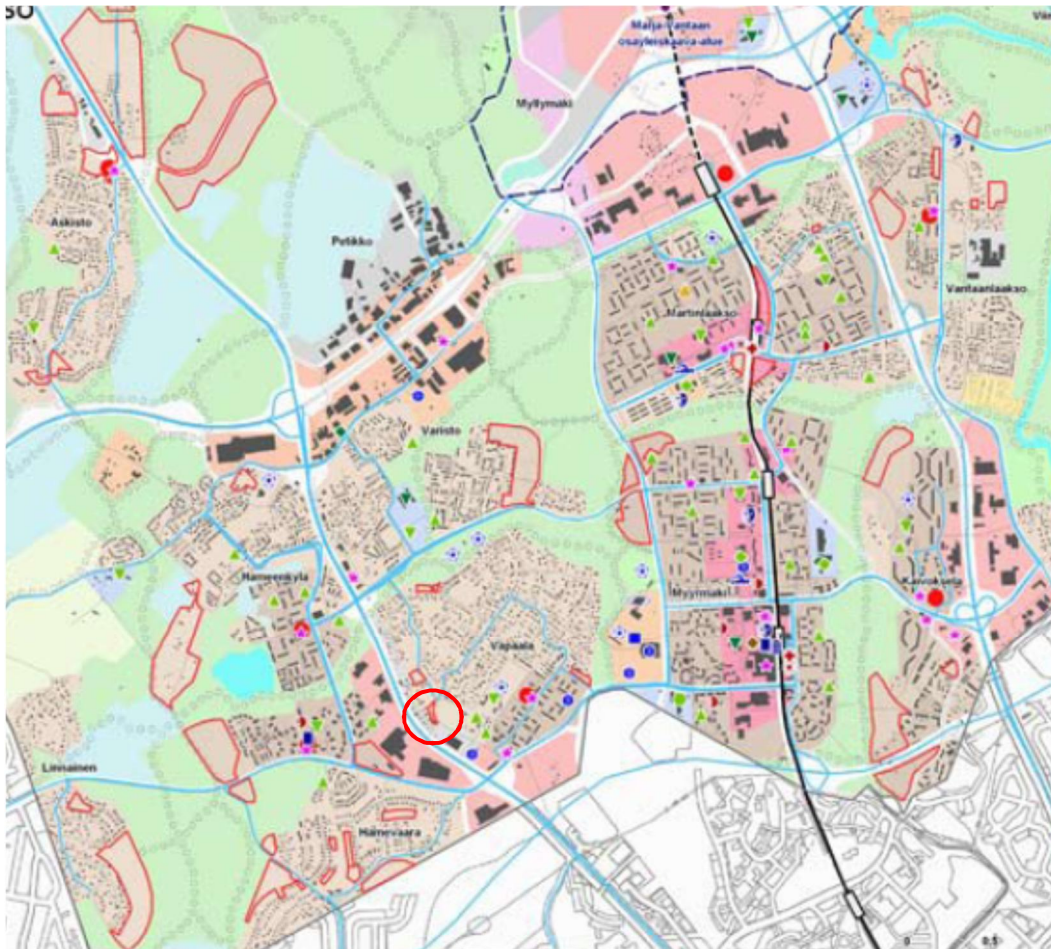
Vapaalan vierhalueet: 1. Ilpolanpuisto. 2. Vapaalantie 10. 3. Kairapuisto. 4. Kierremetsikkö. 5. Kierrepuisto. 6. Hohtimet. 7. Solmupuisto. 8. Nikkarinaukee. 9. Hamarapuisto (osa). 10. Nikkarinaukee. 11. Uurrepuisto. 12. Talttapuisto. 13. Kaavintie 26. 14. Vuolutie 9b. 15. Vuolupuisto. 16. Naulatie 16.

Kehittämisehdotukset

- Soveltuu rakennetuksi puistoksi.
- Soveltuu luonnonmukaiseksi puistoksi.
- Ei merkittävä osa vierhalueverkostoa, reunaehdot huomioiden rakentaminen mahdollista.
- Soveltuu suojavierhalueeksi tai rakentamiseen työpaikka- ja teollisuustoiminnoille.
- Selvitysalueen ulkopuolinen vierhalue.

Selvityksessä tehdyllä tarkastelulla on nostettu esiin Vapaalan pientaloalueen sisäisistä virkistysalueista vierhalueverkoston keskeisimpänä säilytettävät kohteet ja toisaalta mahdolliseen täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset vierhalueille edellyttävät asemakaavamuutosta. Selvitysalueen vierhalueille ei ympäristökeskuksen mukaan sijoitu luonnonarvoiltaan merkittäviä, suojelua vaativia kohteita. Virkistysalueiden saavutettavuus 300 metrin etäisyydellä toteutuu myös vierhalueverkostoon ehdotettujen muutosten myötä. Omakotitonttien tonttitehokkuudeksi esitetään $e = 0,25$.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, jotka ovat kaavoitusta valmistelevalle tausta-aineistoa. Suunnitteluperiaatteissa esitetty rakentaminen ratkaistaan erillisin kaavamuutoksina ja poikkeamislavin.



Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Yleiskaavan selostus s. 67, kuva 8.4.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä. Luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Varmistetaan 320 000 k-m² asuntokaavoitus ensisijaisesti kaupungin maalle, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

– Kaava tuottaa kaupungin maalle kuusi pientalotonttia, asumista yhteensä 950 k-m².

Vantaan arkkitehtuuriohjelma

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön. (Kv 11.5.2015)

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

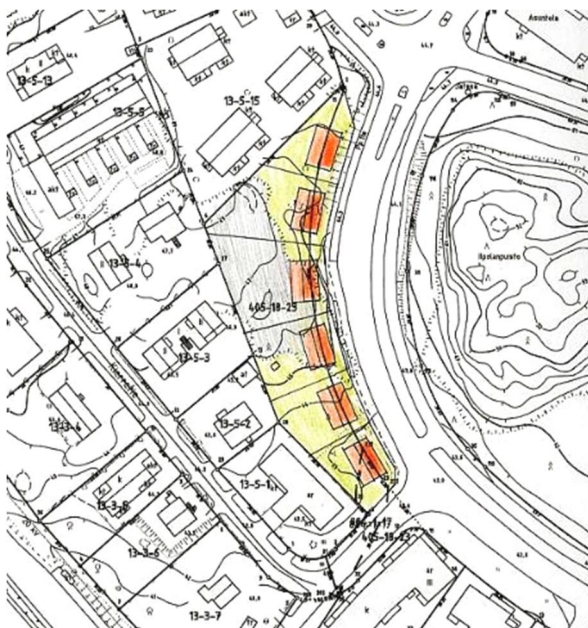
Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki asemakaavamuutosta 8.9.2010 siten, että puistoalue muutetaan yleiskaavan mukaisesti omakotitonteiksi. Kaupungin tavoitteena oli tuolloin 50 omakotitontin luovuttaminen vuosittain.

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä vuosittain 100 tonttiin.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty alustava luonnos mahdollisesta rakentamisesta.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

• Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 20.9.2010, jolloin se lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä.
- *Vireille tulosta* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 25.9.2010. Alueella järjestettiin paikalla käynti 4.10.2010 klo 16.30, paikalla oli sijaisena arkkitehti Asta Tirkkonen. Lisäksi aluearkkitehti oli tavattavissa puhelimitse. Ruotsinkielinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 9.10.2010. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 27.10.2010 mennessä.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Paikalla käynnillä 4.10.2010 klo 16.30 oli läsnä 27 osallista ja aluearkkitehdin sijaisena arkkitehti Asta Tirkkonen:

- v. 2007 tehty kaavamuutos täydennysrakentamiseen; kun on ostettu asunnot, on sanottu, että alue on puistoa ja rakentamisessa on vaadittu, että puistoon ei kosketa; alueella on rauhoitettu kasvi (masmalo), talot ahtaasti; metsäiset (asunnot) myyty, puuston poistuminen, Kierretien talosta sanottiin, että tulee kaksikerroksinen, mutta tulikin kolmekerroksinen.

=> *Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), mutta rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan (Stefan Skog 28.10.2010).*

2. Yksitoista asukasta (1 – 11), 6.10.2010:

Vastustamme yllämainittua kaavamuutosta useammastakin syystä. Em. kaavamuutos tulee lisäämään alueen liikennettä, puisto ja viheralueen määrä supistuu merkittävästi ja alueen viihtyvyys kärsii.

=> *Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Laajemmat liikenteelliset vaikutukset ja suhde viheralueisiin on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.*

3. Asukas 12, 6.10.2010: vastustan kyseessä olevaa kaavamuutosta.

4. Asukkaat 13 ja 14, 6.10.2010: Vastustamme kyseessä olevaa kaavamuutosta.

5. Helsingin seudun liikenne HSL, 11.10.2010: Ei huomautettavaa. Nykyiset pysäkinpaikat palvelevat ko. alueita ja asutuksen lisäys tukee joukkoliikenteen järjestämistä.

6. Asukkaat 15 ja 16, 16.10.2010:

Olemme ostaneet asunnon rakenteilla olevasta Asunto Oy Vantaan Vivekasta osoitteesta ---. Tonttimme rajoittuu asemakaavamuutoksen kohteena olevaan tonttiin. Myyntitilanteessa ei meille kerrottu mitään suunnitellusta kaavamuutoksesta. Nykyinen kapea puistoalue tonttimme reunalla vaikutti ostopäätökseemme, koska näkymä ikkunoistamme on virkistävän luonnonmukainen. Olemme nyt pettyneitä ostokseemme, koska näkymämme ikkunoistamme muuttuu ratkaisevasti. Tuntemme olomme petetyiksi, koska asiasta ei ostovaiheessa meille informoitu. Kummeksun myös asiaa, että tontin Asunto Oy:lle myynyt Vantaan kaupungin yrityspalvelut on se, joka hakee nyt kaavamuutosta. Olen varma että ko. kaupungin yrityspalvelut, eli siis Vantaan kaupunki on jo myyntivaiheessa tiennyt kaavamuutoksen suunnittelusta. Näinkö Vantaan kaupunki kohtelee asukkaitaan, kun kyseessä on tonteilla rahastaminen. Kiinteistömme arvo laskee jo siitä, jos näkyvyys estyy, sekä siitä että vehreys tontista ja ympäristöstä vähenee. Emmekä ole vielä asuneet asunnossamme päivääkään.

Jos kaavamuutos toteutuu, niin Vapaalantie 10c:hen tulisi 6 kpl ilmeisesti 2-kerroksisia omakotitaloja. Liikenne muutenkin vilkkaalla tiellä vielä lisääntyisi. Vapaalantien ja Vanhan Hämeenkylläntien risteyskohdan ollessa vieressä. Tiellä on ennestään kova läpiajoliikenne Rajatorpantieltä sekä Variston suunnasta. Tontin muodosta ja koosta johtuen taloja tulisi todella tiheästi, tontti on niin kapea koko matkaltaan Vapaalantien suuntaisesti. Lisäksi pientaloalueellakin pitäisi olla viheralueita aina välissä. Kaavamuutosta haetaan myös läheiseen metsäpalaan Kierretien ja Vanhan Hämeenkylläntien väliin (muutoshanke no: 002111?) johon myös kaavoitetaan omakotitalotontteja. Jos sekin toteutuu, viheralueet vähenevät Vapaalassa huomattavasti.

Jos kumminkin kaava päätetään toteuttaa, esittäisimme seuraavaa. Kaksi pohjoisinta tonttia voisi jättää viheralueeksi, jolloin rakennuksetkaan ei niin varjostaisi tonttiamme ja haittaisi näkyvyyttä. Rakennukset pitäisi olla yksikerroksisia, kuten naapurirakennuksetkin. Tonttien määrää vähentämällä saisi asumisväljyyttä, joka sopisi Vapaalan vanhaan asuntokantaan.

=> *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeinen tavoite. Asemakaavamuutos on tullut vireille 8.9.2010. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,27$, joka on sama kuin Ilpolantien tonteilla. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.*

7. Asukkaat 17 ja 18, 17.10.2010, **vertaa nro 26:**

Perusteluja sille, että vastustamme ehdottomasti ko. suunnitteluvaiheessa olevaa asemakaavamuutosta:

1. Tuntuu aivan käsittämättömälle, että Vantaan kaupungilla ei olisi muualla parempia, suurempia tontteja.
2. Tontti on erittäin ahdas, pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan omakotitaloja ja niille paikoitustiloja (liittymät autoille)
3. Olimme pitkään hakeneet Vapaalan alueelta sopivaa asuntoa ja innostuimme kovasti As Oy Vivekasta pääasiassa siksi, että asuntomme vieressä on rauhallinen metsikkö / puisto. Ostimme asunnon ---, joka on puiston vieressä kauniin kallion ja metsikön vastapäätä.
4. Talot tulisivat olemaan aivan tien vieressä, joten liikennejärjestelyt tuntuvat aivan mahdottomilta.
5. Autoliikenne lähellä risteystä tulisi kasvamaan huomattavasti.
6. Puistotontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltään masmalo.
7. Vapaalasta tulisi häviämään kaikki viheralueet, jos jokaiselle pienellekin puistotontille rakennetaan taloja.

=> *1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Täydennysrakentamiskohteita on eri puolilla kaupunkia. 2. Havainnekuvien mukaisesti talot ja autopaikat mahtuvat tonteille. 3. Kyseessä on yleiskaavan (Kv 17.12.2007) täydennysrakentamiskohde. 4. Kyse on tavanomaisesta kaupunkirakentamisesta. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. 5. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisäännä merkittävästi. 6. Masmaloesiintymä ei estä alueen rakentamista (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan (Stefan Skog 28.10.2010). 7. Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (2017) on arvioitu myös virkistysalueiden riittävyys. Kadun toisella puolella on Ilpolanpuisto.*

8. Asukkaat 19 ja 20, 20.10.2010, **vertaa nro 27:**

Olemme asuneet Vapaalassa 39 vuotta. RakennusPetäjältä tuli sopivia asuntoja myyntiin yhdessä tasossa, ja vielä puiston reunaan mainostivat. Ja varasimme asunnon ---, koska meille sanottiin että tämä puistoalue säilyy, niin luotimme RakennusPetäjään. Nämä puistoon rajoittuvat talot olivat vielä kalliimpia kuin toiset talot. Olihan se niin kapea tästä meidän kohdalta että ilman muuta emme voineet uskoa, että siihen rakennetaan taloja. Olisimme ilman muuta valinneet toisen kohteen, jos olisimme tienneet tästä rakentamisesta aivan talomme eteen. Ei mitään omaa rauhaa, kun pihamme ovat aivan vastakkain. Olitte varmasti tietoisia, että siihen on tulossa taloja, ja vielä 2-tasoon 6-taloa.

Meidän kantamme on, että jos on pakko rakentaa, niin korkeintaan 3 - 4 asuntoa ja ainoastaan yhteen tasoon. Koska meidän muiden talot ovat yhdessä tasossa, meille siitä on eniten haittaa kun olemme siinä rajalla.

Puiston olisi säilyttävä siinä Vivekan rajalla, sehän estää melua ja muuta häiriötä, ja pitäähän viheralueita ja puistoja olla jaettuna vähän joka puolella, niin se luo viihtyisyyttä asuinalueelle.

Liikenne lisääntyy ja muuttuu vaarallisemmaksi koululaisille, siinä on 2 koulua, pikkuisten päiväkotia, kehitysvammaisten hoitokoti, ja toinen kehitysvammaisten asuintalo Ilpolanpuiston vieressä. Vapaalasta tulisi häviämään kaikki viheralueet, jos jokaiselle pienellekin puistontontille rakennetaan taloja. Autoliikenne lähellä risteystä tulisi kasvamaan. Tontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltään masmalo.

=> *Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamiskohde. Asemakaavamuutos on tullut vireille 8.9.2010. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisäännä merkittävästi. Masmaloesiintymä ei estä tontin rakentamista. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.*

9. Asunto Oy Vantaan Viveka, 22.10.2010, vertaa nro 30:

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 20.9.2010 antamallaan ilmoituksella tiedottanut asianosaisia vireille pannusta kaavamuutoksesta sekä asianosaisten mahdollisuudesta osallistua kaavoitukseen. Lähettämässään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10 c:n kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja ja perustellut hakemusta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Hankkeen johdosta on järjestetty 4.10.2010 ko. alueella tilaisuus, jossa aluearkkitehdin olisi pitänyt olla tavattavissa ja haastateltavissa. Paikalla ollut sijainen ei ollut perehtynyt asiaan.

Rakennuspetäjä Oy on Asunto Oy Vantaan Vivekan pääurakoitsijana ostanut yhtiölle 16.12.2009 tehdyllä kaupalla Vantaan kaupungilta korttelin 13005 tontit 15 ja 16 osoitteessa Vanha Hämeenyläntie 4a ja 4b [nyt Ilpolantie 2 ja 4]. Näistä tontti 15 (4a) rajoittuu nyt vireille pantuun asemakaavan muutosalueeseen. Asunto Oy Vantaan Vivakan rakennusaikainen hallitus ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Vivekan, pääurakoitsijan sekä osakkeenomistajien puolesta vastustavansa aiottua asemakaavamuutosta.

Kaupunkikirja Asunto Oy Vantaan Vivekan ja Vantaan kaupungin kesken allekirjoitettiin 16.12.2009 ja se perustui Vantaan kaupungin 21.5.2008 tekemään varauspäätökseen. Ostajan käsityksen mukaan myyjän eli Vantaan kaupungin on jo kaupantekoaikaan pitänyt tehdä naapuritonttiin liittyviä kaavamuutosvalmisteluja ja sen olisi tullut näistä suunnitelmista kertoa ostajalle, jota se ei ole tehnyt. Maakaaren säännösten mukaan myyjän tulee kertoa ostajalle myös naapurikiinteistön osalta muun muassa tiedossaan olevat viranomaisten päätökset, jotka voivat vaikuttaa kaupan kohteena olevan kiinteistön käyttöön tai arvoon. Asunto Oy Vantaan Vivekan omistamat rakennukset on nyt suunniteltu ja rakennettu lähtien siitä olettamasta, että nykyisen asemakaavan mukainen tilanne säilyy ja naapurissa on puistoa. Jos yhtiö olisi saanut tiedon siitä, että myyjä suunnittelee naapurikiinteistön osalta muutosta myös asutukseen, olisi tämä vaikuttanut yhtiön rakennussuunnitelmiin ja myös asuntojen hinnoitteluun ja sitä kautta koko kiinteistön arvoon. Erityisesti ne osakkeenomistajat, jotka ovat hankkineet huoneistonsa puiston puoleiselta sivulta, tuntevat olonsa kovin pettyneiksi, koska myös hinnoittelussa on puistonäkymä ollut vahvasti vaikuttamassa. On huomattava, että nyt käynnistetyn kaavamuutoksen hakija on sama kuin edellä mainittu myyjä, eli Vantaan kaupungin yrityspalvelut. Yhtiö katsookin, että jos kaavamuutos suunnitellussa muodossa toteutuu, on sen ostamassa kiinteistössä virhe, joka oikeuttaa sen saamaan hinnanalennusta.

Nyt käynnistetyn kaavamuutoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritelty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan "yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde". Esitettyssä aineistossa on mukana ote yleiskaavasta, jossa ko. alue on määritelty pientaloalueeksi (A3). Tällä määrittelyllä on käsityksemme mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti

palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjata täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuintontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen puistoalue asuntotonteiksi.

Siinä tapauksessa, että kaupunkisuunnittelulautakunta kuitenkin, edellä esitetyistä perusteluista huolimatta, päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, tulee Asunto Oy Vantaan Viveka esittämään, että suunniteltuja rakennuksia ei toteutettaisi kaksikerroksisina, kuten nyt ilmeisesti on suunniteltu, vaan yksikerroksisina, kuten naapuritontinkin rakennukset. Tällöin rakennusten varjostava vaikutus olisi vähäisempi kuin nyt suunnitellussa tapauksessa. Samoin tulisi alueen väljyyttä lisätä vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. neljään tai viiteen jättämällä esim. kaksi pohjoisenpuoleista tonttia viheralueeksi tai puistoksi.

=> *Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, yleiskaavan selostus s. 67). Yleiskaava ja sen selostus ovat nähtävissä internetissä kaupungin sivuilla. Asemakaavamuutoksen valmistelu alkoi 8.9.2010. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.*



Kuva Asunto Oy Vantaan Vivekan myyntiesitteestä. Julkisivut ovat pääosin tiiliverhoituja, osin puupaneelia, katot harmaata betonikattotiiltä. / www.huoneistokeskus.fi 29.12.2010

10. Asukkaat 21 ja 22, 25.10.2010, vertaa nro 24 ja 34:

Olemme ostaneet Asunto Oy Vantaan Vivekalta asunnon, joka valmistuu marraskuun lopulla. Teimme asuntokaupat vuoden 2010 alussa pian sen jälkeen kun asuntoja ruvettiin myymään. Ainoa ehtomme ostamiselle oli ostaa asunto puiston vierestä ---. Halusimme puistonäkymän, muut asunnot eivät olisi tulleet kyseeseen. Missään vaiheessa meille ei kerrottu, että viereiseen puistoon suunnitellaan asuntorakentamista.

Nyt lokakuussa ilmeni, että puistoksi ilmoitetulle pienelle alueelle ollaan tekemässä asemakaavan muutosta ja että alueelle tulisi sen mukaan kuusi pientaloa. Jos suunnitelma toteutuu, katsomme tullemme petetyksi. Petoksen tekijä ei ole rakennuttaja vaan Vantaan kaupunki, joka ilmoittaa kaavamuutoksesta siinä vaiheessa, kun Vivekan asunnot ovat valmistumassa, vajaa vuosi rakennuttajan tontin ostamisen jälkeen. Tuntuu siltä, että muutosta on suunniteltu jo ennen kaupantekoa.

Jos suunnitelma toteutuu, aiheutuu siitä meille suurta haittaa. Vastaostetun asuntomme arvo heikkenee, jos puistonäköala heti ikkunoidemme edessä muuttuu mahdollisesti 2-kerroksiseksi taloiksi, oman pihamme rauha häiriintyy lähelle tulevien rakennusten vuoksi, liikenne lisääntyy kadulla ja sen aiheuttama melu kuuluu selvemmin, jos suojaava puusto ja kallio häviävät. Onko Vantaan kaupunki valmis korvaamaan meille asuntomme arvonalennuksen?

Muutosten alaisena oleva alue on puistoksikin pieni suunnitelluille kuudelle talolle. Tontin kapeuden vuoksi jokainen talo tarvitsee oman katuyhteyden Vapaalantielle, mikä nykyisillä liikennemäärillä aiheuttaa paljon vaaratilanteita. Tietääksemme nykyään suositaan tonttikatuja, jolloin liittymät isommille teille vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee.

Jos kuitenkin lähiympäristön vastustuksesta huolimatta Vantaan kaupunki itsepäntaisesti muuttaa puiston asuntoalueeksi, toivomme, että ko. alueelle saa rakentaa vain yksikerroksisia rakennuksia ja että tonttien määrää vähennetään puoleen eli kolmeen. Toivottavaa on, että oma piha-alueemme ei jää isojen, etelän puolella olevien rakennusten varjoon ja ettei näkymämme muutu karsina-aidaksi.

4.10.2010 tilaisuudessa Vapaalantiellä ilmeni, että ko. puistossa kasvaa rauhoitettu kasvi. Se on tärkeä huomioonotettava asia.

Olisimme toivoneet, että asiaa valmistellut viranhaltija olisi ollut itse paikalla kuulemistilaisuudessa 4.10.2010. Pikakomennuksen saanut asiaan perehtymätön henkilö ei pystynyt antamaan sitä tietoa, mitä olimme hakemassa.

Toivomme, että meidän ja muiden alueen asukkaiden valitukset huomioidaan, niin että voimme muuttaa tyytyväisin mielin uuteen asuntoomme ja jatkaa asumista Vantaalla, jossa olemme viihtyneet yli 40 vuotta.

=> Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, yleiskaavan selostus s. 67). Asemakaavamuutoksen valmistelu alkoi 8.9.2010. Puut eivät merkittävästi suojaa melulta kuten rakennukset. Naapurikiinteistöille ei korvata kaavoituksen tuottamaa hyötyä eikä haittaa. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisääntynyt merkittävästi. Vapaalantie ei ole yleiskaavan pääkatu, joten sille voidaan osoittaa tonttiliittymiä, joita kadulla jo onkin. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Rauhoitettu masmalo ei lain mukaan estä rakentamista ja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011.

11. Vapaalan omakotiyhdistys ry, 24.10.2010, vertaa nro 31:

Suunnitellut asemakaavamuutokset merkitsevät Vapaalan puistoalueiden supistumista. Kaavoitusalue 002120 toimii lähiasukkaiden suoja-alueena Vapaalantien liikennettä ajatellen, Kaavoitusalue 002111, joka kattaa Hohtimet-puiston, toimii asukkaiden ulkoilualueena ja vaimentaa Vihdintien liikenteen melua. Asutuksen tiivistyessä ja liikenteen lisääntyessä Vapaalan sisäiset puistot ovat entistä tärkeämpiä eikä niitä omakotiyhdistyksen mielestä pidä vähentää.

Yllä mainitut kaavoitusalueet on kuitenkin yleiskaavassa merkitty täydennysrakentamiskohteiksi ja aiotaan nyt kaavoittaa omakotitonteiksi. Vapaalan Omakotiyhdistys haluaa esittää kaavoitukselle seuraavia tavoitteita.

Alustavien luonnosten mukaan pyritään hyvin tiiviiseen rakentamiseen. Vapaalantien alue on kapea suikale lähitalojen ja tiealueen välissä. Kuuden asunnon sijoittaminen tälle kaistaleelle vaikuttaa liian suurelta määrältä. Kaava-alueen viereen, Vanhan Hämeen kyläntien [nyt Ilpolantien] puolelle on juuri valmistumassa pientaloja. Uusia omakotitaloja suunniteltaessa on otettava huomioon viereisellä tontilla tehdyt kallioleikkaukset ja maansiirrot ja pyrittävä muutenkin alueen yhtenäiseen yleisilmeeseen. Vapaalantie on alueen liikenteen valtaväylä, joten uusien tonttien katuliittymät on suunniteltava huolellisesti.

Alustavassa luonnoksessa Hohtimien alueelle on sijoitettu 22 omakotitonttia. Määrä on liian suuri ja tontteja on vähennettävä, koska alueelle täytyy rakentaa myös sisäisiä teitä ja on huomi-

oitava mm. autopaikat, jätehuolto ja talvisin tarvittavat lumenkasausspaikat. Vanha Hämeenkylläntie [nyt Ilpolantie] on vilkkaasti liikennöity ja vaarallinen, joten katuliittymät on suunniteltava huolellisesti. Alueen suurien korkeuserojen vuoksi on kiinnitettävä huomiota hulevesien imeyttämiseen maaperään. Hohtimien läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä muodostaa yhteyden Vapaalasta Pähkinärinteeseen ja Lammaslammen ulkoilualueille ja kaavoituksessa on nämä yhteydet turvattava.

Vapaalan asemakaavassa pientaloille asetettujen tehokkuusmääräysten tulee olla suunnittelun lähtökohtana, mutta koska kaava ei sisällä yksityiskohtaisia rakentamismääräyksiä, Hohtimien alueella on ohjeistettava rakentajia niin, että alueesta tulee yhtenäinen ja tasapainoinen kokonaisuus.

Vapaalan Omakotiyhdistys on jo pitkään esittänyt melusuojausta Vihdintien varteen. Molemmat kaavoitettaviksi suunnitellut alueet sijaitsevat melualueella kuten koko Vapaalan läntinen osa. Yhdistys esittää melusuojauksen pikaista rakentamista.

=> Ilpolantien – Hohtimien kaava on jo voimassa ja rakenteilla. Puut eivät suojaa merkittävästi melulta kuten rakennukset. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin Ilpolantiellä. Kaavassa annetaan määräyksiä rakennustavasta. Vihdintien melusuojaus kuuluu valtiolle.

12. Asukas 23, 25.10.2010:

Asiani koskee asemakaavamuutoksia nro 002111 ja 002120 Vapaalassa ja molemmilla kaavoituskohteilla maanantaina 4.10.2010 järjestetyissä paikallakäynneissä esiin nousseita huomioita. On ikävää, ettette päässeet henkilökohtaisesti paikalle, tällä kertaa joitakin asukkaiden kysymyksiä jäi epäselväksi, te olisitte varmasti voineet antaa vastauksia niihin. Tässä esittämäni näkökohdat koskevat molempia em. kaavamuutoksia ellei toisin mainita.

Paikallakäynneissä jaossa olleiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmien luonnoksista käy ilmi, että kaavamuutoksella ei tavoitella ainoastaan puistojen muuttamista asuinkäyttöön, vaan pyrkimys on myös kohti entistä tiiviimmän asuinalueen rakentamista. Voimassaolevan yleiskaavan tavoitteet pientaloalueen tiivistämisestä ja täydentämisestä täyttyvät hyvin, mutta kyseenalaiseksi jää tavoite eheyttämisestä. Nykyisellään Vapaala on perinteistä pientaloaluetta, jonka luonne on varsin vihreä. Kaavaluonnoksissa tontit ovat kuitenkin varsin pieniä ja talot lähellä toisiaan, mikä ei jätä tilaa alueelle tyypillisen luonnonläheisyyden säilymiselle rakentamisaikana tai puutarhamaisuuden syntymiselle myöhemminkään.

Kyse ei ole siitä, etteikö näille puistoalueille voisi rakentaa mitään, päinvastoin. Uusi rakentaminen kyseisille alueille todella eheyttäisi kaupunkikuvaa, mutta se ei saa tapahtua niin, että uusi rakennettu alue poikkeaa oleellisesti vanhasta ympäristöstään. Esitetyt kaavaluonnokset ovat aivan liian tiiviisti rakennettuja, jotta luonnonläheinen ilme voisi säilyä. Hyvänä esimerkkinä käyvät muutamat uudisrakennuskohteet kaavamuutosalueiden välisellä osalla Vanhaa Hämeenkylläntietä [nyt Ilpolantietä]. Uudisrakennusten rakentaminen on vaatinut kaiken tontilla olevan kasvillisuuden hävittämisen ja kaupunkikuvan repimisen. Viimeaikainen kehitys alueella on ollut huolestuttavaa, pahimpana esimerkkinä täysin paikalleen sopimattoman kerrostalon rakentaminen nyt kaavoituksen kohteena olevan Vapaalantie 10 c:n naapuritontilla. Oletan, että aluearkkitehtina tunnette alueen riittävän hyvin, jotta ymmärrätte huoleni sen kaupunkikuvasta. Toivoisin, että tehdyistä virheistä voisi ottaa opiksi ja siten estää uusien syntyminen.

Puuston merkitystä kummassakaan kohteessa ei tule aliarvioida myöskään meluntorjumisen näkökulmasta. Metsävyöhykkeet ovat edullisia ratkaisuja liikennemelun suodattamiseen, sillä ne vähentävät äänien leviämistä ympäristöön, toisin kuin kalliit meluaitaratkaisut, joiden periaate nojaa äänen heijastamiseen toisaalle. Puuston hävittäminen kaavoituskohteissa vaikuttaisi oleellisesti Vihdintien liikennemelun leviämiseen koko Vapaalan alueelle.

Uusiin kaavoihin olisi siis vähintäänkin saatava maininta olemassaolevan puuston säilyttämisestä ja istutusten vähimmäismäärästä tontin pinta-alaan suhteutettuna. Luonnollisesti rakennuslupien saamisen edellytyksenä tulisi olla selvitys toimenpiteistä puuston suojelemiseksi ja uusien kasvien istuttamisesta. Hyvänä esimerkkinä perusteista tälle on erään asukkaan tilaisuudessa esittämä näkemys siitä, että hänen täytyy hankkia kaupungilta lupa omalla tontillaan olevan yksittäisen puun kaatamiseen, mutta uusilla tonteilla näyttää olevan mahdollista kaataa surutta kaikki puusto. Kyseisessä tapauksessa lupaa edes yhden puun kaatamiseen ei ollut myönnetty.

Jonkinasteinen suhteellisuudentaju kaavoituksessa olisi myös pidettävä mielessä, sillä tuntuu epätarkoituksenmukaiselta tuottaa vanhalle asuinalueelle sopimatonta rakentamista vain parin sinne sopivan lisätontin takia. Täysin uusien asuinalueiden sisälle sen sijaan saadaan luotua kymmenenkin lisätonttia alueen yhtenäistä ilmettä rikkomatta. Esitetyt luonnokset muuttuisivat jo oleellisesti paremmiksi jos uusia tontteja kaavoitettaisiin edes kuudesosa vähemmän, mikä tarkoittaisi kaikkiaan neljää tai viittä tonttia esitettyä vähemmän. Silloinkin tonttitehokkuus säilyisi nykyistä rakennuskantaa suurempana, eikä riski huonon rakennusten suunnittelun asuinoloja pilaaavasta vaikutuksesta olisi niin suuri kuin tiiviisti kaavoitetulla alueella. Koko Vantaan asuintilanne tuskin kaatuu siihen, että edellä mainituille täydennysrakentamiskoille kaavoitetaan 28 tontin asemesta 23.

=> Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin Ilpolantiellä. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$ ja $0,29$. Naapurissa on myös kerrostaloja. Hyvä tehokkuus johtuu myös alueen pitkulaisesta muodosta. Vapaalaa on rakennettu 1930-luvulta alkaen. Nykyisin alueen sijainti on keskeisempi kuin ennen, kaupungin ja erityisesti Myyrmäen kehittymisen vuoksi. Puut eivät suojaa melulta kuten rakennukset. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.



Julkisivut Kierretie 2:n kerrostalosta koilliseen ja lounaaseen.



Julkisivu Kierretie 2:n rakennetusta kerrostalosta Kierretielle päin luoteeseen. Julkisivut ovat pääasiassa betonisia villarappauselementtejä (ohutrappaus), osin tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä. / Optiplan Arkkitehdit.

13. Vantaan Energia, 25.10.2010, vertaa nro 29:

- Sähköverkko: Vantaan Energia Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutos-ehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

- *Kaukolämpöverkko*: Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöjohtoja liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> *Johdot näkyvät kaupungin johtokartalla. Alue voidaan liittää kaukolämpöön.*

14. *Asukkaat 24 ja 25, 26.10.2010:*

1. Taustaa

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 20.9.2010 antamallaan ilmoituksella tiedottanut asianosaisia vireille pannusta kaavamuutoksesta sekä asianosaisten mahdollisuudesta osallistua kaavoitukseen. Lähettämässään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10c:n kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja ja perustellut hakemusta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

2. Yleiskaavan käyttötarkoitus

Nyt käynnistetyn kaavamuutoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritetty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan ”yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde”. Esitetyssä aineistossa on mukana ote yleiskaavasta, jossa ko. alue on määritetty pientaloalueeksi (A3). Tällä määrittelyllä on käsityksemme mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjeistaa täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuntontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen puistoalue asuntotonteiksi.

3. Liikennejärjestelyt ja rakentaminen

Kyseinen puistoalue on erittäin pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan suunniteltuja kuutta omakotitaloa. Nykyiselle puistoalueelle rakentaminen on vaikeaa, sillä tiivisti rakennetulla pientaloalueella perustusten tekeminen, vaatii rakennuttajalta ja rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta varsinkin louhimisessa. Kyseisen puistoalueen välittömässä läheisyydessä on uusi paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka sekä useita omakotitaloja ja muita pientaloja, jotka kärsivät helposti tärinä- tai räjäytysvahinkoja. Myös tonteille on erittäin vaativaa ja kallista rakentaa toimivaa liikennejärjestelyä, sillä nyt suunnitelluilta tonteilta ajettaisiin suoraan erittäin vilkasliikenteiselle Vapaalantielle, joka on kyseisen Vapaalan alueen läpi menevä pääväylä.

4. Rauhoitettu kasvi

Kyseisellä puistoalueella kasvaa rauhoitettu kasvi nimeltään masmalo. Masmalo on jääkauden jälkeisen arvovaiheen kasveja, joka nykyisessä havumetsiä suosivassa ilmastossamme joutuu tyytymään harjujen ja kuivien kotojen tarjoamiin vähiin aromaisiin laikkuihin. Heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa. Masmalo on maassamme hyvin harvinainen, mutta sitäkin monimuotoisempi. Kyseisen puistoalueen nykyisen rajanaapurin Asunto Oy Vantaan Vivekan rakentamiseen liittyvissä rakennuslupa ja muissa kaavavaiheissa masmalon on todettu säilyvän kyseisellä puistoalueella. Nyt suunniteltu kaavamuutos ja sen seurauksena rakentaminen tuhoaisi rauhoitetun ja harvinaisen masmalon esiintymisalueen.

5. Viheralueet

Kyseinen kaavamuutos muiden samaan aikaan suunniteltujen kaavamuutosten kanssa hävittäisi vehreydestä tunnetun Vapaalan viimeisimmätkin puistoalueet. Vantaan kaupungin tulisi huolehtia kaupunkilaisten viihtyvyydestä säilyttämällä vähäiset virkistysalueet. Muita kommentteja Hankkeen johdosta on järjestetty 4.10.2010 ko. alueella tilaisuus, jossa aluearkkitehdin olisi pitänyt olla tavattavissa ja haastateltavissa. Paikalla ollut sijainen ei ollut perehtynyt asiaan. Vantaan kaupunki on käyttänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vanhentunutta ilmakuvaa, josta kyseisen alueen tiivisrakentaminen ei käy ilmi. Kyseisessä kuvassa ei näy kyseisen puistoalueen viereiselle tontille rakennettu paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka.

6. Yhteenveto

Kaikilla edellä mainituilla perusteilla ilmoitamme, että vastustamme asemakaavan n:o 002120 muuttamista. Mikäli vastoin näkemystämme kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, esitämme, että rakennukset tehdään yksi kerroksina ja tonttien määrä tulisi pudottaa neljään tai kolmeen. Tällöin kyseisen alueen kaksi tai kolme pohjoisen-puoleista tonttia jäisi viheralueeksi tai puistoksi.

=> 1 – 2. Täydennysrakentamiskohde on esitetty yleiskaavan selostuksessa s. 67. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa. 3. Alueelle mahtuu kuusi omakotitaloa. Liikenne ei lisäännä merkittävästi. Rakentaminen onnistuu varovaisella lounhinnalla (ns. etanadynamiitilla). 4. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), kasvit voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. 5. Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu sekä rakentamisalueet että viheralueiden riittävyys. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli esitetty tuorein ilmakuva vuodelta 2009. Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011. 6 Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

15. Asukas 26, 26.10.2010, vertaa nro 19, 32 ja 36:

1. Puisto-alue, johon omakotitalotontit on suunniteltu, on hankalan muotoinen, kokonaan kalliota ja erittäin ahdas kuudelle omakotitalolle.
2. Liikennejärjestelyt tonteille olisivat liittyminen vaikeat. Tontin molemmin puolin on risteykset.
3. Vantaan kaupunki ei näköjään arvosta vanhoja paikallisia asukkaita lainkaan. Olemme uskoneet ja luottaneet, että vähäiset puistot ainakin säilyvät ilonamme ja säästyvät tehorakentamiselta.
4. Olemme jo saaneet tänä syksynä viereemme kerrostalot, jotka eivät sovi omakotitaloalueelle ollenkaan ja tuovat rauhattomuutta ja valtavasti lisää liikennettä.
5. Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa aivan täyteen, kaikki pienet puistokaistaleetkin? Puistoalueen puut olisivat todella hyvät saasteen suodattajat lento- ja Vihdintien liikenteelle.
6. Monta kertaa suunniteltu ja luvattu meluaita Vihdintien varteen viipyy edelleen...
7. Olen istuttanut kaupungin luvalla edessäni olevalle puisto-alueelle puita ja pensaita. Olen pitänyt puistoa kunnossa yli 20 vuotta. Olen leikannut nurmikkaa monta kertaa kesässä ja kustantanut itse bensat leikkuriin. Lisäksi olen omakustanteisesti ostanut puistoon lisää pensaita, puita ja kukkasipuleita sekä lannoitteet joka kevät ja syksy. Puistossa kasvaa paljon tulppaneja ja narsisseja, joita tullaan ihaillemaan kauempaakin. Kauniit kukat ovat tuottaneet monelle myös mielihyvää, kun he ovat siitä ohi kävelleet. Tässäkö on siis kaupungin kiitos minulle pitkäaikaisesta työstäni puiston hoitamisen ja kauneuden eteen??? Ei kun talo vaan siihen, johon se ei mielestäni edes tule mahtumaan. Älytöntä.

*=> 1. Alueelle sopii kuusi omakotitaloa. Maaperä on samanlaista kuin korttelissa muutenkin.
2. Tonteille tulee tavanomaiset tonttilliittymät. Auto voidaan kääntää tontilla. 3. Kasvavassa*

kaupungissa tarvitaan lisää tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamis-alue. Viereen jää isompi Ilpolanpuisto. 4. Kerrostalot sijoittuivat yleiskaavan teollisuusalueelle. 5. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. 6. Vihdintie on valtion maantie. Valtion tulee rakentaa meluaita vasta tien parantamisen yhteydessä. 7. Kaupungin puiston omatoiminen kunnossapito ja ehostus eivät estä asemakaavan muuttamista.

16. Neljä asukasta (27 – 30), 26.10.2010, vertaa nro 35:

Vastustamme molempien alueiden nykyisen asemakaavan mukaisen puistoalueen muuttamisen miksikään muuksi. Käytämme jatkuvasti molempia puistoalueita. Tarvitsemme nämä pienet puistoalueet omaksi ja muiden asukkaiden lähivirkistysalueeksi.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Viereen jää isompi Ilpolanpuisto.*

17. Asukkaat 31 ja 32, 26.10.2010:

Vastustamme aiottua asemakaavamuutosta. Olemme ostaneet huoneiston Asunto Oy Vantaan Vivekasta, jonka rakennukset on suunniteltu ja rakennettu sen mukaan, että asemakaavaan merkitty puistoalue säilyy. Huoneistokeskus ei ole informoinut missään vaiheessa asunnon ostajille, että ko. tontille on suunnitteilla muutoksia. Tällä perusteella ostajille ei ole mielestämme kerrottu kaikkea tarpeellista tietoa, jota asunnon ostopäätöstä tehtäessä pitäisi olla. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi tulisi negatiivisia vaikutuksia mm. liikennejärjestelyihin ja läheinen puistoalueen häviäminen. Vastustamme aiottua asemakaavamuutosta.

=> *Kyseessä on yleiskaavan (Kv 17.12.2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden (Kh 11.12.2017) mukainen täydennysrakentamiskohde. Asemakaavamuutos on tullut vireille vasta 8.9.2010.*

18. Asukas 33, 26.10.2010, vertaa nro 33:

Vastustan kyseistä asemakaavan muutosehdotusta. Ainakin seuraavat seikat näyttävät varsin ongelmallisilta (vielä sen paremmin perehtymättä asiaa sivuvaan juridiikkaan):

1. Kyseinen alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan puistoaluetta. Täydennysrakentaminen ei saa tuhota korttelin viimeistä puistoa. Jo kaupungilla on tavoitteena saada myyntiin määrätty määrä tontteja niin on huomattavasti helpompaa kaavoittaa kaavoittamattomia alueita eikä väkisin tarvella jo aiemmin kaavoitettuja viihtyisiä alueita niiden viimeisiä puistoalueita kaavoittamalla ne muuhun käyttöön.

2. Muutosalue on molemmista päistään hyvin kapea joten ainakaan ehdotetun kaltainen tiivis rakentaminen ei ole edes järkevää saati sitten perusteltua.

3. Kyseisen puistoalueen muuttaminen rakennusmaaksi alentaa naapurikiinteistöjen arvoja runsaasti etenkin kun ko. alue on ahdas ja se on tarkoitus rakentaa todella tiiviisti.

4. Kaikki naapurikiinteistöt on rakennettu olettaen että voimassa oleva asemakaava takaa puistomaisen ympäristön. Tämä on otettu huomioon rakennuksia suunniteltaessa. Kiinteistön ostajan on voitava luottaa siihen että asemakaava on sitova ja kaupungin (=kaavoittajan) tulisi huomioida nykyisten asukkaiden etu. Asemakaavassa naapuritontilla olevalla puistolla on aina tontin arvoa korottava vaikutus. Tiiviisti rakennettujen alueiden arvo on selvästi alempi kuin väljästi rakennettujen. Lisäksi jos asemakaavaa muutetaan esitetyllä tavalla jälkikäteen niin jo rakennettujen kiinteistöjen suunnittelussa lähtökohtina olleet maasto ja etenkin valoisuus tuhoutuvat.

5. Toisaalta ko. puistoalueen omistaja saa selkeää taloudellista hyötyä ehdotetusta muutoksesta eli toiset hyötyvät muutoksesta taloudellisesti kun taas toisille siitä on selkeää taloudellista haittaa. Tämä sotii tasapuolisen kohtelun periaatetta vastaan. Kaupunki käyttää kaavoitusmonopoliaan oman etunsa tavoitteluun naapuruston kustannuksella.

Mikäli Vantaan kaupunki jatkaa muutosehdotuksen eteenpäinviemistä varaan itselleni mahdollisuuden täydentää yllä olevaa valitustani kunhan olen ehtinyt paremmin perehtyä asiaan eli mitkä seikat yllä mainittujen lisäksi puoltavat sitä, että ko. alue säilyy puistona kuten se nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa on.

=> 1. Yleiskaavan tavoitteena on täydennysrakentaminen, ei kaupunkirakenteen laajentaminen. Rakentaminen on edullisinta olevan katuverkon ja kunnallistekniikan yhteyteen ja valmiiden palvelujen luokse. Viereen jää virkistysalueeksi Ilpolanpuisto. 2. Alueelle mahtuu kuusi taloa. 3. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,27$, kun naapuritonteilla on $e = 0,20$ ja $0,29$. 4. Asemakaavaa on voitava myös muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Kaavoituksella ja kaupungin kehityksen myötä kiinteistöjen arvot voivat nousta tai laskea, mitä ei korvata. 5. Kasvavassa kaupungissa pientalotonteille on jatkuva kysyntä.

19. Asukas 26, puhelu 2.11.2010, vertaa nro 15, 32 ja 36:

Kierretien ja Vapaalantien risteys on kokonaan kalliota, kuutta taloa ei saada mahtumaan, ei ajatella vanhoja asukkaita, olen hoitanut aluetta, en ole kunnalta saanut apua, kunta voisi alueen myydä tai lahjoittaa, kaikki käyvät katsomassa, tukala ja hankala paikka, kokonaan kalliota, saatiin jo kerrostalot riasaksi, joista kauhea liikennehaitta, meilläkin portin edusta autoja täynnä, talolla vain pari kolme vieraspaikkaa, maksullisia, joten ei viedä sinne, todella hankala, kovaa maata vain pieni pala, kulkee lapsia paljon, kulku tonteille, kallioiset pahat tontit.

=> Alueelle mahtuu kuusi taloa. Puiston omatoiminen hoito ei merkitse, että alue pitäisi jättää rakentamatta. Liikenne ei kasva merkittävästi. Kaupungin kasvaessa kaupunki tiivistyy, mistä aiheutuu myös haittoja. Uusi rakentaminen sijoittuu entistä vaikeammin rakennettaville paikoille.

20. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.10.2010, vertaa nro 37:

Olemme tutustuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja pyydämme huomioimaan jatko-suunnittelussa seuraavat seikat:

- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.

=> Rakentamisessa noudatetaan yleisiä rakentamismääräyksiä.

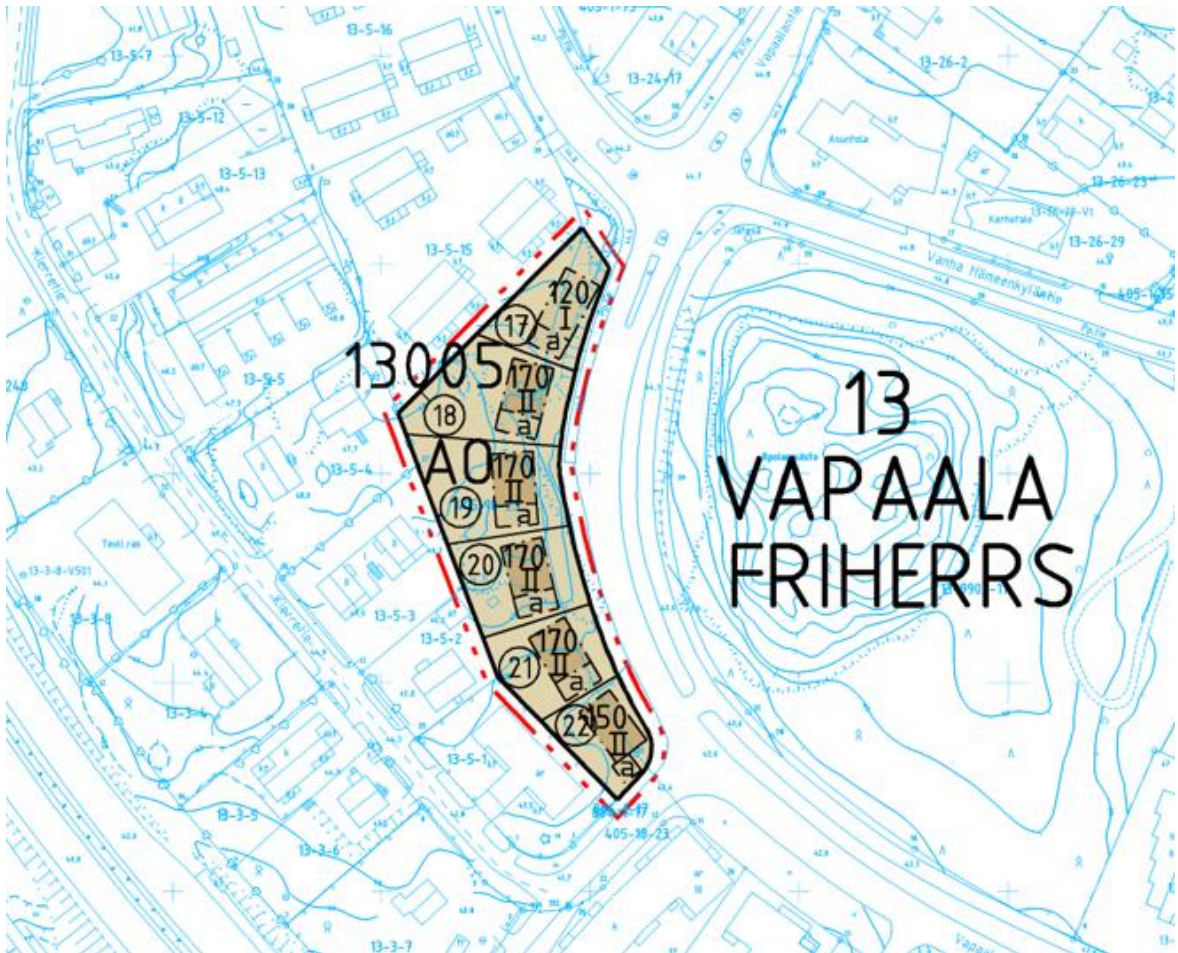
21. Myyrmäen aluetoimikunta 9.11.2010 merkitsi kaavoituskatsauksen tiedoksi. Vertaa nro 38.

22. Lisäksi tontteja kysyttiin puhelimitse rakentamiseen.

• Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen luonnos päivättiin ja postitettiin osallisille 23.9.2011 ja julkaistiin internetissä 26.9.2011. Luonnos oli nähtävillä 3.10. – 1.11.2011 maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28) ja Myyrmäen yhteispalvelupisteessä (Kilterinraitti 6). Mieli-piteet pyydettiin 1.11.2011 mennessä.

Yleisötilaisuus pidettiin Rajatorpan koulussa 5.10.2011 klo 17 – 19, josta ilmoitettiin kirjeessä 23.9.2011 ja Vantaan Sanomissa 1.10.2011. Läsnä oli 99 osallista. Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse 5.10.2011.



Asemakaavamuutoksen luonnos, joka oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

23. Asukasillassa 5.10.2011 kaavaluonnokseen saatiin seuraavat kommentit:

1. kaupunki on pettänyt, koska alueen piti olla puistoa.
2. nyt kuusi tonttia, vähemmän taloja, vain neljä taloa
3. kaksikerroksiset liian korkeita, ei kellareita, korkeus rajoitettava
4. kaksi pohjoisinta taloa pois
5. pohjoisimman talon kohdalla tilaa on vain 10 metriä
6. eteläisin talo pois
7. tulee hollantilaistyyppistä slummiä
8. liikennemäärät?
9. liittymät?
10. liikenne on ongelmallinen, kadulla esiintyy myös pysäköintiä (ajorataa ei kavenneta)
11. tarvitaan jalkakäytävä Vapaalantien länsipuolelle.
12. masmalo siirretään - uskomatonta
13. rakennusliike Petäjä ja kiinteistömyyjä Huoneistokeskus ovat jättäneet kirjeen

=> 1 – 4 ja 6. Alue on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde ja sijaitsee kokoojakadun varrella. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä. 5. Talon päädyssä noin 13,9 metriä. 7. Vapaalassa ja Varistossa on yhtä pieniä tontteja. 8. Vapaalantiellä 2 800 ajon/vrk. 9. Omakotitonteille tulee omat tonttiliittymät. 10. Pysäköintiä esiintyy pysäkkisyvennyksen kohdalla. 11. Luonnoksessa on esitetty jalkakäytävä. 12. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. 13. As. Oy Vantaan Vivekan

kirje on tullut (mielipide nro 9, katso myös jäljempänä nro 30, jossa liitteenä Rakennuspetäjä Oy:n kirje). Huoneistokeskus ei ole jättänyt kirjettä.

24. Asukkaat 21 ja 22, 17.10.2011, vertaa nro 10 ja 34:

Ostimme Huoneistokeskuksen kautta vuoden 2010 alussa Vapaalaan rakennettavasta asunto-osakeyhtiöstä asunnon, rakentajana Rakennuspetäjä Oy. Rakennukset valmistuivat marraskuussa 2010. Ostopäätökseen vaikutti mahdollisuus saada asunto puiston vierestä. Missään vaiheessa ei Huoneistokeskus tai Rakennuspetäjä kertonut, että ikkunoidemme eteen, muutaman metrin päähän suunnitellaan omakotitaloja. Koimme siis suuren yllätyksen syyskuussa 2010, kun Vantaan asemakaavayksikkö ilmoitti, että viereiseen pieneen metsikköön suunnitellaan kuuden omakotitalon täydennysrakentamista. Lähetimme silloin aluearkkitehti Timo Kallaluodolle valituksemme asiasta. Valituksen lähetti myös Asunto Oy Vantaan Viveka, jota silloin vielä hallinnoi Rakennuspetäjä Oy. Valituksen allekirjoittaja on Antti Paavola. Tässä valituksessa Rakennuspetäjä väittää, ettei tiennyt kaavamuutosvalmisteluista, vaikka niistä maakaaren säännösten mukaan myyjän (Vantaan kaupungin yrityspalvelut) olisi pitänyt kertoa ostajalle.

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 3.10 – 1.11.2011 ja asiasta järjestettiin yleisötilaisuus 5.10.2011. Asiaa koskevat mielipiteet tulee ilmoittaa aluearkkitehdille 1.11.2011 mennessä.

Nykyisen luonnoksen mukaan tontit 17 ja 18 rajoittuvat pihaamme. Ne ovat pienen pihaamme etelä- ja kaakkoispuolella ja suunnitellut rakennukset tulevat varjostamaan pihaamme sekä ennen kaikkea pilaamaan puistonäkymämme. Tarkoittaako täydennysrakentaminen sitä, että pienet puistot poistetaan? Se vähentää alueella asuvien viihtyisyyttä ja esimerkiksi pienten lasten oppimista luonnossa liikkumiseen.

Luonnoksessa mainitaan "Masmaloesiintymä (Anthyllis vulneraria), joka sijaitsee tonteilla 13005/17 ja 18, on siirrettävä toiseen kasvupaikkaan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää." Ihmettelemme rauhoitetun kasvin siirtämistä. Eikö rauhoitetun kasvin juurineen ottaminen ole kiellettyä ja mistä sille löytyy paikka, jossa se pystyy elämään? Mainitut kaksi tonttia ovat ne, jotka ennen kaikkea toivomme säilyvän puistona. Muut neljä tonttia ovat tosi ahtaalla ja talot on suunniteltu lähes kiinni vilkkaaseen katuun.

Olemme myös huolissamme liikenteen lisääntymisestä, sillä ko. omakotitaloista kuten myös hiukan pohjoisemmaksi suunnitellun muutosalueen (002111) taloista tulee suora yhteys jo nyt vilkkaasti liikennöidyille Vapaalan ja Vanha Hämeenkyläntielle [nyt Ilpolantie]. Tietääksemme nykyään suositaan ns. tonttikatuja, mutta näihin kohteisiin niitä ei ole suunniteltu, ilmeisesti ahtaiden alueiden vuoksi.

Asuimme yli 40 vuotta Tikkurilassa, josta halusimme muuttaa tyttäremme lähelle Vapaalaan. Etsimme kauan 1-kerroksista asuntoa ja tämä asunto miellytti meitä, tärkeänä viihtyisyystekijänä viereinen puisto. Katsomme tullemme petetyiksi, jos tämä asemakaavamuutos toteutuu. Silloin myös asuntomme arvo laskee, sillä puistonäköala vaikutti asuntojen hinnoitteluun.

Toivomme, että arvoisa lautakunta ko. asemakaavamuutosta käsitellessään ottaisi huomioon meidät, jotka olemme ostaneet asunnot puistonäkymällä. Ehdottomasti toivomme tonttien 17 ja 18 rakentamisen perumista, mutta alueen ahtauden vuoksi koko suunnitelman voisi peruuttaa. Vapaalassakin näyttää olevan useita rakentamattomia tontteja uusien omakotitalojen rakentamiseen.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden (2017) mukainen täydennysrakentamisalue. Molemmissa on arvioitu sekä rakentaminen että viheralueiden riittävyys. Asemakaavamuutos tuli vireille vasta 8.9.2010. Alueelle mahtuu kuusi tonttia. Tontille 17 tulee muita pienempi ja matalampi talo. Viereen jää Ilpolanpuisto. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §). Rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Uudet tontit liittyvät valmiiseen katuun. Kasvavassa kaupungissa

pientalotonteille on jatkuva kysyntä. Kaavoitus voi nostaa tai laskea eri kiinteistöjen arvoja eikä arvomuutoksia korvata naapureille.

25. Asukas 27, 17.10.2011:

Nykyinen kaava kyseisellä tontilla on puisto. Olemme ostaneet asunnon viereiseltä tontilta noin vuosi sitten metsämaisemalla. Nyt siihen ollaan suunnittelemassa kuutta omakotitaloa. Tontti on hyvin pieni ja kalliainen ja lisäksi tontilla on kaksi rahoitettua kasvia.

Onko tarkoituksen mukaista suunnitella tällaiselle tontille niin tiheää rakentamista, kun Vantaalla kuitenkin on maata.

On ikävää jos suunniteltu luonnos toteutuu ja pilaa meidän ihanan metsämaiseman, jos on pakko rakentaa, voisi ainakin harkita esim. 3-4 taloa, 6 taloa on aivan liikaa niin pienelle tontille.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamisalue, joita on muuallakin kaupungissa. Masmalo ei estä alueen rakentamista. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

26. Asukkaat 17 ja 18, 12.10.2011, saapunut 18.10.2011, **vertaa nro 7:**

Tässä perusteluja sille, että vastustamme ehdottomasti ko. suunnitteluvaiheessa olevaa asema-kaavamuutosta.

Perusteluja tähän ovat:

- kyseinen tontti ei ole niin iso kuin kartassa näkyy, Rakennuspetäjän edustaja sanoi meille, että kalliota on räjäytetty Vapaalantien puolelta metri enemmän kuin oli alun perin suunniteltu. Eli tonttimme raja on Vapaalantien puolelta lähempänä Vapaalantietä kuin kartasta ilmenee

- tuntuu aivan käsittämättömältä, että näin pienelle puistotontille suunnitellaan kuutta taloa, kuka edes ostaisi tonttia, jonka pinta-ala on 400 m²!??

- tontti on erittäin pieni, kolmionmuotoinen, johon on varmasti mahdoton saada mahtumaan 6 taloa ja niille paikoitustilat

- olimme pitkään hakeneet Vapaalan alueelta sopivaa asuntoa ja innostuimme kovasti As Oy Vantaan Vivekasta nimenomaan siksi, että asuntomme vieressä on rauhallinen metsikkö / puisto. Ostimme asunnon ---, joka on puiston vieressä vastapäätä kaunista kalliota ja metsikköä

- asuntomme edessä olevaa kalliota ei voi räjäyttää, koska se on niin lähellä taloa ---

- talot tulisivat olemaan aivan tien vieressä, joten liikennejärjestelyt tuntuvat aivan mahdottomilta

- autoliikenne tulisi kasvamaan lähellä risteystä huomattavasti

- puistotontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltä masmalo

- Vapaalasta tulisi häviämään kaikki vihheralueet, jos jokaiselle pienellekin tontille rakennetaan taloja

- tämä kaikki on aiheuttanut inhimillistä tragediaa ja unettomia öitä, koska me nimenomaan teimme päätöksen ostaa asunto --- suojaan puistonäkymän ansiosta, meitä on petetty asiassa ja haluaisimme keskittyä muihin asioihin. Tämä on vienyt jo suhteettoman paljon aikaa ja haluaisimme siirtyä elämään normaalia elämää.

Liite: Lausuma, luonnos edellä mielipiteessä 9 esitetystä Asunto Oy Vantaan Vivekan lausumasta 22.10.2010, paitsi luonnoksen lause "...vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. neljään tai viiteen jättämällä..." on päällekorjattu liitteessä "...vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. 1 - 3 jättämällä..."

=> Kallion räjäyttely kaupungin puistosta ei laajenna tonttia. Helsingissä pienimmät tontit ovat alle 200 m². As. Oy Vantaan Vivekalla on tonttia 457 m² / asunto. Kaikki eivät halua hoitaa isoa pihaa. Havainnekuva osoittaa, että alueelle mahtuu kuusi taloa autopaikkoineen (2 ap / tontti). Alue on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, selostuksen s. 67). Varovaisella louhintatekniikalla voidaan louhia jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa.

Kaupungeissa taloja rakennetaan myös aivan katurajaan kiinni. Rakentaminen lisää liikennettä vain noin 18 ajoneuvoa / vrk. Masmalo ei estä alueen rakentamista (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Viereinen isompi Ilpolanpuisto säilyy viheralueena. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

27. Asukkaat 19 ja 20, 24.10.2011, **vertaa nro 8:**

Olimme yleisötilaisuudessa Rajatorpan koululla 5.10.2011. Meidän kantamme on, että Vapaalantie 10c - 10h tontille ei rakenneta. Olemme ostaneet Asunto Oy Vantaan Vivekalta asunnon puistonreunasta, näin ollen meitä on petetty, jos siihen rakennetaan. Tälläkin hetkellä ihailen ihanaa ruskamaisemaa, mikä näkyy meidän ikkunasta. Olisin tosi pettynyt, jos tulevaisuudessa se poistuu, ja tuijottelisin toista taloa. Yöunet tässä ovat menneet, kun asia pyörii koko ajan mielessä. Puistonäkymä poistuu, mikä on meille tosi tärkeä, kun valitsimme asunnon, emme olisi ostaneet, jos olisimme tienneet, että siihen on tulossa taloja. Onhan se niin kapea tästä pohjoispäästä, ilman muuta uskoimme Rakennus Petäjää, kun he sanoivat, että puisto säilyy. Nämä puiston reunassa olivat vielä kalliimpia. Talomme ovat aivan vastakkain, terassilla ei ole mitään omaa rauhaa, yksityisyys häiriintyy, koska olemme niin lähekkäin. Mutta jos on pakko rakentaa, niin tontin N:o 17 ja 18 pitää poistaa meidän edestä. Toivoisin teidän miettivän sitä, kumpi ratkaisu teistä olisi parempi, jos itse olisitte samassa tilanteessa kuin me nyt, ei kaikkea voi mitata rahassa. Kyllä Vantaalla riittää maata muuallakin. Kyllä pitäisi ajatella myös ihmisten viihtyvyyttä, ei se näin pienestä palasta pitäisi olla kiinni.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakennuskohde, joita on muuallakin kaupungissa. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

28. Vantaan kaupunginmuseo, 28.10.2011:

Kaupunginmuseo huomauttaa, että kaavan osallisiin tulee lisätä Museovirasto. Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto toimii arkeologisen kulttuuriperinnön toimivaltaisena viranomaisena Vantaan kaupungin alueella. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavamuutoksen luonnoksesta.

=> Arkeologiasta vastaa nykyisin kaupunginmuseo. Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja.

29. Vantaan Energia, 25.10.2011, saapunut 28.10.2011, **vertaa nro 13:**

Mielipide on saman sisältöinen kuin aiempi mielipide nro 13, katso se.

30. Asunto Oy Vantaan Viveka, 28.10.2011, **vertaa nro 9:**

1. Taustaa

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 23.9.2011 antamallaan asemakaavan muutoksen luonnoksella tiedottanut asianosaisia vireillä olevasta kaavamuutoksesta sekä varannut asianosaisille tilaisuuden lausua mielipiteensä. Lähettämässään asemakaavamuutoksen luonnoksessa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10c:n – 10 h:n kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja. Asemakaavayksikkö on perustellut kaavamuutosta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde

2. Yleiskaavan käyttötarkoitus

Nyt kaavamuutos luonnoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritetty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan "yleiskaavan mukainen "täydennysrakentamis -kohde". Yleiskaavasta Vapaalan alue on määritelty pientaloalueeksi (A3).

Tällä määrittelyllä on Asunto Oy Vantaan Vivekan mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjeistaa täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuntontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen pieni puistoalue asuntotonteiksi.

3. Kauppahinnanalennusta Vantaan kaupungilta

Yleisötilaisuudessa 5.10.2011 aluearkkitehti Timo Kallaluoto kertoi, että Vantaan kaupungilla on ollut jo vuodesta 2007 tieto ja alustavat suunnitelmat kyseisen puistoalueen asemankaavan muuttamiseksi pientalotonteiksi. Vantaan kaupunki on myynyt 16.12.2009 tehdyllä kiinteistökaupalla kaksi tonttia Asunto Oy Vantaan Vivekalle. Vain noin 10 kuukauden kuluttua kyseisestä kaupasta syyskuussa 2010 kaupungilla on ollut jo valmiina asemakaavamuutosehdotus, josta on tiedotettu asianosaisia ja on pyydetty mahdollisia lausumia muutosehdotukseen. Edellä mainittu lyhyt aika kiinteistökaupasta muutosehdotukseen osoittaa myös sen, että Vantaan kaupungilla on ollut kiinteistökauppoja tehtäessä suunnitelmat kyseisen puistoalueen asemankaavan muuttamiseksi.

Asunto Oy Vantaan Viveka on 16.12.2009 ostanut tontit 92-13-5-16 ja 92-13-5-15 Vantaan kaupungilta. Asunto Oy Vantaan Vivekan rakennettujana toimineen Rakennuspetäjä Oy:n toimitusjohtaja Ari Hernesniemen mukaan silloisia Asunto Oy Vantaan Vivekan edustajia ei ole informoitu kiinteistökauppoja tehtäessä suunnitellusta asemakaavamuutoksesta, jossa Asunto Oy Vantaan Vivekan rajanaapurina oleva alue muutetaan puistoalueesta pientalotonteiksi. Kyseessä on sellainen tieto, joka on ollut edellä mainitun tiedon perusteella myyjän tiedossa ja josta myyjän eli Vantaan kaupungin olisi pitänyt ilmoittaa ostajalle. Kyseinen tieto olisi vaikuttanut maksettuihin kauppahintoihin sekä rakennusten sijoitteluun.

Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että se tulee vaatimaan Vantaan kaupungilta maakaaren 2 luvun myyjän virhevastuuta koskevien säännösten perusteella kauppahinnanalennusta, mikäli asemakaavaa muutetaan ehdotuksen mukaisesti. Kauppahinnanalennuksen suuruus tarkentuu myöhemmin saatua kiinteistövälittäjän arvion sen suuruudesta.

4. Tonttien rakentaminen

Kyseinen puistoalue on erittäin pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan suunniteltuja kuutta omakotitaloa. Nykyiselle puistoalueelle rakentaminen on vaikeaa, sillä tiivistä rakennetulla pientaloalueella perustusten tekeminen, vaatii rakennuttajalta ja rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta varsinkin louhimisessa. Kyseisen puistoalueen välittömässä läheisyydessä on uusi paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka sekä useita omakotitaloja ja muita pientaloja, jotka kärsivät helposti tärinä- tai räjäytysvahinkoja.

Louhinta- ja räjäytystöiden tekijät ovat ankarassa vastuussa aiheuttamista vahingoista. Lisäksi kiinteistön omistajat voivat joutua helposti korvausvastuuseen urakoitsijoiden teoista. Kiinteistön omistajan vastuusta tarkemmin esimerkiksi korkeimman oikeuden tuomiossa KKO:1996:59. Asunto Oy Vantaan Viveka korostaa, että tulevat tontin omistajat voivat joutua louhinta- ja räjäytystöiden tilaajina korvaamaan louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat vahingot yhteisvastuullisesti louhinta- ja räjäytystöiden tekijöiden kanssa.

5. Liikennejärjestelyt

Tonteille on erittäin vaativaa ja kallista rakentaa toimivaa liikennejärjestelyä, sillä nyt suunnitelluilta tonteilta ajettaisiin suoraan erittäin vilkasliikenteiselle Vapaalantielle, joka on kyseisen Vapaalan alueen läpi menevä pääväylä.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole millään tavalla ratkaistu liikennejärjestelyihin liittyviä ongelmia. Tämä liikennejärjestelyjen hoitamattomuus tulee aiheuttamaan huomattavasti vaaratilanteita ja pahimmassa tapauksessa onnettomuuksia erittäin vilkasliikenteisellä Vapaalantiellä.

Lisäksi varsinkin tontit 17 ja 18 ovat pinta-alaltaan hyvin pieniä, jolloin talvella lumen kasaus tonteille ei ole mahdollinen. Tätä kiinteistön hoitoon talvisin olennaisesti kuuluvaa asiaa ei ole huomioitu ollenkaan asemakaavassa.

6. Rauhoitettu kasvi

Kyseisellä puistoalueella kasvaa rauhoitettu kasvi nimeltään masmalo. Masmalo on jääkauden jälkeisen arvovaiheen kasveja, joka nykyisessä havumetsiä suosivassa ilmastossamme joutuu tyytymään harjujen ja kuivien ketojen tarjoamiin vähiin aromaisiin laikkuihin. Heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa. Masmalo on maassamme hyvin harvinainen, mutta sitäkin monimuotoisempi.

(<http://www.luontoportti.com/suomi/fi/kukkakasvit/masmalo>) Kyseisen puistoalueen nykyisen rajanaapurin Asunto Oy Vantaan Vivekan rakentamiseen liittyvissä rakennuslupa ja muissa kaavavaiheissa masmalon on todettu säilyvän kyseisellä puistoalueella. Nyt suunniteltu kaavamuutos ja sen seurauksena rakentaminen tuhoaisi rauhoitetun ja harvinaisen masmalon esiintymisalueen.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa todetaan, että masmalo esiintymä on siirrettävä toiseen kasvupaikkaan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää. Masmalon siirtäminen asemakaavaluonnoksen mukaisesti uuteen kasvupaikkaan ei turvaa masmalon säilymistä, sillä heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa ja uudessa kasvupaikassa ei ole mitään takeita masmalon selviämisestä. Masmalo on kyseisellä puistoalueella löytänyt luonnollisen kasvupaikkansa.

Asunto Oy Vantaan Viveka katsoo, että asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu riittävällä tavalla luontoarvoja. Lisäksi luonnonsuojelulain 48 §:n perusteella masmalon siirtämiseen tarvitaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lupa, jolloin pelkkä maininta masmalon siirrosta rakennusluvassa ei ole riittävä toimenpide.

7. Viheralueet

Kyseinen kaavamuutos muiden samaan aikaan suunniteltujen kaavamuutosten kanssa hävittäisi vehreydestä tunnetun Vapaalan viimeisimmätkin puistoalueet. Kuitenkin asutuksen tiivistyessä ja liikenteen lisääntyessä Vapaalan sisäiset puistot ovat entistä tärkeämpiä. Vantaan kaupungin tulisi huolehtia kaupunkilaisten viihtyvyydestä säilyttämällä vähäiset virkistysalueet.

8. Katselmus alueella

Viveka pyytää, että poikkeuksellisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet tekisivät kyseisessä kohteessa katselmuksen, jotta lautakunnan jäsenet saisivat kuvan kyseisestä alueesta ja siihen liittyvistä liikenteellisistä ongelmista sekä rakennusteknisistä haasteista.

Katselmuksesta pyydämme olemaan yhteydessä Asunto Oy Vantaan Vivekan hallituksen puheenjohtaja Juho Koikkalaiseen.

9. Yhteenveto

Kaikilla edellä mainituilla perusteilla Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että vastustaa asemakaavan nro 002120 muuttamista.

Mikäli vastoin Asunto Oy Vantaan Vivekan näkemystä kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, esitämme, että rakennukset tehdään yksi kerroksina ja tonttien määrä tulisi pudottaa neljään tai kolmeen. Tällöin kyseisen alueen kaksi tai kolme pohjoisenpuoleista tonttia eli tontit 17 - 19 jäisivät viheralueeksi tai puistoksi.

=> 1 – 2. Yleiskaavan tavoitteena on, että "kaupunkirakennetta täydennetään, tiivistetään ja uudistetaan" (kaavaselostuksen s. 21). 3. Maakaupan aikaan suunnitelmassa on ollut vain yleiskaava, jossa alue on pientaloaluetta, ja yleiskaavan selostus, jossa alue on esitetty täydennysrakentamisen mahdollisuutena (s. 67). Asemakaavamuutos on tullut vireille vasta 8.9.2010. 4. Alueelle mahtuu kuusi omakotitaloa. Varovaisella louhintatekniikalla voidaan louhia jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa. Myös Asunto Oy Vantaan Viveka on toteutettu samanlaiseen kalliomaastoon. 5. Vapaalantiella on muitakin tonttiliittymiä. Tontit 17 ja 18 eivät ole erityisen pieniä (525 ja 754 m²). 6. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan "Mitä 39 §:ssä ja 42 §:n 2 momentissa säädetään, ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia." Tällöin ELY-keskuksen lupaa ei tarvita ja kaavaluonnoksessa esitetty sidonnaisuus rakennuslupaun voidaan tarpeettomana poistaa. Rauhoitettuja kasveja voidaan ennen rakentamista siirtää uuteen kasvupaikkaan. 7. Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on arvioitu myös viheralueiden riittävyys. Vieressä on Ilpolanpuisto. 8. Lautakunta harkitsee itse, pitääkö katselmuksen. 9. Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 on päättänyt lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

Liite edelliseen:

Rakennuspetäjä Oy, 18.10.2011:

As. Oy Vantaan Vivekan hallitukselle

Koska Rakennuspetäjä Oy:öön on oltu yhteydessä ja on annettu ymmärtää, että Rakennuspetäjä Oy olisi ollut tietoinen, tai sen olisi pitänyt olla tietoinen valmisteilla olleesta kaavamuutoksesta, joka koskee As. Oy Vantaan Vivekan omistaman alueen eteläpuolella olevan puistoalueen muuttamista omakotitonteiksi, ilmoitamme seuraavaa:

Kohteen rakennusvaiheen loppupuolella saimme Vantaan kaupungilta tiedon vireillä olevasta kaavamuutoksesta. Ilmoituksen mukaan asunto-osakeyhtiön viereiselle tontille suunnitellaan kaavamuutosta, jonka myötä sille voitaisiin rakentaa omakotitaloja. Ilmoitimme muutosaloitteesta viipymättä kaikille osakkeenomistajille ja olemme yhteistyössä pyrkineet vaikuttamaan siihen, että alue säilyisi nykyisessä käytössä.

Vantaan kaupungin kaavamuutoksesta järjestämän tiedotustilaisuuden mukaan viereisen tontin kaavamuutos perustuu yleiskaavaan. Selvityksemme mukaan kyseinen yleiskaava on tullut voimaan vasta tammikuussa 2010. Muutoksesta ei ole tiedotettu yhtiötämme, eikä siitä myöskään ole mainintaa taloyhtiön kauppakirjassa. Tontti on ostettu Vantaan kaupungilta. Yleiskaavan muutos on siten tullut myös meille uutena tietona kohteen rakentamisvaiheessa. Alue on ollut siihen saakka, ja on edelleen merkitty asemakaavaan merkinnällä P eli puisto.

Luonnollisesti sekä meidän yhtiönä, että alueen asukkaiden tulee varautua siihen, että millä tahansa alueella voidaan tehdä kaavamuutoksia. Yleisenä periaatteena emme tästä syystä esimerkiksi asuntojemme markkinoinnista lähtökohtaisesti käytä lupauksia naapuritonttien myöhemmästä käytöstä.

Pyrimme kuitenkin yhteistyössä kanssanne edelleen vaikuttamaan siihen, että asunto-osakeyhtiön naapuritontti jäisi puistoksi, joksi se nykyisessä asemakaavassa on merkitty.

=> Vuoden 2007 yleiskaava tältä osin kuulutettu voimaan 25.2.2009, mutta kaava-alue on ollut pientaloaluetta myös vuosien 1983 ja 1992 yleiskaavoissa. As Oy Vantaan Vivekan asemakaavamuutos 001700 kuulutettiin voimaan 13.6.2007.

31. Vapaalan omakotiyhdistys ry, 27.10.2011, saapunut 29.10.2011, **vertaa nro 11:**

Vapaalan Omakotiyhdistys otti jo vuosi sitten, 24.10.2010, kantaa Vapaalantie 10:een suunniteltuihin pientaloihin. Sen jälkeen suunnittelutyötä on jatkettu, mutta edelleenkin alueelle halutaan

rakentaa kuusi pientaloa. Määräyksissä esitetään tonteille varattavan kaksi autopaikkaa kullekin, mutta se näyttää vaikeasti toteutettavalta. Myös jäteasiat ja talvisin satava lumi täytyy pystyä sijoittamaan pienille tonteille.

Suunniteltu tonttien määrä on omakotiyhdistyksen mielestä liian korkea. Kaavoitettava alue on suikalemainen, kummastakin päästä hyvin kapea ja varsinkin lähellä Vanhan Hämeen kyläntien [Ilpolantien] risteystä kallioinen alue, ja siksi yhdistys esittää tonttien määrän rajoittamista neljään.

Luonnoksen mukaan kultakin tontilta olisi katuliittymä Vapaalantielle. Vapaalantie on kuitenkin alueen kokoojakatu, jolla on runsaasti liikennettä. Omakotiyhdistys esittää tonttien käyttöä suunniteltavan niin, että katuliittymien määrää voidaan vähentää.

=> Tontit eivät ole erityisen pieniä. Pieninkin tontti on 415 m². Juuri alueen suikalemaisuus mahdollistaa alueen jakamisen kuuteen tonttiin. Autopaikat ym. mahtuvat tonteille.

32. Asukas 26, 29.10.2011, vertaa nro 15, 19 ja 36:

1. Uusi kaavaluonnos ei ole ottanut yhtään huomioon valituksia aikaisemmasta luonnoksesta
2. Onko tosiaan Vantaan etu tarjota näin hankalia, pieniä ja vaikeasti rakennettavia tontteja kun Vantaalta löytyy rakennusmaata riittävästi muualtakin.
3. Liikennejärjestelyt tonteille ovat vaikeat. Risteykset ovat molemmin puolin tonttia, sekä paljon liittyviä pienelle alueelle. Tontin numero 22 liittymä on suoraan risteysalueelta. Jo nyt kerrostalojen myötä pysäköinti on mennyt aivan villiksi Kierretielle. Pelastusajoneuvot eivät mahdu kulkemaan siitä.
4. Kerrostalojen myötä katuosuudelle luvattiin jalankulkutie joka oli piirretty luonnoksiin, mihin jäänyt näistä luonnoksista?
5. Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee soveltuvin osin rauhoitetun kasvin siemeniä. Luonnonsuojelulaki 20.12.1996/1096 § 42. Kaava- alueella kasvaa suojeltu kasvi.
6. Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa, kaikki pienetkin puistokaistaleet ja puut ovat hyviä ilmansuodattajia lentoliikenteen ja Vihdintien melulle ja saasteille.
7. Saimme jo kerrostalot, jotka eivät sovi maisemaan ollenkaan tänne omakotitalojen keskelle. Olemme aikaisemmin muuttaneet alueelle puistomaisen ja väljemmän rakentamisen houkuttelevana. Vapaala on alkujaan huvilakaupunginosa joka tulisi sellaisena säilyttää.
8. Kaavaluonnoksessa tontit 17 ja 22 tulisi jättää rakentamatta myös siitä syystä että niille on käynti suoraan risteysalueelta, sekä myöskin tontilla 22 on pintavesiviemäri.
9. Olen laittanut Vapaalantien ja Kierretien kulma-alueen puistosta kuntoon kaupungin luvalla. Olen istuttanut puut ja pensaat sekä paljon kukkasipuleita. Leikkaan nurmikon ja lannoitan istutukset. Paikan kukkaloistoa tullaan ihastelemaan ja katselemaan kauempaakin. Tässäkö kiitos 25 vuoden työstä kaupungin hyväksi!!

=> 1. Pysäköinnin helpottamiseksi etupihoja on isonnettu. 2. Täydennysrakentamiskohteita on muuallakin kaupungissa. Rakennuspaikka ei ole erityisen vaikea. 3. Tontin 22 liittymä on Kierretien puolelta, ei risteyksestä. Kierretien leveys on tällä kohdalla yli 11 m, josta ajorata 5,5 m, mikä on riittävä kahden ajoneuvon kohtaamiseen. 4. Kerrostalojen kohdalle on rakennettu jalkakäytävä. 5. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan rauhoitus ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen. 6. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tarkasteltu sekä rakentamis- että viheralueiden riittävyys. Vantaan kaupungin alueesta kolmasosa on varattu luonnonsuojelu- ja virkistysalueiksi. 7. Vapaalan alku on 1930-luvulla. Kaupunki on siitä kehittynyt ja väestömäärä kasvaa, jolloin tarvitaan uusia asuntoja. 8. Tonttiliittymät eivät ole risteyksessä. Johtoja voidaan siirtää. Kadulle rakennetaan hulevesiviemäri. Rakentaminen ei poikkeakaan tavanomaisesta kaupunkirakentamisesta. 9. Puiston hoitaminen on kiitettävää, mutta se ei voi estää alueen kaavoitusta asuintonteiksi.

33. Asukas 33, 31.10.2011, vertaa nro 18:

Nyt vireillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on kaksi perustavaa laatua olevaa epäkohtaa:

A. Kaupunki haluaa ottaa korttelin viimeisetkin puistot asuinkäyttöön ja heikentää olemassa olevan asutuksen asemaa oleellisesti.

B. Menetelmä, jolla kaupunki tähän pyrkii, on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Vantaan kaupunki on tekemässä kaavamuutosta MKR:n hengen vastaisesti osayleiskaava-prosessia käyttäen jolloin naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuudet ovat käytännössä olemattomat. Naapureita kuulematta Vantaa on hyväksynyt alueelle osayleiskaavan muutoksen minkä jälkeen tätä vastaavan asemakaavan hyväksyminen on käytännössä pelkkä muodollisuus eikä naapureilla ole minkäänlaisia todellisia vaikutusmahdollisuuksia kaavoitukseen. Toisaalta näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole edes mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankäyttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole tässäkään mielessä perusteltua. Maankäyttö- ja rakennuslain peruseriaatteiden mukaan yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille.

Alla lyhyt selvitys miten Vantaan kaupunki on jättänyt oleellisilta osin ainakin seuraavat MKR:n säädökset huomioimatta:

1) 4§ Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

"Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa."

Nyt Vantaa yrittää yleiskaavamuutoksen avulla toteuttaa asemakaavaprosessiin kuuluvaa suunnittelua ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten että naapureille ei jää käytännössä mahdollisuutta vaikuttaa asioiden käsittelyyn. Ko. muutosalue on todella pieni joten kyseessä ei voi olla "alueiden käytön pääpiirteistä kunnassa". Eli näin pienien alueiden muuttaminen ei ole yleiskaavaan kuuluvaa suunnittelua.

2) 5§ Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

"Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;"

Sekä rakennetun ympäristön että luontoarvojen säilyminen on jätetty vaille riittävää huomiota. Olemassa oleva rakennuskanta on suunniteltu siten että korttelissa on pieni puistoalue. Tätä tosiasiata ei ole kaavoituksessa mitenkään huomioitu.

3) 6§ Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

"Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen."

Vantaan kaupunki on lähtenyt muuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa muuttamalla ensin yleiskaavaa. Yleiskaavamuutoksen saatua lain voiman on asemakaavan muuttaminen enää pelkästään muodollisuus eikä muutosalueen naapureilla ole mitään käytännön mahdollisuutta vaikuttaa siihen säilyykö esimerkiksi aiemmin rakennettujen kiinteistöjen rajalla oleva puisto puistona vai rakennetaanko se tupaten täyteen ympäristöä korkeampia rakennuksia.

Tilanteessa, jossa alueella on voimassa oleva asemakaava, ei kaavottajalla MKR:n 6§:n hengen mukaan ole oikeutta laatia uutta yleiskaavaa joka on ristiriidassa asemakaavan kanssa ilman että naapurustoa informoidaan kuten asemakaavaa muutettaessa eli tiedottamalla jo tässä vaiheessa naapuritonttien omistajia suunnitteilla olevista muutoksista. Vain tällainen menettely takaa naapuritonttien omistajille edes teoreettiset mahdollisuudet vaikuttaa elinympäristön muutoksiin.

Tämä on ollut lainlaatijan tarkoitus eikä se että annetaan mahdollisuus sanoa mielipide vasta sen jälkeen kun se käytännössä on jo liian myöhäistä.

Kansalaisten vaikutusmahdollisuudet yleiskaavan saatua lain voiman ovat käytännössä olemattomat. Kaavoittaja voi vedota voimassa olevaan yleiskaavaan, joka kävelee voimassa olevan vanhemman asemakaavan yli, onhan kunnalla kaavoitusmonopoli. On kohtuutonta vaatia muutosalueen naapureilta että he seuraavat kaupungin suunnitteluprosesseja tällaisella tarkuudella.

Vantaan kaupunki on käyttänyt väärin ja tarkoitushakuisesti osayleiskaavaa eikä normaalia asemakaavan muutosprosessia, joka takaa kuntalaisille (muutosalueen naapureille) todellisen mahdollisuuden vaikuttaa kaavoitusprosessiin lain tarkoittamalla tavalla.

Tiedoitusilaisuuksien järjestäminen sekä naapuruston kuuleminen tässä vaiheessa tapahtuu aivan liian myöhään koska asia päätetään käytännössä osayleiskaavaa laadittaessa. Tiedottaminen pitäisi keskittää suunnitteluprosessin siihen vaiheeseen jolloin suunnitteluun on mahdollista vielä vaikuttaa.

Asianosaisia, joiden kiinteistöjen naapurustoon ollaan tekemässä oleellisia muutoksia olevaan asemakaavaan, pitäisi tiedottaa tässä vaiheessa (ei sitten kun kaikki on käytännössä sovittu eli yleiskaava vahvistettu). Osayleiskaavan laatiminen tapahtuu "varkain" ilman että kuntalaisilla on käytännössä mahdollisuuksia vaikuttaa yleiskaavan suunnitteluun millään tavoin. Yleiskaavan valmistuttua naapuritonttien kuulemismenettely on lähinnä muodollisuus eikä sillä ole enään mitään todellisia käytännön vaikutusmahdollisuuksia kaupungin suunnittelukoneistoa vastaan.

4) 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

"yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. seuraavaa 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Lisäksi: Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Yleiskaavaa muutettaessa ei ole riittävässä määrin otettu huomioon rakennettua ympäristöä, luonnonarvojen vaalimista eikä viheralueiden riittävyttä.

5) 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta. Kyseinen puistoalue on molemmista päistään niin kapea että on tällaisia alueita ei tiettävästi missään muualla ole kaavoitettu asuinkäyttöön. Myöskään jalankulun ja paikoituksen järjestäminen ei täytä hyvälle suunnittelulle asetettavia vaatimuksia.

6) 106 § Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Kaupunki ei ole millään tavoin ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman.

Pyydän että Vantaan kaupunki peruuttaa tätä asiaa koskevat aiemmat päätöksensä ja jättää kaavamuutosehdotuksen nro 002120 tekemättä säilyttäen ko. alueen puistona kuten voimassa olevassa asemakaavassa on vahvistettu. Vantaan kaupunki on kaavoittamassa suuria alueita mm. asuinkäyttöön ns. Marja-radon varteen joten tällaisten todella pienten alueiden muuttamiselle ei pitäisi olla mitään tarvetta.

Lopuksi haluan liittää aiemmin lähettämäni kannanoton vaatimuksiin tämän valituksen osaksi.

=> *Yleiskaavaa (2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteita (2017) laadittaessa on tutkittu sekä rakentamis- että viheralueiden riittävyys. Yleiskaavaan on sisältynyt oma kaavaprosessinsa. Yleiskaavan keskeinen periaate on täydennysrakentaminen. 1. Yleiskaavassa alue on pientalo- aluetta. 2. Puistoa muutetaan korttelialueeksi, koska se liittyy katuun ja kunnallistekniikkaan ja kasvavassa kaupungissa on pulaa pientalotonteista. 3. Yleis- ja asemakaavoja on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Sekä yleiskaavaan että asemakaavamuutokseen on sisältynyt lain mukainen osallistuminen ja vuorovaikutus. 4. Yleiskaavaan on sisältynyt sekä luontoarvojen että viheralueiden riittävyyden arvioinnit. Laissa tavoitteena on myös riittävät asuntotuotannon edellytykset. 5. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon myös kaupungin kasvu ja tonttitarpeet. Kaupungeissa on pienempiäkin tontteja. 6. Alueen omistaa kaupunki. Kaavoituksen tuomia arvonnousuja ja -laskuja ei korvata naapureille. Täydennysrakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.*

34. Aukkaat 21 ja 22, 31.10.2011, **vertaa nro 10 ja 24:**

Mielipide on saman sisältöinen kuin nro 24, lukuun ottamatta seuraavia lisäyksiä:

--- Mahdollinen rakentamisvaihe aiheuttaa myös elämiseemme suurta haittaa räjäytyksiin ja meteeliineen.

Ympäristöministeriön ylitarkastajan mukaan on vältettävä vahingoittamasta rauhoitettuja kasveja ja masmalon siirtämiseen tarvitaan lupa (Luonnonsuojelulaki 48 §), joten kasvin siirtäminen ei tapahdu helpolla, pelkästään lapioon tarttumalla.

=> *Varovaisella louhintatavalla louhinta on mahdollista jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa. Masmalo ei estä rakentamista ja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan.*

35. Aukkaat 27 ja 30, 31.10.2011, **vertaa nro 16:**

Vaadimme, että asemakaava säilyy ennallaan ja alue pysyy puistona. Haluamme, että Vantaan kaupunki peruuttaa tätä asiaa koskevat aiemmat päätöksensä ja jättää kaavamuutosehdotuksen nro 002120 tekemättä säilyttäen ko. alueen puistona kuten voimassa olevassa asemakaavassa on vahvistettu.

Asemakaavamuutosehdotus ja havainnekuva ovat tässä vaiheessa liian summittaisia. *Tontin tehokkuuslukua ei ole ilmoitettu ymmärrettävästi.* Rakennuspaikkojen sekä autopaikkojen (2 kpl per tontti) sijainti rajoista ei tule selkeästi ilmi kaavamuutoksesta.

Kaavan valmistelussa ei ole otettu mitään kantaa liikennejärjestelyihin, jotka tälläkin hetkellä ovat puutteellisia jalkakäytävän osalta. Myöskään Kierretien alun liikennejärjestelyjä ei ole hoidettu luvatulla tavalla.

Nykyiset puistoalueella sijaitsevat rauhoitetut kasvit tulee säilyttää nykyisellä, puistoksi kaavoitetulla luonnollisella kasvupaikalla, eikä niitä tule siirtää.

Nykyistä asemakaavaa ei tule muuttaa, koska se vie viimeisen puistoalueen korttelista.

Tonttimme on ostettu nimenomaan sen vuoksi, että takana tontti rajoittuu puistoon. Nyt jos asemakaavaa muutetaan, niin tonttimme arvo tulee laskemaan.

Nyt vireillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on kaksi perustavaa laatua olevaa epäkohtaa:

A. Kaupunki haluaa ottaa korttelin viimeisetkin rakentamattomat alueet (=puistot) asuinkäyttöön ja heikentää nykyisen asutuksen asemaa oleellisesti.

B. Menetelmä, jolla kaupunki tähän pyrkii, on selvästi maankäyttö- ja rakennuslain (tai ainakin sen hengen) vastainen.

Kaavamuutosta ollaan tekemässä MKR:n hengen vastaisesti osayleiskaavaprosessia käyttäen ja näin rajoittaen naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuuksia oleellisesti. Näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankäyttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole tässäkään mielessä perusteltua. Yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille.

Alla lyhyt selvitys miten Vantaan kaupunki on jättänyt oleellisilta osin ainakin seuraavat MKR:n säädökset huomioimatta:

1) 4 § *Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä*

"Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa."

Nyt Vantaa yrittää yleiskaavamuutoksen avulla toteuttaa asemakaavaprosessiin kuuluvaa suunnittelua ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten että naapureille ei jää käytännössä mahdollisuutta vaikuttaa asioiden käsittelyyn. Ko. muutosalue on todella pieni joten kyseessä ei voi olla "alueiden käytön pääpiirteistä kunnassa". Eli näin *pienien alueiden muuttaminen ei ole yleiskaavaan kuuluvaa suunnittelua*.

2) 5 § *Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet*

"*Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:*

3) *rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;*

4) *luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;"*

Sekä rakennetun ympäristön että luontoarvojen säilyminen on jätetty vaille riittävää huomiota. Olemassa oleva rakennuskanta on suunniteltu siten että korttelissa on pieni puistoalue. Tätä tosiasiaa ei ole kaavoituksessa mitenkään huomioitu.

3) 6 § *Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen*

"*Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen."*

Vantaan kaupunki on lähtenyt muuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa muuttamalla ensin yleiskaavaa. Yleiskaavamuutoksen saatua lain voiman on asemakaavan muuttaminen enää pelkästään muodollisuus eikä muutosalueen naapureilla ole mitään käytännön mahdollisuutta vaikuttaa siihen säilyykö esimerkiksi aiemmin rakennettujen kiinteistöjen rajalla oleva puisto puistona vai rakennetaanko se tupaten täyteen ympäristöä korkeampia rakennuksia.

Tilanteessa, jossa alueella on voimassa oleva asemakaava, ei kaavoittajalla MKR:n 6§:n hengen mukaan oikeutta laatia uutta yleiskaavaa joka on ristiriidassa asemakaavan kanssa ilman että naapurustoa informoidaan kuten asemakaavaa muutettaessa eli tiedottamalla jo tässä vaiheessa naapuritonttien omistajia suunnitteilla olevista muutoksista. Vain tällainen menettely takaa naapuritonttien omistajille edes teoreettiset mahdollisuudet vaikuttaa elinympäristön muutoksiin. Tämä on ollut lainlaatijan tarkoitus eikä se että annetaan mahdollisuus sanoa mielipide vasta sen jälkeen kun se käytännössä on jo liian myöhäistä.

Kansalaisten vaikutusmahdollisuudet yleiskaavan saatua lain voiman ovat käytännössä olemattomat. Kaavoittaja voi vedota voimassa olevaan yleiskaavaan, joka kävelee voimassa olevan vanhemman asemakaavan yli, onhan kunnalla kaavoitusmonopoli. *On kohtuutonta vaatia muutosalueen naapureilta että he seuraavat kaupungin suunnitteluprosesseja tällaisella tarkkuudella.*

Vantaan kaupunki on käyttänyt väärin ja tarkoitushakuisesti osayleiskaavaa eikä normaalia asemakaavan muutosprosessia, joka takaa kuntalaisille (muutosalueen naapureille) todellisen mahdollisuuden vaikuttaa kaavoitusprosessiin lain tarkoittamalla tavalla.

Tiedotus tilaisuuksien järjestäminen sekä naapuruston kuuleminen tässä vaiheessa tapahtuu aivan liian myöhään koska asia päätetään käytännössä osayleiskaavaa laadittaessa. Tiedottaminen pitäisi keskittää suunnitteluprosessin siihen vaiheeseen jolloin suunnitteluun on mahdollista vielä vaikuttaa. Asianosaisia, joiden kiinteistöjen naapurustoon ollaan tekemässä oleellisia muutoksia olevaan asemakaavaan, pitäisi tiedottaa tässä vaiheessa (ei sitten kun kaikki on käytännössä sovittu eli yleiskaava vahvistettu). Osayleiskaavan laatiminen tapahtuu "varkain" ilman että kuntalaisilla on käytännössä mahdollisuuksia vaikuttaa yleiskaavan suunnitteluun millään tavoin.

Yleiskaavan valmistuttua naapuritonttien kuulemismenettely on lähinnä muodollisuus eikä sillä ole enää mitään todellisia käytännön vaikutusmahdollisuuksia kaupungin suunnittelukoneistoa vastaan.

4) 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

"yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. seuraavaa

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Lisäksi:

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavaa muutettaessa ei ole riittävässä määrin otettu huomioon rakennettua ympäristöä, luonnonarvojen vaalimista eikä viheralueiden riittävyttä.

5) 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähi-virkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta.

6) 106 § Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Kaupunki ei ole millään tavoin ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman.

=> Kaavakartalla esitetään rakennusalat ja kerrosalat. Tehokkuusluvut tonteittain ja autopaikat on esitetty jäljempänä. Rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää. Kaavoitus ja kaupungin kehitys nostavat ja laskevat eri tonttien arvoja eikä arvonmuutoksia korvata naapureille. Vapaalantien toiselle puolelle jää Ilpolanpuisto. Yleiskaavassa on tutkittu sekä rakentamistarpeet että virkistysalueiden riittävyys. Yleiskaavaan on sisältynyt oma kaavaprosessinsa. Yleiskaava on ohjeena asemakaavoja muutettaessa. Tavoitteena on myös riittävä asuntotuotanto. Täydennysrakentaminen olevan katuverkon ja kunnallistekniikan yhteyteen on kestävä kehityksen mukaista ja edullisempää kuin uusien alueiden rakentaminen. Alue on pientaloaluetta myös vuosien 1983 ja 1992 yleiskaavoissa. Yleis- ja asemakaavoja on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Asemakaavamuutoksesta on tiedotettu naapureille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

36. Asukas 26 ja **110 allekirjoittanutta**, 31.10.2011, vertaa nro 15, 19 ja 32:

Kuten mielipide nro 32 (29.10.2011) seuraavalla lisäyksellä: Vastustetaan --- (kohdat 1 - 9) ---

Alueella on suuri vastustus pienen puistoalueen rakentamista kohtaan. Ohessa liitteenä nimilista.

=> Katso vastine mielipiteeseen nro 32.

37. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 14.11.2011, vertaa nro 20:

pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat seikat:

- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Pientalojen alueella on asuinrakennusten lisäksi kiinnitettävä huomiota avoimien autokatosten ja piharakennusten paloturvalliseen sijoitteluun. Luonnoksessa on esitetty auto-suoja kytkettäväksi asuinrakennuksen kylkeen. Autosuojan etäisyys naapuritontilla olevaan rakennukseen tulee olla väh. 8 metriä ilman erityisiä rakenteellisia paloturvallisuusmääräyksiä. Mikäli naapuritonteilla olevat rakennukset sijoitetaan lähemmäksi kuin 8 metrin päähän toisistaan, on huomioitava palomääräysten vaikutukset seinärakenteisiin (palo-osastoivat ulkoseinät tai palomuuuri).

=> Rakentamisessa noudatetaan yleisiä rakentamismääräyksiä.

38. Myyrmäen aluetoimikunta, 15.11.2011, vertaa nro 21:

Päätettiin

a) hyväksyä rakentamislunnos ja

b) todeta, että liittymien määrää on pienennettävä Vapaalantien varrella.

=> Jokainen omakotitontti tarvitsee tonttiliittymän. Niitä tulee Vapaalantielle vain viisi. Liittymien yhdistäminen ei vähentäisi liikennettä, mutta edellyttäisi, että naapuritonttien ajopihat rakennettaisiin samaan tasoon, ja muuttaisi kaavan rakenteen, joka antaa vaikutelman omakotitaloista.

• Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin järjestetty osallistuminen

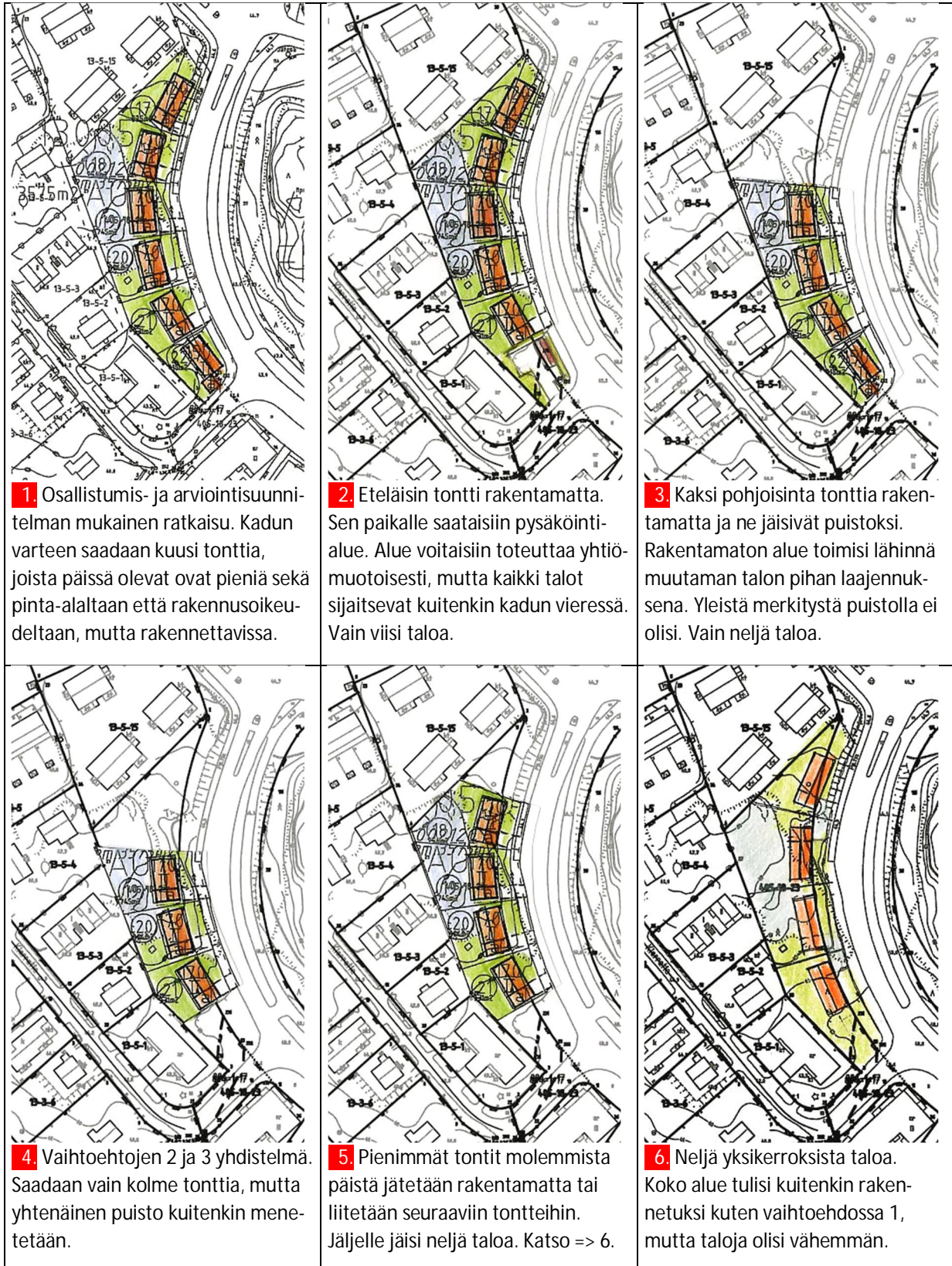
Vapaalan asemakaavamuutoksia ja poikkeamislupia varten on laadittu koko kaupunginosan pientaloalueen kattava täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 5.11.2015 ja mielipiteet pyydettiin 6.12.2015 mennessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 hyväksyi suunnitteluperiaatteet nähtävillä ja ne olivat nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.11. – 8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin Rajatorpan koulussa 18.10.2016, jolloin paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta. Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitteluperiaatteet 11.12.2017.

3.3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Tavoitteena on kaavoittaa yleiskaavan täydennysrakentamisalue pientalotonteiksi. Rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT





Uusin ilmakekuva. / Google maps 2017. Netissä ilmakekua voi tarkastella neljästä eri suunnasta.

Yksikerroksisina rakennusoikeus putoaisi noin 33 %, koska kaavan rakennusalat on suunniteltu 1,5 – 2-kerroksista rakentamista varten. Omakotitaloista tulisi pieniä (100 – 130 k-m²). Kaksikerroksisuutta perustelee myös Vapaalantien varrella oleva muu rakentaminen.

Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon 1 mukaisesti, jolloin saadaan kuusi rasisitteetonta tonttia.

Kaavoitettavat tontit eivät ole erityisen pieniä (415 – 754 m²), rakennusoikeudet vastaavat kysynnän huippuun (120 – 170 k-m²) ja tonttitehokkuuskin on pientalorakentamiseen tavanomainen ($e = 0,23 - 0,36$). Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin Ilpolantien ja Kierretien uusilla tonteilla (Kv 20.5.2013). Esimerkiksi Helsingissä on myös alle 200 m²:n tontteja ja Tampereella Pispalassa tonttitehokkuus on $e = 0,50$.

Tässä tapauksessa rakentamisen tehokkuutta ja määrää perustelee myös läheiset palvelut (koulu, päiväkodit, joukkoliikenne ja lähelle kaavoitettava Lidl) sekä Myyrmäen aluekeskuksen läheisyys. Lisäksi tonttitehokkuutta parantaa alueen pitkulainen muoto.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin yleiskaavan täydennysrakentamisalue ja kuusi omakotitaloa jäisi toteutumatta. Tällöin alue säilyisi yleisenä puistona, mutta lähinnä vain viiden naapuritontin reiviinä, koska Vapaalantie erottaa alueen Ilpolanpuistosta. Rakentamistarve tulisi toteuttaa jonnekin muualle, kauemmas palveluista.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva suunnitellusta rakentamisesta ja suhde ympäristöön. / Timo ja Heini Kallaluoto 2011.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Alueelle muodostetaan kuusi omakotitonttia, joiden rakennusoikeus vaihtelee 120 – 170 k-m² ja se on yhteensä 950 k-m². Tonttitehokkuus vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,27$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, pohjoisimmalla tontilla kuitenkin yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Ilpolantien kulmauksessa oleva kallio säilyy. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta. Tämä mahdollistaa etätöyön ja yritystoiminnan omassa asunnossa.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Kv 17.12.2007) mukainen ja kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Viheralueiden riittävyys on tarkasteltu yleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata ja luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä.

Vapaalaan on laadittu koko Vapaalan pientaloalueen käsittävä täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet (Kh 11.12.2017), joissa on katsottu, että tämä alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Suunnitteluperiaatteissa Vapaalan pientalotonteille on esitetty tonttitehokkuus $e = 0,25$. Sen sijaan Vapaalantietä vastapäätä oleva laajempi Ilpolanpuisto on esitetty luonnonmukaiseksi puistoksi.

Vantaalla pientalotonteille on jatkuva kysyntä. Sijaintinsa puolesta paikka on keskeinen (palvelut lähellä, aluekeskukseen 2,2 km) ja alue soveltuu hyvin asumiseen.

Koska alue tulee rakennetuksi, se on tarkoituksenmukaista kaavoittaa riittävän tehokkaasti. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin Ilpolantien ja Kierretien väliin kaavoitetulla omakotialueella (Kv 20.5.2013). Kaava-alueen hyvä tehokkuus johtuu myös alueen pitkulaisesta muodosta. Tonttitehokkuus vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$, tehokkain tontti on alueen eteläpäässä. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$ ja $e = 0,29$. Alueen eteläpuolella on lisäksi kerrostalotontti ($e = 0,65$). Vapaalan asemakaavassa pientalotonttien tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e = 0,20$ (yleinen) $\dots 0,35$ (yksittäinen).

Naapurissa Asunto Oy Vantaan Vivekan tontit ovat pinta-alaltaan 2768 m² ja 2720 m² ja niillä on yhteensä 12 asuntoa, jolloin tonttialaa on 457 m² / asunto. Kaavamuutosalueella tonttialaa on keskimäärin 595 m² / asunto ja pieninkin yksittäinen tontti on 415 m². Naapurissa A26-kortteli-alueella tontille saa rakentaa yhden asunnon 400 m² kohti. Omakotitonteilla koko tontti on omaa asuntokohtaista pihaa.

Vapaalantien katualuevaraus on tarpeettoman leveä, joten katualuetta voidaan liittää tontteihin.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää puuttuvan kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Rakennettu ympäristö

Alueelle voidaan rakentaa kuusi uutta omakotitaloa, jotka liittyvät Vapaalantiehen ja muodostavat Vapaalantien ulkokaarteelle yhtenäisen talorivin. Autokatokset sijoittuvat talojen väleihin eivätkä tällöin hallitse kaupunkinäkyä.

Uusista taloista tulee harmaatiilikattoisia ja julkisivuiltaan vaaleita ja tiilipintaisia. Näin uusi rakentaminen liittyy rakennusrivin molemmin puolin rakennettuun ympäristöön. Yhtenäisestä rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.

Rakennusten itäpuolelle muodostuu etupiha, jota kadun lumitila vielä lisää metrin verran. Kadun varteen rakennetaan puuttuva jalkakäytäväosuus.



Havainnekuva suunnitelluista tonteista. / Heini Kallaluoto 2011.

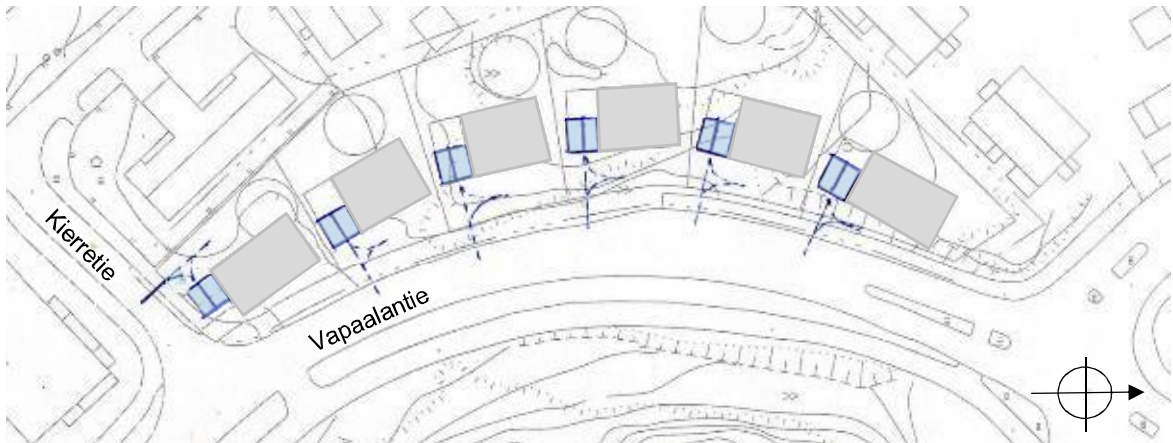


Asemapiirros suunnitellusta rakentamisesta. / TKa 2012.

Kaavamuutosalueella rakennusoikeuteen ja tonttitehokkuuteen vaikuttavat alueen muoto ja sijainti kadun vieressä, katusivun pituus sekä sijainti Kierretien kerrostalotontin naapurissa. Esitetyllä tavalla rakennettuna talot muodostavat kaaren, joka kehystää kadun toisella puolella kohoavaa kalliomäkeä.

Luonnonympäristö

Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Tästä annetaan kaavamääräys. Esiintymä voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen kuin tontit rakennetaan.

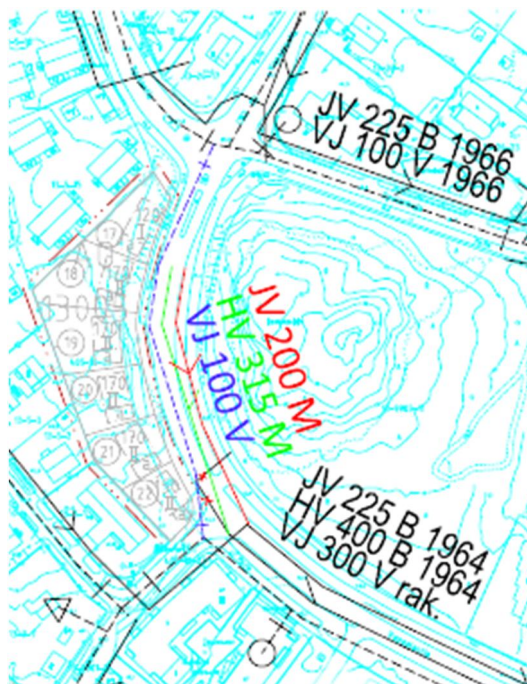


Pysäköintiratkaisu. Jokaisella tontilla on kaksi autopaikkaa. Auto voidaan kääntää tontilla. Viisi tonttia liittyy Vapaalantiehen. Yksi tontti liittyy Kierretiehen. / TKa 2012.

Liikenne

Uudet tonttiliittymät tulevat Vapaalantielle ja Kierretielle. Uusien asuntojen liikennetuotos on noin 18 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Liikenteen kokonaissuorituksen kannalta täydennysrakentaminen on edullisempää kuin hajarakentaminen.

Kaavassa sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2004 § 27 hyväksymää Vantaan asuinalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta, jonka mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on erillistaloille 2 autopaikkaa / asunto.



Vesihuollon yleissuunnitelma.
Elina Kettunen 8.12.2017

Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetaso vaihtelee välillä +86,00 ... +95,00.

Tekninen huolto

Vapaalantiellä ei ole nyt vesihuoltoa. Kadulle rakennetaan vesijohto, hulevesiviemäri ja jätevesiviemäri. Puhelinjohto ja pienjännitesähköjohto eteläisimmällä tontilla 22 tulee siirtää. Tonteille voidaan rakentaa kaukolämpö yhtä aikaa vesihuollon kanssa.

Vesihuolto

Kaava-alue liitetään Vapaalantien rakennettuun vesihuoltoverkkoon jatkamalla Vapaalantien vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä kattamaan kaavoitettavat tontit. Vesijohto yhdistetään Ilpolantien vesijohtoon, jolloin käyttövarmuus paranee. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 120 000 €.

Vedenjakelu

Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä

Viemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalantien jätevesiviemäriin. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemäriässä Vihdintien ali Hämeenkyliän ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkoston, josta ne ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesi

Pinta- ja perusvedet johdetaan katualueelle rakennettavaan hulevesiviemäriputkeen. Hulevedet tulee kuitenkin käsitellä kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan varastoida tontilla kastelua varten. Kattovedet voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tontikohtaisesti. Hulevesien viivyttämisestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Tonttijako

Asemakaavaan merkitään sitova tonttijako.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi AO. Alueelle muodostuu kuusi omakotitonttia.

Uudet tontit

Tontti	Osoite	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
17	Vapaalantie 10h	525	120	0,23
18	Vapaalantie 10g	754	170	0,23
19	Vapaalantie 10f	745	170	0,23
20	Vapaalantie 10e	604	170	0,28
21	Vapaalantie 10d	531	170	0,32
22	Vapaalantie 10c	415	150	0,36

Pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vapaalantien itäpuolella on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto.

Rakennusalat on rajattu luonnosten mukaisiksi. Lisäksi asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista, aidoista ja istutuksista.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat kuitenkin yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista edullisempaa. Kaavamuutoksessa menetetään kapea puisto, joka ei ole osa laajempaa viheralueverkostoa. Vapaalantien itäpuolella on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto. Omakotitonteille sijoittuu myös istutuksia.

Kaavamuutos tuottaa kuusi uutta omakotitonttia, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja omakotitonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Uudet asuintalot tuottavat liikennettä arviolta noin 18 ajon/vrk, mikä mahtuu katuverkolle. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa isoja asuntoja ja asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa asuinoloja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen: Rakentaminen sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteen sisään sekä olevan kadun, kunnallistekniikan ja palvelujen yhteyteen, mikä on kestävä kehityksen mukaista.

Vaikutukset nykytilanteeseen: Vapaalantien viereiseen kalliometsään rakennetaan kuusi uutta omakotitaloa. Viideltä tontilta poistuu suora yhteys puistoon, mutta Vapaalantien toisella puolella on laajempi puisto.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Uudet tiilipintaiset omakotitalot sijoittuvat Vapaalantiellä rappaus- ja tiilipintaisen kerrostalon (Kierretie 2) ja tiilipintaisen omakotitalon (Vapaalantie 12a) väliin. Saman korttelin naapuritonteilla on tiili- ja puupintaisia erillistaloja. Lähimmillään uudet talot sijoittuvat 8 metrin etäisyydelle nykyisistä taloista, mikä vastaa kaupungin rakennusjärjestystä.

Vaikutukset luonnonympäristöön: Tontilla oleva luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Masmalokasvusto voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Liikenteelliset vaikutukset: Uusi asuminen tuottaa liikennettä noin 18 ajon /vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Täydennysrakentaminen on liikenteen kokonaissuorituksen kannalta edullisempaa kuin hajarakentaminen ja mahdollistaa joukkoliikenteen käytön.

Sosiaaliset vaikutukset: Kaava vastaa väestönkasvun haasteeseen ja perheasuntojen tarpeeseen. Nyt viiden tontin vieressä olevaa puistoaluetta muuttuu tonteiksi. Naapurit kokevat puiston menetyksen ja uudet talot häiritseviksi. Kuusi perhettä voi rakentaa alueelle omakotitalon, jolloin alueelle muuttaa uusia asukkaita. Liike-, toimisto- ja työtilojen salliminen mahdollistaa etätyön ja yrittäjyyden oman asunnon yhteydessä, mikä voi monipuolistaa alueen palveluja ja katukuvaa. Tämäntapaisten asuntojen tulee nimenomaan sijaita kokoojakadun varrella. Vanhoja asuntoja vapautuu myyntiin. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaavamuutos vastaa kaupungistumisen ja väestömäärän lisäyksen haasteeseen. Täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, mutta on hajarakentamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tonttien Vihdintien puoleiselle sivulle on rakennettava 1,5 m korkea tiivis puuaita.

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään 29 dB. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki myy tai vuokraa tontit rakentajille, kun kaava on tullut voimaan, kunnallistekniikka on rakennettu ja Vapaalantien sähkökaapelit on siirretty. Alueella kasvava masmaloesiintymä voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Havainnepiirroksat ja asemapiirros osoittavat, kuinka rakentaminen on toteutettavissa. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungilta Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto Asta Tirkkonen Mikko Järvi Marko Hoffren Eeva Juusela Tuukka Kaattari Heini Kallaluoto	aluearkkitehti asemakaavasuunnittelija (2010) kaavoitusinsinööri suunnitteluavustaja suunnitteluavustaja suunnitteluavustaja TET-harjoittelija (2011)
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö Juho Lumme Tuula Hurme Tomi Henriksson Petteri Leinonen	tonttipäällikkö tontti-insinööri asuntotuotannon kehittämisp. asumisasioiden päällikkö lakimies
Kuntatekniikan keskus	Pekka Haasanen Pirjo Salo Marika Orava Elina Kettunen	liikenneinsinööri liikenneinsinööri suunnitteluinsinööri suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta Ympäristökeskus	Matti Kärki Stefan Skog	lupa-arkkitehti ympäristöjohtaja

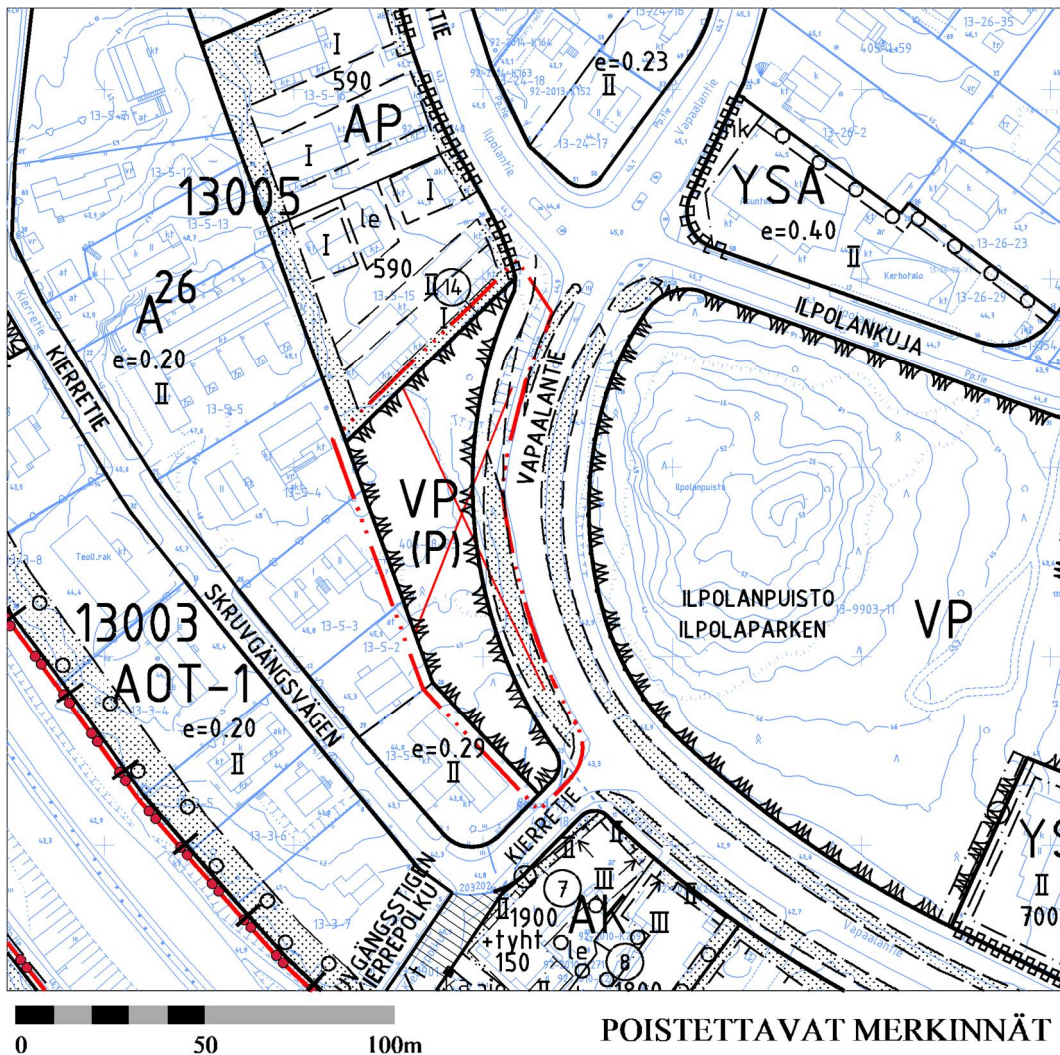
Kaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 2.3.2011.
MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

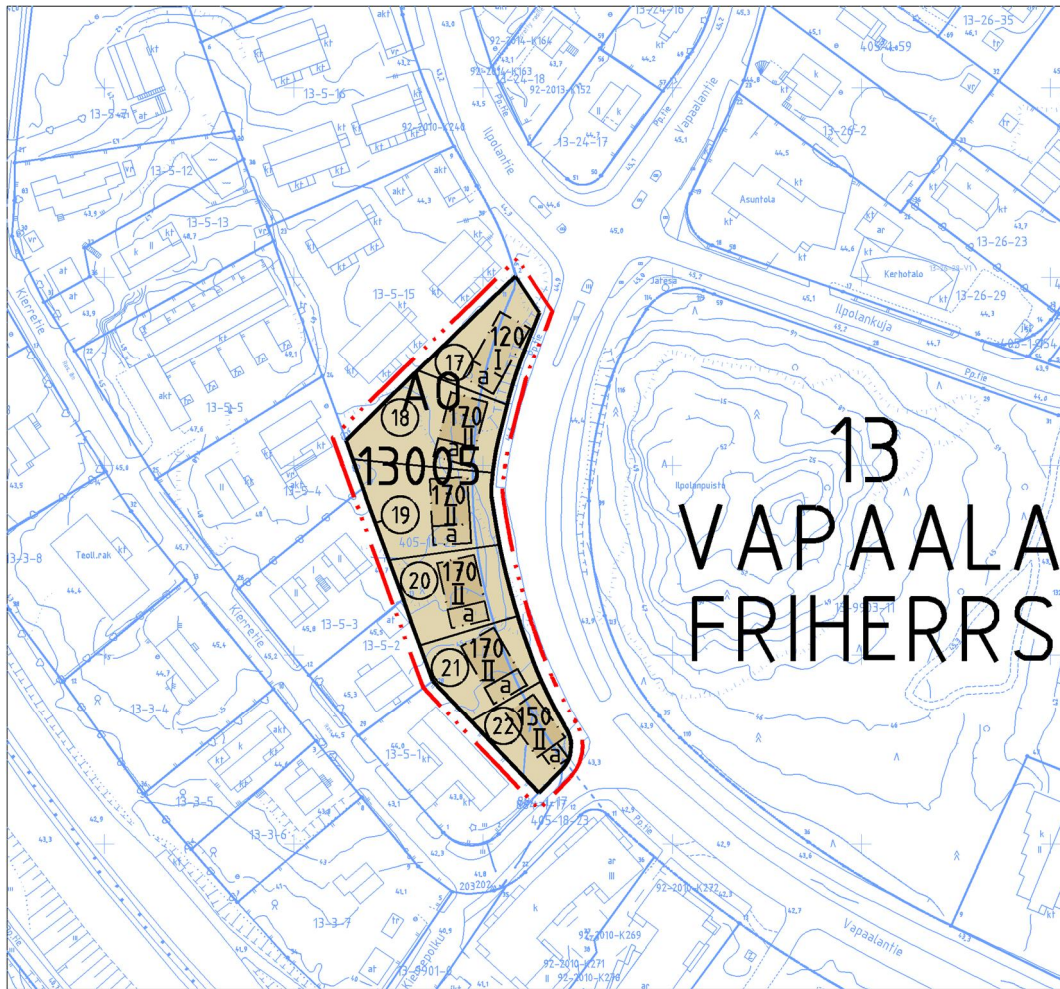
Vantaa 18.12.2017

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, 01300 Vantaa

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄKSET





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002120

18.12.2017

682489

Vantaan kaupunki



Vanda stad

VAPPAALANTIE 10

Kaupunginosa 13, Vapaala

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 13005.

Tonttijako

Osa korttelia 13005.

1:2000

FRIHERRSVÄGEN 10

Stadsdel 13, Friherr

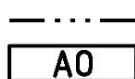
Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 13005.

Tomtindelning

Del av kvarteret 13005.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispienalojen korttelialue.

Jokaiselle tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon.

Tontille saa sijoittaa sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattoliili.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2.

Rakennuksissa tulee olla vaaleat avoräystäät.

Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu keltainen savitiili tiilenvärisin saumoin.

Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan.

Kuistin ja terrassin saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan 4,0 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa eikä 1,5 metriä lähemmäksi katualueen rajaa.

Kadun puolella on oltava istutuksia.

Autopaikat ja kadun puoleiset kävelyalueet on päällystettävä harmain kivetyksin tai laatoituksin.

Tonteilla 13-005-17 ja -18 sijaitsee masmaloesiintymä (Anthullis vulneraria), joka luonnonsuojelulain 48 §:n 1. momentin mukaan ei estä rakennustoimintaa eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä, mutta jota vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Tontit on rajattava Vihdintien suuntaan 1,5 metriä korkealla tiiviillä puuidalla.

Tontti tulee aidata toista tonttia vastaan puu- tai pensaidalla tai kivimuurilla, ei kuitenkaan 8,0 metriä lähempänä Vapaalantien katualueen rajaa.

Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee sijoittaa autokatokseen.

Autopaikkoja on varattava 2 kpl / tontti.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

170

II

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På varje tomten får byggas i högst en bostad.

På tomten får placeras sådana affärs-, kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet, sammanlagt högst 25 % av byggnadsrätten.

I byggnaderna ska användas åstak.

Takmaterialet ska vara av grå taktegel.

Taklutningen ska vara 1:2.

Byggnaderna ska ha ljusa och öppna takfötter.

Fasadmaterialet ska bestå av på platsen murad gul lertegel med tegelfärgade fogar.

Bostadsbyggnad ska byggas invid byggnadsgränsens gatusidan.

Kvisten och terrassen får byggas utom byggnadsgränsen, men dock inte närmare än 4,0 meter grannomtens gräns och närmare än 1,5 meter gatuområdets gräns.

På gatusidan ska vara planteringar.

Gångområdena på gatusidan och bilplatserna ska beläggas med gråa stenar eller plattor.

På tomterna 13-005-17 och -18 ligger getvåplingsförekomst (Anthullis vulneraria) som enligt naturvårdslagens 48 § 1. momentet hindrar inte att marken används för byggnad, inte heller ändamålsenlig användning av en byggnad eller anordning, men då ska det emellertid undvikas att fridlysta växter skadas eller störs, om detta är möjligt utan avsevärda merkostnader.

Tomterna ska gränsas mot Vichtisvägen med 1,5 meter högt tätt staket av trä.

Tomten ska inhägnas mot andra tomterna med staket, häck eller stenmur, men ändå inte 8,0 meter närmare av Friherrsvägens gatuområdets gräns.

Minst 1 bilplats / bostad ska placeras i bilskydd.

Bilplatser ska reserveras 2 st / tomt.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

**Rakennusala.**

Auton säilytyspaikan rakennusala.

TONTTIJAKO

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

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

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Kimmo Juntila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ / __ 20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.12.2017
Kaavan nimi	002120 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.09.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002120
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3575	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3575

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3575	100,0	950	0,27	0,0000	950
A yhteensä	0,3575	100,0	950	0,27	0,3575	950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2733	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0842	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3575	100,0	950	0,27	0,0000	950
A yhteensä	0,3575	100,0	950	0,27	0,3575	950
AO	0,3575	100,0	950	0,27	0,3575	950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2733	0
VL	0,0000		0		-0,2733	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0842	0
Kadut	0,0000		0		-0,0842	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



20 § Asemakaavan muutos 002275 ja tonttijako, 13 Vapaala / Raspitie ja Vuolutie / TLA

VD/6605/10.02.04.01/2015

TLA/TKA/SRU/ET

Raspietille (Kaavintie 26:n kohdalle) ja Vuolutie 9:n kohdalle kaavoitetaan seitsemän omakotitonttia kahden puiston paikalle. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleista 13047 ja 13058 sekä katualuetta kaupunginosassa 13 Vapaala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puistoalueita.

Tonttijako koskee osaa kortteleista 13047 ja 13058.

Alue sijaitsee Kaavintie 26 (tuleva Raspitie) ja Vuolutie 9b kohdalla.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaava on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, joissa on katsottu, että nämä puistot eivät ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$. Suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu rakentaminen ja puistojen riittävyys koko kaupunginosan laajuudella.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen (aiemmin yrityspalvelut) hakee kahden puistoalueen muuttamista omakotitonteiksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueet ovat puistoalueita P.

Alue on sekametsää (kuusia, haapoja, koivuja, leppiä). Alueella on vanhoja vesi- ja viemärijohtoja, jotka siirretään, paperinkeräyspiste ja muuntaja, jotka voivat jäädä paikalleen, sekä vanhoja tieosuuksia, jotka liitetään tuleviin tontteihin. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Asemakaavamuutoksessa puistoalueet muuttuvat erillispientalojen korttelialueeksi AO ja osin katualueiksi.



Alueelle syntyy seitsemän omakotitonttia, joiden rakennusoikeudet ovat 165 – 190 k-m². Suurin kerros-
luku on kaksi. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Paperinkeräysalue, ajoyhteys
pohjoispuolisille tonteille ja muuntajan alue muutetaan katualueiksi. Kokonaisrakennusoikeudeksi
muodostuu 1 210 k-m² ja tonttitehokkuudeksi $e = 0,25$.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon. Talot ovat julkisivuiltaan vaaleita ja katot harmaita.
Kullekin tontille saa rakentaa lisäksi 10 m²:n viherhuoneen, mikä parantaa asumisen laatua verrattuna
terassiin.

Alueet liittyvät oleviin katuihin ja sopivat hyvin pientalotonteiksi. Molemmat ovat vanhoja tiealueita.

Lähellä on laaja virkistysalue.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 30.7.2015.

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 12.8.2015.

Asiaan saatiin 22 mielipidettä, joista asukkailta 16 kpl. Mielipiteissä nousivat erityisesti esiin

- puistoon rakentaminen ja tiivistäminen,
- tonttitehokkuus $e = 0,25$, kun muilla Vapaalan tonteilla $e = 0,20$,
- liikenteen lisääntyminen Kaavintiellä ja Vuolutiellä,
- Vuolutien kapeus, kunto, hoito ja huonot näkymät,
- Kierretien katkaisun avaaminen liikenteelle ja toisaalta avaamisen vastustaminen,
- ajoyhteys Kaavintien puiston pohjoispuolisille tonteille,
- paperinkeräyspisteen sijoitus.

Mielipiteiden johdosta paperinkeräysalue jää paikalleen ja pohjoispuolisille tonteille järjestetään
katuyhteys, jolloin rakennusoikeus on hieman pienentynyt. Kaavintien katkaisu on rajattu
kaavamutoksesta pois. Tonttitehokkuus $e = 0,25$ on Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukainen.
Vuolutie on tavanomainen tonttikatu, jonka liikennemäärä kasvaisi noin 20 ajon/vrk (nyt 70
ajon/huipputunti).

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi
sijassa kaupungin maata ja joissa luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä. Kaava
tuottaa kaupungin maalle asuntokerrosalaa 1 210 k-m², yhteensä seitsemän pientalotonttia.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty
asemakaavamuutosehdotus 002275 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Raspitie ja Vuolutie,



b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



**Vantaa
Myyrmäki**

002275 RASPITIE JA VUOLUTIE VAPAALA



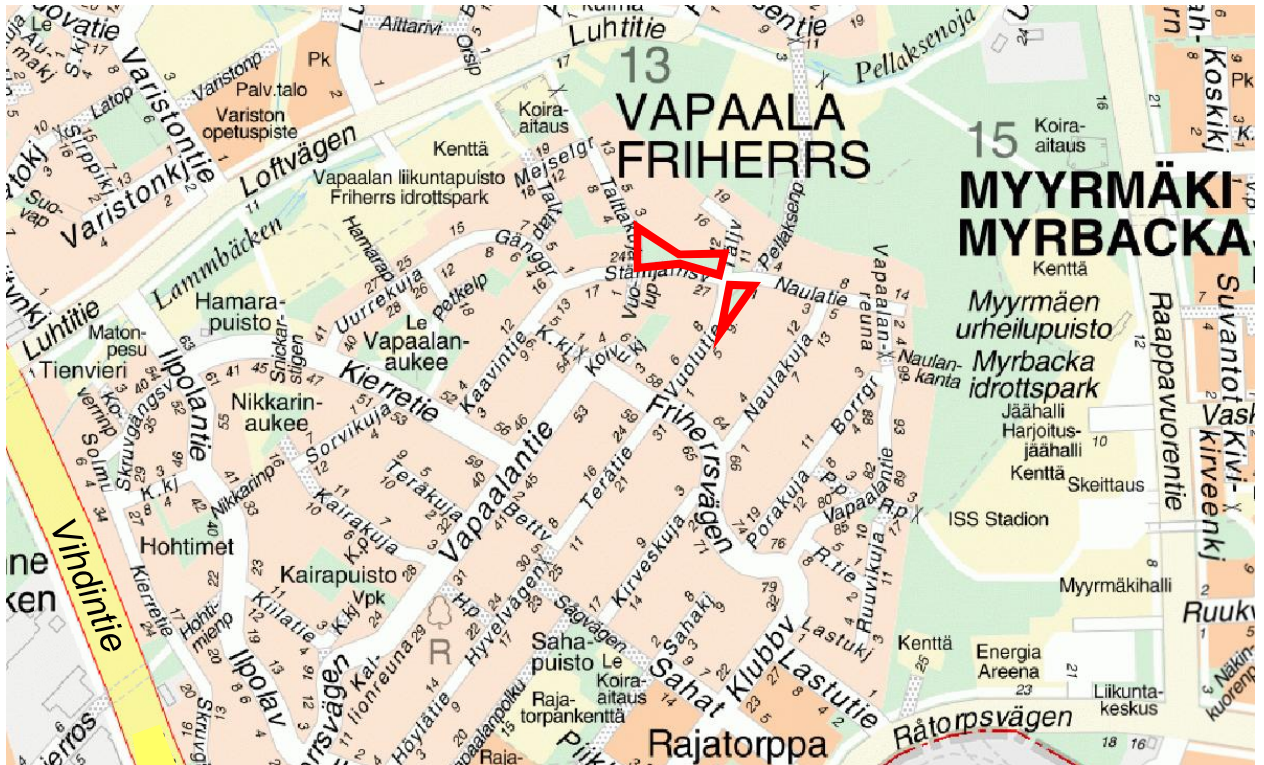
Maria Hyövähti

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002275

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Raspitielle (Kaavintie 26:n kohdalle) ja Vuolutie 9:n kohdalle kaavoitetaan seitsemän omakotitonttia kahden puiston paikalle.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosana 13 Vapaala
osa kortteleista 13047 ja 13058 sekä katualuetta
(Kumoutuvan asemakaavan puistoalueita.)

Tonttijako

osa kortteleista 13047 ja 13058

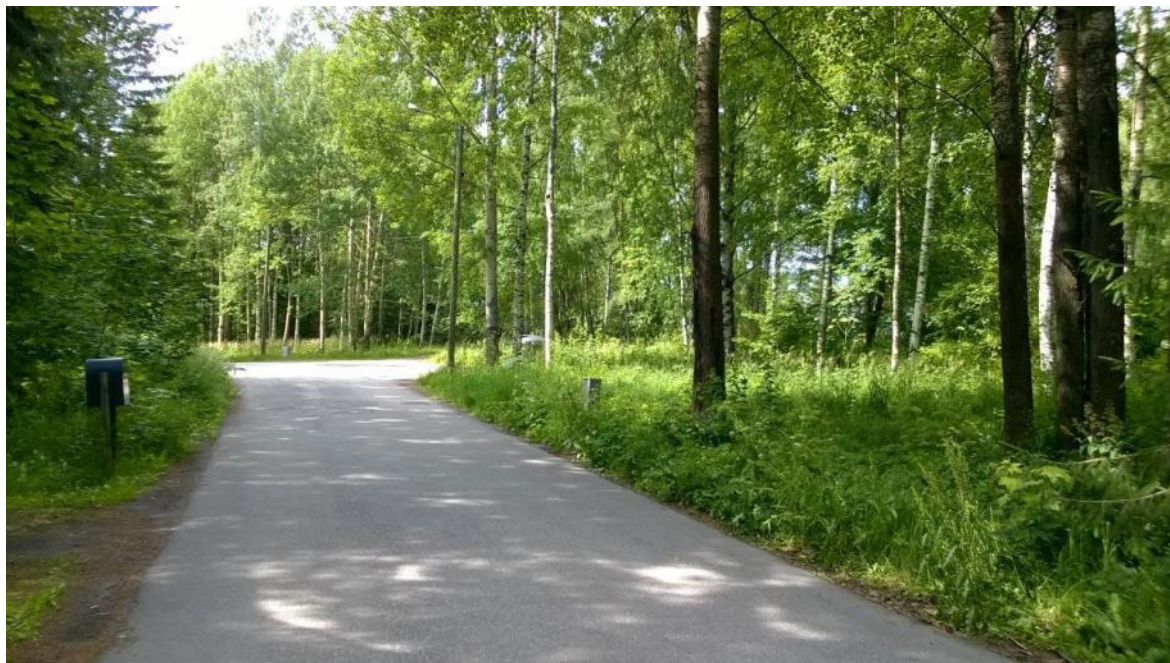
Kaava-alueen sijainti

Kaavintie 26 (tuleva Raspitie) ja Vuolutie 9b

Kaavaprosessin vaiheet

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki kaavamuutosta 14.7.2015.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 30.7.2015.
- Mielenkiinnon kyselyt pidettiin 10.9.2015 mennessä ja niitä saatiin 22 kappaletta (MRL 62 §).
- Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 12.8.2015.

1. TIIVISTELMÄ



Kaavintie länteen, tontitettava alue oikealla.

TKa 21.7.2015

[Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen](#) (aiemmin yrityspalvelut) hakee kahden puistoalueen muuttamista omakotitonteiksi. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä.

[Alue on](#) sekametsää (kuusia, haapoja, koivuja, leppiä). Alueella on vanhoja vesi- ja viemärijohtoja, jotka siirretään, paperinkeräyspiste ja muuntaja, jotka voivat jäädä paikalleen, sekä vanhoja tieosuuksia, jotka liitetään tontteihin. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

[Yleiskaavassa](#) alue on pientaloaluetta A3.

[Voimassa olevassa asemakaavassa](#) alueet ovat puistoalueita P.

[Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteissa](#) (Kh 11.12.2017) on katsottu, että nämä puistot eivät ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$.

[Asemakaavamuutoksessa](#) puistoalueet muuttuvat erillispientalojen korttelialueeksi AO ja osin katualueiksi. Alueelle syntyy seitsemän omakotitonttia, joiden rakennusoikeudet ovat 165 – 190 k-m². Suurin kerrosluku on kaksi. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Paperinkeräysalue, ajoyhteys pohjoispuolisille tonteille ja muuntajan alue muutetaan katualueiksi. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 1 210 k-m² ja tonttitehokkuudeksi $e = 0,25$.

Alueet liittyvät oleviin katuihin ja sopivat hyvin pientalotonteiksi. Molemmat ovat vanhoja tiealueita. Lähellä on laaja virkistysalue.

Asemakaavaan merkitään tonttijako.

2. LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva etelästä 2014.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vapaala on pääosin pientaloaluetta, Rajatorpan osalta kerrostaloaluetta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Puistoalueet ovat metsää, mutta metsäsuunnitelmaa ei ole tehty. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Myyrmäen luonnonhoitosuunnitelmasta (Kuja 8.9.2004):

- Metsäkuvio 0113 013, Vuolutienpuisto:
Alue sulautuu viereiseen tonttiin. Tonttia on kuitenkin rajattu teräsverkkoaidalla. Ylispuina kasvavat kuusi ja haapa. Aluskasvillisuus on vesojen osalta vähäistä. Jopa haapa ei ole versonut voimakkaasti tai vesoja on poistettu. Mustikka ym. ruohovartinen kasvillisuus on rehevähköä.



Metsäkuviot.

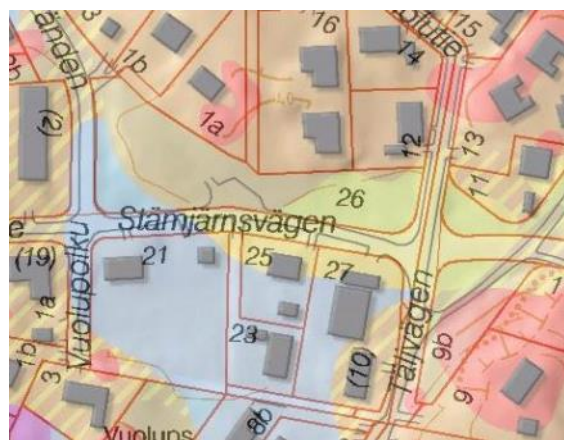
- Metsäkuvio 0113 014, Kaavintienpuisto:
Kaavintien varrella ja Talttakujasta itään sijaitsee kapeahko metsäinen vyöhyke. Itä- ja länsiosa eroavat keskenään ja niiden keskellä on hiekkapintainen vanhan tien osa. Jatkossa puisto säilytetään suojaavana ja kerroksellisena vihervyöhykkeenä.

Kuvio 1: Länsiosassa on tehty puuston- ja vesakonharvennus, jossa on jätetty kasvamaan ylispuustoksi pääasiassa haapaa ja koivua. Alispuustona on harvassa kuusia ja em. puulajeja. Kalliota on paikoin ja kuviolla on myös vanhoja kivijalka- ja muurirakenteita.

Kuvio 2: Itäosa on maastoltaan tasaisempi ja kosteampi. Tälläkin kuviolla on tehty puuston- ja vesakonharvennus. Ylispuina kasvavat nyt lepät, haapa ja koivu. Alispuina on harvassa em. lajeja ja yksittäisiä kuusia. Pohjakerros on rehevää, missä mm. vadelma viihtyy.



Ilmakuva v. 1976.



Maalajit

	Savi		Siltti		Hiekka
	Kallio		Moreeni		

Maaperä on osin kalliota, hiekkaa, moreenia ja savea. Alue on normaalisti rakennettava. Rakentajan tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen maaperätutkimus.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia, mutta alueella on muuntaja, paperinkeräyspiste sekä kunnallisteknisiä johtoja.

Naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja ja rivitaloja vuosilta 1952 – 1990. Julkisivuissa on käytetty eri materiaaleja (enimmäkseen vaaleita puu- ja tiilitaloja).

Palvelut

Vapaalassa on koulu, päiväkoteja ja ostoskeskus. Vapaalantielle on kaavoitteilla Lidlin kauppa (asemakaavamuutos 002345).

Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 2,2 km.

Virkistys

Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

Liikenne

Kaavintie ja Talttakuja ovat tonttikatuja, jotka liittyvät Uurrekujan kautta Iipolantiehen ja Vuolutien kautta Vapaalantiehen. Jalkakäytäviä ei tonttikaduilla ole.

Vuolutiellä kulkee 70 ajoneuvoa/ruuhkatunti, mikä sisältää polkupyörät. Vuolutien ja Vapaalantien liittymän toimivuus on tavanomainen. (Laskenta ja seuranta 24.8.2017 klo 15.52 – 16.52)

Bussit Vapaalantieltä Elielinaukiolle, Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.



Pellaksenpolun syrjään jäänyt osuus Naulatien suunnasta.

TKa 21.7.2015

Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikkaa seuraavasti:



/ Hulevesijohto / Jätevesiviemäri / Kaukolämpö / Sähkö / Tietoliikenne / Vesijohto

Nykyinen kunnallistekniikka.

Kunnallistekniikka on vanhaa ja tulee joka tapauksessa uusittavaksi, kuten Nuolitiellä on jo tehty.

Lisäksi Kaavintien puistossa on HSY:n alueellinen paperin keräyspiste ja Vuolutien puistossa on energialaitoksen muuntaja, jonka kaapeleita voidaan siirtää.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavat pientalotontit sijaitsevat rakentamattomilla puistoalueilla, jotka ovat pääosin metsää. Pohjoisemman puiston keskellä on sorapintainen alue, jossa on aluekeräyspiste ja ajoyhteys pohjoispuoliselle tontille. Eteläpuolisen puiston halki kulkee vanha jo käytöstä poistettu ajoyhteys Vuolutieltä Naulatielle. Nykytilanteessa puistoihin satavat vedet pääasiassa imeytyvät maaperään. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suuremmilla sateilla tai maan ollessa jäässä vedet ohjautuvat Vuolutien ja Talttakujan hulevesiviemäriin, joilla vedet johdetaan pohjoiseen Vapaalan pohjoispuoliselle viheralueelle. Siellä vedet virtaavat ojaverkostoa pitkin Pellaksenojaan, josta ne laskevat Varistonojaa Pikkujärveen, edelleen Pitkäjärveen ja lopulta Espossa mereen.

Vedenjakelu

Kaava-alueella on olemassa oleva vesijohtoverkosto. Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 ... +96 m.

Jätevesiviemärinti

Kaava-alueella on olemassa oleva jätevesiviemäriverkosto, jolla jätevedet johdetaan länteen Vapaalan jätevedenpumppaamolle ja sieltä runkoviemäriin Vihdintien alitse Hämeenkylässä ja edelleen Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Alueen hulevedet johtuvat maastonmuotoja pitkin Naulatien ja Talttakujan hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärit johtavat vedet pohjoiseen purkaen vedet avo-ojiin. Avo-ojista vedet päätyvät Vapaalan pohjoispuolella virtaavaan Pellaksenojaan.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Lentomelutaso L_{den} 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.
- *Tiemelu:* Alue ei ole tiemelualuetta.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

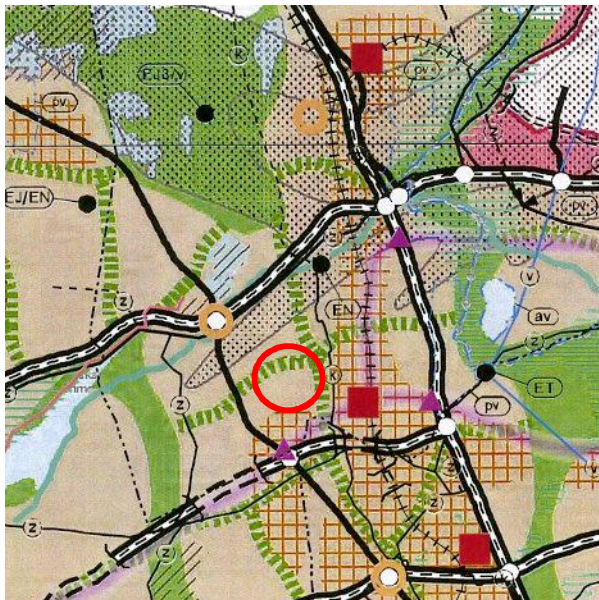
Tavoitteena on mm. että asuin- ja työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta ja että pääkaupunkiseudulla varmistetaan riittävä asuntotuotanto ja että virkistysalueista muodostetaan yhtenäisiä kokonaisuuksia. (Valtioneuvosto 13.11.2008)

– *Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen. Kaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa.*










Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (YM 8.11.2006). Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita (1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017).

– *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

	Taajamatoimintojen alue.
	Tiivistettävä alue.
	Keskustatoimintojen alue.
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
	Työpaikka-alue.
	Virkistysalue.
	Luonnonsuojelualue.
	Viheryhteystarve.
	Seutuliikenteen rata.
	-(K)- Maakaasun runkoputki.
	Lentomelualue.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

– *Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.*

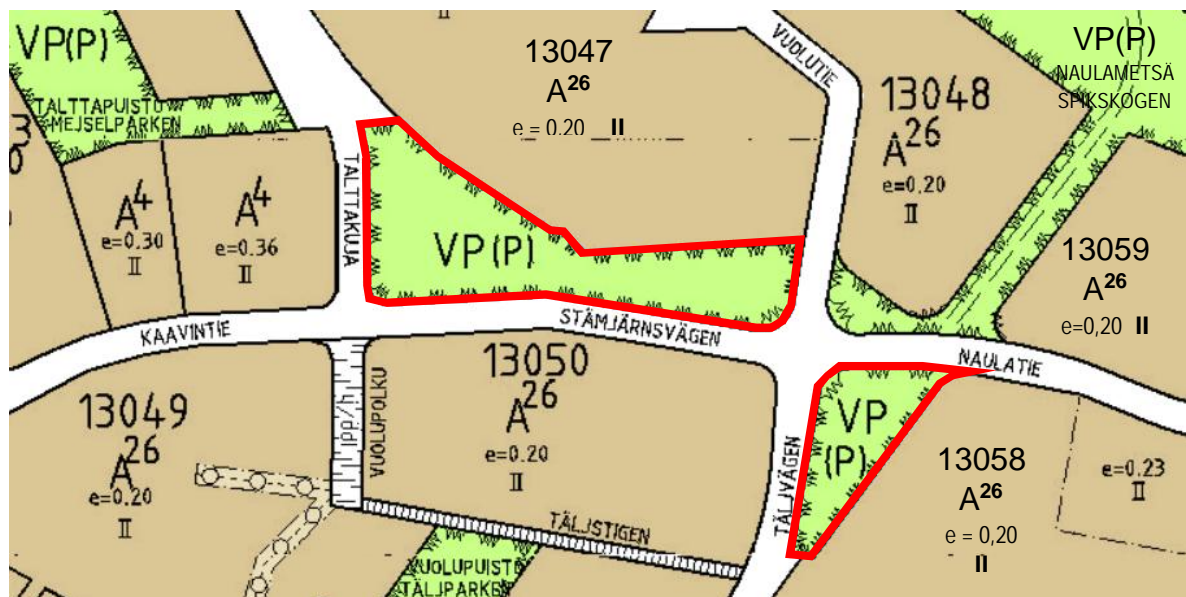


Vantaan yleiskaava.

A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
C	Keskustatoimintojen alakeskus.
P1	Palvelujen alue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
(ET)-●	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
(m3)-	Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
(luo)-	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
■ ■ ■ ■	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyht.
○	Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 130200, Vapaala, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.5.1980, jossa alueet ovat puistoalueita P.



A4	Asuntorakennusten korttelialue.	13047	Korttelin numero.
A26	Asuntorakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin 400 m ² kohti. Rakentamiseen saa käyttää enintään 15 % tontin pinta-alasta.	e = 0,20	Tonttitehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin alaan.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.	II	Suurin kerrosaluku room. numeroin.
VP(P)	Puistoalue.	pp	Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue.
		□	Kaavamuutosalueen rajaus.

Ajantasa-aseamakaava.

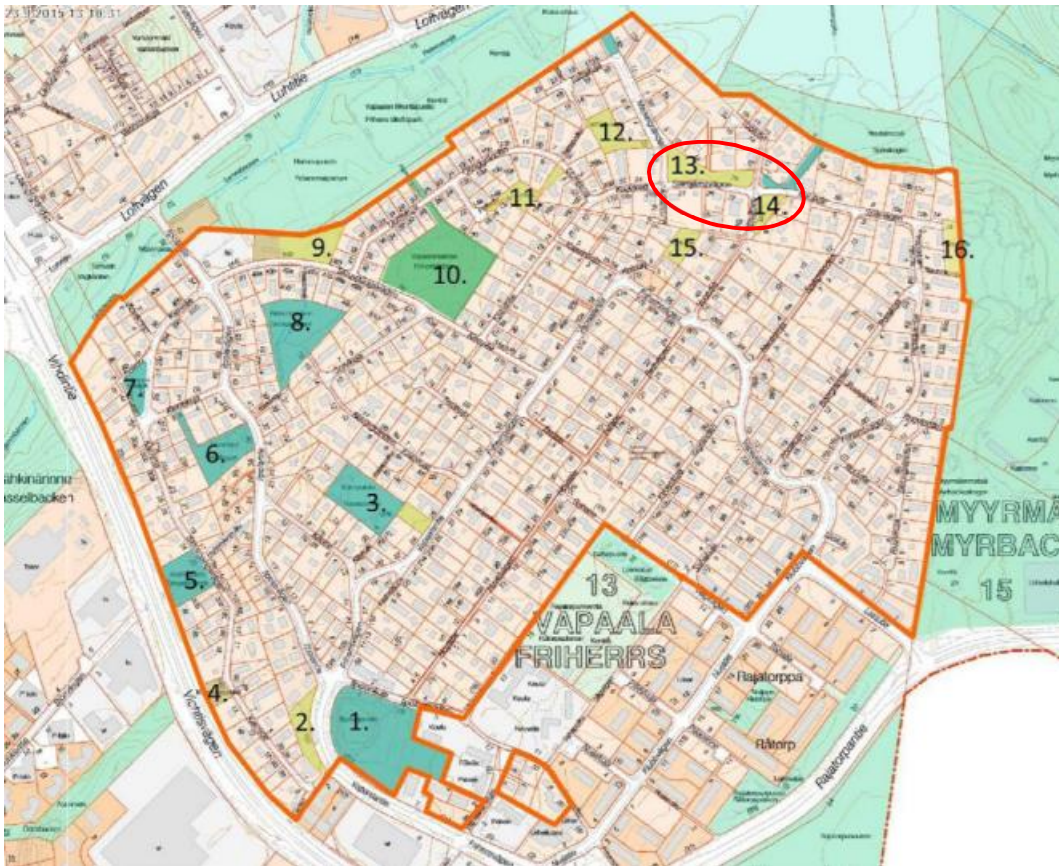
Vanhassa Friherrns-Jussaksen rakennuskaavassa (1946) alueella on ollut varaus Asematielle, jonka piti johtaa suunnitellulle Rajatorpan rautatieasemalle.

Vapaalassa on myönnetty poikkeamislupia pientalotonteille tonttitehokkuudella e = 0,25.

Poikkeamisia on myönnetty myös tontin vähimmäispinta-alasta ja tontin peittoprosentista.

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

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet



Vierhalueita koskevat kehittämisehdotukset kartalla.

Vapaalan vierhalueet: 1. Ilpolanpuisto. 2. Vapaalantie 10. 3. Kairapuisto. 4. Kierremetsikkö. 5. Kierrepuisto. 6. Hohtimet. 7. Solmupuisto. 8. Nikkarinaukee. 9. Hamarapuisto (osa). 10. Nikkarinaukee. 11. Uurrepuisto. 12. Talttapuisto. 13. Kaavintie 26. 14. Vuolutie 9b. 15. Vuolupuisto. 16. Naulatie 16.

Kehittämisehdotukset

- Soveltuu rakennetuksi puistoksi.
- Soveltuu luonnonmukaiseksi puistoksi.
- Ei merkittävä osa vierhalueverkostoa, reunaehdot huomioiden rakentaminen mahdollista.
- Soveltuu suojavierhalueeksi tai rakentamiseen työpaikka- ja teollisuustoiminnoille.
- Selvitysalueen ulkopuolinen vierhalue.

Selvityksessä tehdyllä tarkastelulla on nostettu esiin Vapaalan pientaloalueen sisäisistä virkistysalueista vierhalueverkoston keskeisimpänä säilytettävät kohteet ja toisaalta mahdolliseen täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset vierhalueille edellyttävät asemakaavamuutosta. Selvitysalueen vierhalueille ei ympäristökeskuksen mukaan sijoitu luonnonarvoiltaan merkittäviä, suojelua vaativia kohteita. Virkistysalueiden saavutettavuus 300 metrin etäisyydellä toteutuu myös vierhalueverkostoon ehdotettujen muutosten myötä. Omakotitonttien tonttitehokkuudeksi esitetään $e = 0,25$.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, jotka ovat kaavoitusta valmistelevalle tausta-aineistoa. Suunnitteluperiaatteissa esitetty rakentaminen ratkaistaan erillisin kaavamuutoksina ja poikkeamisluvina.



Alustava luonnos.

Heini Kallaluoto 2011

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä. Luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Varmistetaan 320 000 k-m² asuntokaavoitus ensisijaisesti kaupungin maalle, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

– Kaava tuottaa kaupungin maalle seitsemän pientalotonttia, asumista yhteensä 1 210 k-m².

Vantaan arkkitehtuuriohjelma

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön. (Kv 11.5.2015)

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

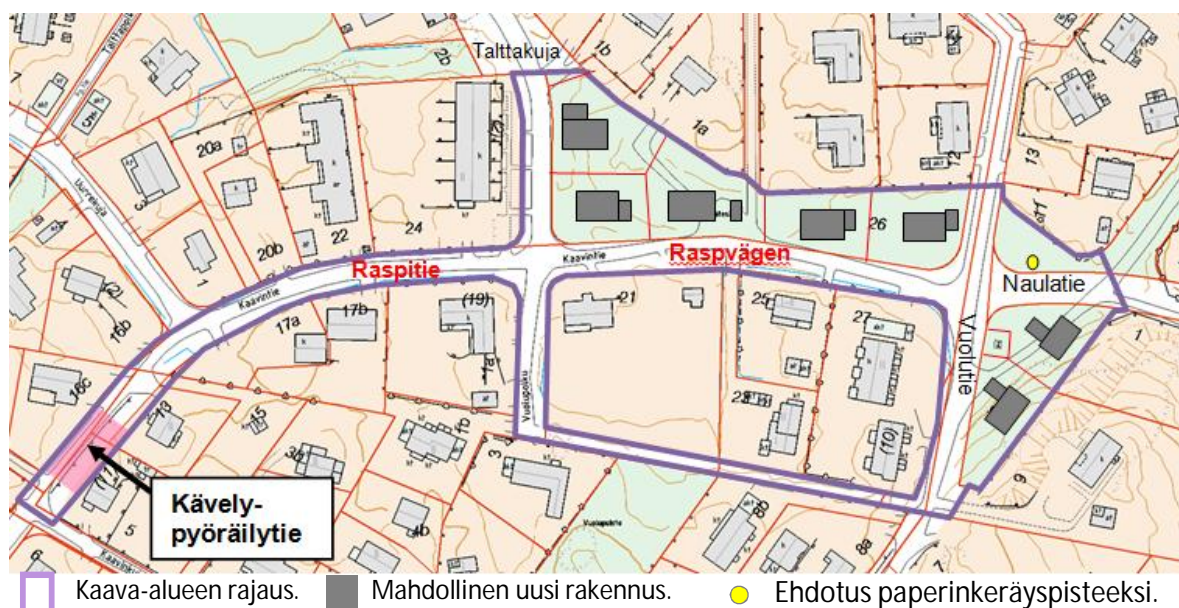
3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki 14.7.2015 asemakaavamuutosta Kaavintien ja Vuolutien puistojen muuttamiseksi asuintonteiksi. Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat hakija, 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, Museovirasto, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 30.7.2015 esitetty aluerajaus ja maankäyttöluonnos.

Luonnoksessa esitetty alustava rakennusoikeuslaskelma

- Kaavintien puisto 3 730 m², e = 0,25 => 5 tonttia á 186 k-m² => yhteensä 930 k-m²
- Vuolutien puisto 1 332 m², e = 0,25 => 2 tonttia á 166 k-m² => yhteensä 332 k-m²

Luonnoksessa Kaavintien pohjoispuoliset kunnallistekniset johdot esitettiin siirrettäviksi puistosta kadulle, mutta Vantaan Energian muuntaja Vuolutiellä voisi jäädä nykyiselle paikalleen.

Paperinkeräyspisteelle oli tavoitteena etsiä uusi paikka esimerkiksi Naulatien pohjoispuolelta.

Kaavintien loppuosalle, joka on muusta Kaavintiestä erillään, esitettiin uudeksi nimeksi Raspitie / Raspvägen.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 30.7.2015, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 10.9.2015 mennessä.
- *Vireille tulosta* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 8.8.2015.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Kaavintien ja Vuolutien risteyksessä 12.8.2015 klo 18.30.

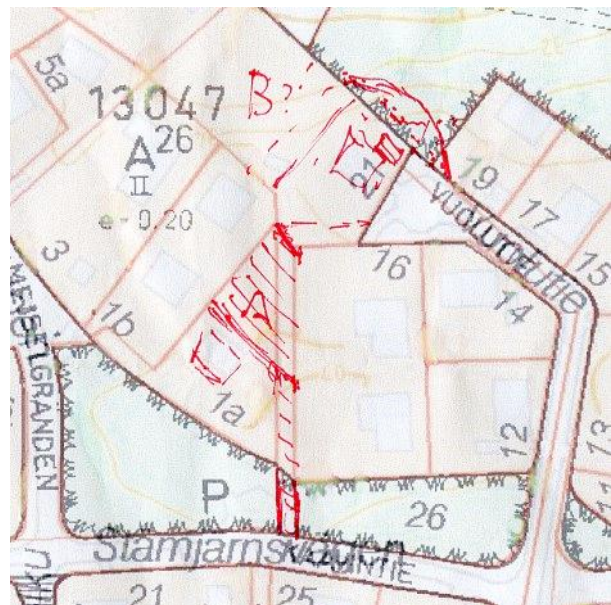
Saadut mielipiteet tiivistettynä ja niiden huomioon ottaminen

Asiaan saatiin 22 mielipidettä, joista asukkailta 16 kpl. Mielipiteissä nousivat erityisesti esiin

- puistoon rakentaminen ja tiivistäminen,
- tonttitehokkuus $e = 0,25$, kun muilla Vapaalan tonteilla $e = 0,20$,
- liikenteen lisääntyminen Kaavintiellä ja Vuolutiellä,
- Vuolutien kapeus, kunto, hoito ja huonot näkymät,
- Kierretien katkaisun avaaminen liikenteelle ja toisaalta avaamisen vastustaminen,
- ajoyhteys Kaavintien puiston pohjoispuolisille tonteille,
- paperinkeräyspisteen sijoitus.

1. Osallistuminen paikalla, 12.8.2015 klo 18.30 – 19.40, aluearkkitehdin muistio

- Paikalla oli 24 osallista ja aluearkkitehti.
- Aluearkkitehti kertoi kaavoituksen lähtökohdista, mm. maapoliittisista linjauksista, yleiskaavan tavoitteista ja omakotitonttien tarpeesta.
- Miksi Kaavintien nimi taas muutetaan? Toivottiin yleisesti, että osoite ei muuttuisi ja Kaavintie pitäisi tehdä läpiajettavaksi. Osoitteenmuutos on tullut hankalammaksi mm. navigaattoreiden vuoksi.
– *Kaupungissa ei saa olla kahta saman-nimistä katua.*
- Miksi Vuolupolku on kaavassa mukana?
– *Vain pp-merkinnän lisäämiseksi.*
- Keskusteltiin tiivistämisestä, täydentämisestä ja eheyttämisestä.
- Vapaala on huvilakaupunginosa, puutarhakaupunkia.
- Pitäisi kaavoittaa laajempia alueita esim. Variston ja Pellaksen väliin tai puutarhapoluille eikä vain seitsemän tonttia, mikä ei ole kustannustehokasta.
- Saadaan vain seitsemän tonttia, mutta menetetään paljon.
- Esitetty tehokkuus on $e = 0,25$, kun muilla Vapaalan tonteilla on $e = 0,20$.
- Myös muille tonteille pitäisi saada $e = 0,25$. – *On saanut poikkeamisluvalla.*
- Virkistysalueet ovat tärkeitä ja niiden tulisi säilyä.
- Tarvitaan ulkoilutie Naulatien päästä Myyrmäkeen. – *Esitetty eri suunnitelmassa.*
- Ajoyhteys pohjoispuolisille tonteille (Talttakuja 1a, Vuolutie 21) poistuu.
- Vuolutien ja Kaavintien kunnallistekniikka on vanhaa ja huonokuntoista, Naulatie on uusittu.
- Miten tonteilta tulevat hulevedet hoidetaan?



Asukkaan luonnos tonttijaosta ja ajoyhteyksistä.

=> Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vapaalaan on myönnetty poikkeamisluvun $e = 0,25$ tonttitehokkuuksia, joka sisältyy myös Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin (Kh 11.12.2017). Kaavintien katkaisusta saatiin ristiriitaisia mielipiteitä, joten Kaavintien katkaisu on rajattu tästä kaavamuutoksesta pois, samoin Vuolupolku. Kadunnimen muutos päätetään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017. Pohjoispuolisille tonteille tulee katuysteys. Hulevesiä viivytetään tonteilla ja ne johdetaan hulevesiviemärisä Pellaksenojaan.

2. Asukas A, 19.8.2015, saapunut 24.8.2015:

1. Kun Kaavintien puiston kaavamuutos toteutuu, niin --- piha-alueelle ei pääse millään ajoneuvolla. Syy on se, että nykyiseen kaavaan merkitystä liittymästä nousee rinne pihalle liian jyrkästi, neljän metrin matkalla on noin 1,4 metriä. Siksi olen joutunut rakentamaan portaat voidaksemme kulkea pelkästään postilaatikolla ja jäteastialle.

Tämän vuoksi olemme joutuneet käyttämään Kaavintie 21 vastapäätä lähtevää vanhaa sorapintaista ajotietä, jota pääsee "yläportille" ja siitä tarvittaessa peräkärriyllä tai suuremmallakin ajoneuvolla talomme pihalle. Oman automme olemme pysäköineet yläportin edessä.

2. Olemme suunnitelleet tontin jakamista --- Olemme keskustelleet ja alustavasti sopineet talomme takana --- tontilta kohti Kaavintietä vievän vanhan tiepohjan, "kirveenvarren" 338 m², liittämistä tonttimme takaosaan.

Esitän: Ajoyhteyden avausta muodostettaville tonteille ---

Esitän: Talttakujan puoleisen liittymän lunastus kaupungille ---

Esitän: Rakennusoikeuskertoimen tarkistusta ---

Esitän: Kaavintien nimen säilyttämistä ---

=> Neuvoteltu ajoyhteydestä ja asemakaavamuutoksesta, jota on haettu ja hakemus on peruttu. Tontille järjestetään katuysteys Raspitieltä, joten tontin voi jakaa tämän kaavamuutoksen jälkeen. Tonttitehokkuutta voi korottaa poikkeamisluvulla. Talttakujan kirvesvarsi jää kuulumaan tonttiin ja sinne voidaan siirtää tonttijohdot. Kaavintien katkaisu ei enää sisälly kaava-alueeseen. Kadunnimen muutos päätetään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017.

3. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.8.2015:

Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuri voidaan jättää rakentamatta.

=> Rakentamisessa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä.

4. Museovirasto, 20.8.2015, saapunut 21.8.2015:

Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Tiedot perustuvat vuosina 2000 ja 2006 tehtyihin arkeologisiin inventointeihin. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kaupunginmuseo.

5. As.Oy Kaavintie 27, 17.8.2015:

Miten on mahdollista, että as. Vantaan Kaavintie 27 ei ole saanut mitään tietoa alueella suunnitellusta kaavamuutoksesta. --- As.oy kaavintie 27. Ei mistään nimessä tule näillä tiedoilla hyväksymään kyseistä ehdotusta (ehdotus on siis vahingossa tullut eteeni netissä) on siis tärkeää että mietitte miten informaatio kulkee kunnan ja asukkaiden välissä. ---

=> *Vastattu, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty 30.7.2015 tavallisena kirjeenä kiinteistörekisterissä olevaan As Oy Kaavintie 27:n osoitteeseen --- Kaavan vireille tulosta on myös ilmoitettu Vantaan Sanomissa 8.8.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli saatavissa kaavan osallistumisessa 12.8.2015 ja lähetettiin vielä kysyjälle sähköpostilla 20.8.2015.*

6. Asukkaat B ja C, 24.8.2015:

--- Alueen nykyisinä asukkaina ja tontin --- omistajina tuemme sinänsä ajatusta alueen "tiivistämistä, täydentämistä ja eheyttämistä". Suunnitelman mukaan muutokset toteuttaisivat kuitenkin asumisen ja viihtymiseen tasoon liittyvien konkreettisten tekijöiden kannalta etäisiä, kaavoituksellisen ylätasoa käsitteitä. Pienten lähipuistojen poistaminen muuttamalla ne yksi toisensa jälkeen asuintonteiksi ei välttämättä nosta alueen olemassa olevia viihtyvyyssarvoja ja sitä vetovoimaa, joilla alueelle saadaan uusia asukkaita. Kolme sanaa "tiivistämistä, täydentämistä ja eheyttämistä" voitaisiin korvata sanalla tiivistäminen, sillä sitä ne kaikki kuvaavat.

1. *Kadunvarsilla olevat ja korttelien sisäiset puistot*

Huomiota herättää, että voimassa olevaan kaavaan merkityt Vuolupuisto, Talttapuisto ja Uurrepuistoa ei ole sisällytetty kaavaluonnoksen tarkastelualueeseen. Kaikki kolme puistoaluetta on yleiskaavassa osoitettu pientalorakentamiselle. --- Vuolupuisto, Talttapuisto ja Uurrepuisto sijaitsevat korttelien sisällä --- kadunvarsipuistot täyttävät huomattavasti paremmin lähipuistojen tehtäviä --- Kun kadunvarsipuistot kerran muutetaan asuintonteiksi pala palalta, kannattaa suunnata kaavoituksellinen valokeila myös Vapaalanaukeelle. ---

2. *Tonttien määrä, liittymät ja paperinkeräyspiste*

Talttakuja 1 nykyinen liittymä voi näyttää kartalla toimivalta, mutta maaston vuoksi liittymä ei ole ajettavissa autolla, ja siitä johtaa talon pihatasolle portaat. Tämä liittymä voitaisiin korvata uudella, Kaavintielle aukeavalla liittymällä ---

Aikoinaan, ennen Vuolutien loppuosan rakentamista, tonttimme --- liittymä on kulkenut kirveenvarren kautta Kaavintielle --- puistoalue katkaisi tämän tieyhteyden --- Mikäli puisto kaavoitetaan tonteiksi, esitämme että tonttimme entinen vanha tieyhteys kirvesvarren kautta Kaavintielle korvataan kadunpätkällä ---

Paperinkeräyspiste on ehdotettu siirrettäväksi Naulatien pohjoispuolelle, paikkaan jossa aikaisemmin sijainnut rytkökosteikko on täyttämällä muutettu lajirikkaaksi luonnonniityksi. ---

Paperinkeräyspisteen nykyinen sijaintipaikka on paikallisessa perinteessä kulttuurihistoriallisesti merkittävä siksi, että sen luona on ennen vesijohtoverkon rakentamista sijainnut kulmakunnan vesiposti, jota hyödynsivät ne taloudet joilla ei ollut kunnon kaivoa, tai joiden kaivot ehtyivät määrättyissä oloissa. Tässä kohtaa ovat aikoinaan pysähtyneet myös kauppa-auto, kala-auto ja juuresten myyjä. Tämän kautta paikka toimi myös kulmakunnan tapaamispisteenä, jossa vaihdettiin kuulumisia vesipostilla käydessä ja e.m. myyntiautoja odotellessa. Nykyisin paperinkeräyspisteen ympärillä oleva pienoinen kenttä toimii epävirallisena lyhytaikaisena varastointialueena kadun- ja talonrakennusmateriaaleille, ilman että siitä on mainittavaa haittaa kulmakunnan asukkaille. ---

--- yhden tontin vähentäminen Kaavintien pohjoispuolisesta puistosta ei merkittävästi heikentäisi kaavamuutokselle asetettuja, alueen tiivistämiseen tähtäviä tavoitteita --- Jäljelle jäävien tonttien rakennusoikeutta olisi ehkä mahdollista korottaa juuri vähentyneen rakennusoikeuden verran ---

3. Rakennusoikeudesta

--- kaupunki kaavoittaa omistamiaan puistoja rakennustonteiksi ehdottaen niille tehokkuuslukua $e = 0,25$, kun taas alueen yleinen tehokkuusluku on pienempi, $e = 0,20$. Poikkeuksen muodostaa Kaavintie 24, jossa olevalla rivitalotontilla tehokkuus on $e = 0,36$. --- olemassa olevien yksityisten tonttien rakennusoikeutta voitaisiin kohtuuden ja tasa-arvoisen kohtelun nimessä lisätä ---

4. Liikenne, katujen turvallisuus, tienpito, yhteydet

[Alkuosa koskee Luhtitietä ja Pellaksenpolkua kaavassa 141100.]

--- Alueen tiivistäminen --- tulee omalta osaltaan lisäämään niin ajoneuvoliikennettä kuin kevyttä liikennettä etenkin Kaavintiellä ja Vuolutiellä. Uusien tonttien rakentamisen voidaan ennakoida tuovan alueelle lisää lapsiperheitä. Tämän vuoksi teiden tekniseen kuntoon ja rakenteelliseen turvallisuuteen on kiinnitettävä nykyistä suurempi huomio.

Vuolutien kunto välillä Vapaalantie Kaavintien-Naulatien risteys ei vastaa tienpidolle asettuvia kohtuullisia vaatimuksia. Mainitun risteuksen näkyvyys on jossain määrin heikko --- Tienpidon kohentamistarve koskee myös talvikunnossapitoa --- Vuolutien liittymä Vapaalantiehen on hyvin vaarallinen pensasaitojen muodostamien näköesteiden vuoksi. ---

Saimme kaavamuutosta koskevat tiedotteet osoitettuna ---

è 1. Nämä puistot sisältyvät Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin (Kh 11.12.2017).
2. Tonteille järjestyy katu-yhteys Raspitieltä (Kaavintieltä), kun paperinkeräysalue muutetaan katualueeksi. Kaupungin maata ei saa käyttää varastointiin ilman kaupungin lupaa. 3. Vapaalaan on myönnetty poikkeamislupia $e = 0,25$ tonttitehokkuuksia, joka sisältyy myös Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin. 4. Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen, mutta katualue ei ole vielä kokonaan kaupungin omistuksessa. Vapaalantien ja Vuolutien liittymän toimivuus on tavanomainen. 5. Kirjeet on lähetetty kiinteistörekisteriin annetuilla osoitteilla, osoitetieto on tarkistettu.

7. Asukkaat B ja C, 24.8.2015:

--- Olen jättänyt täysin pois ne suunnitelmamme jotka liittyvät tonttimme --- hyödyntämiseen ---

=> Haettu asemakaavamuutos hoidetaan asemakaavan 141100 yhteydessä (OAS 18.10.2017).

8. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 2.9.2015:

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee yleistä vesihuoltoa Kaavintien pohjoispuolella (vesijohto DN 200, jätevesi DN 400) ja Vuolutien itäpuolella (vesijohto DN 100, jätevesi DN 225) ajantasa-asemakaavassa puistoalueella. Muutosalueella on lisäksi yksityisiä tonttijohtoja. Asemakaavan muutos edellyttää näiden siirtoa, mikä tulee ottaa huomioon kaavan jatkotyössä. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. HSY:n johtoja koskevat suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

Kaavintie 26 paperin kierrätyspiste on Vapaalan omakotialueelle tärkeä. Ehdotettu uusi kierrätyspisteen paikka edellyttää maan täyttöö ja se "tukkisi" risteysliikenteen tyhjentämisen ja käytön aikana. Lisäksi johdot estävät syväkeräysastioiden asennuksen, joita kaupunki pääsääntöisesti haluaa alueella käytettävän. Myöskään paperin syväkeräyssäiliöiden siirto ei onnistu, vaan uusi paikka vaatisi uuden astian lupineen. HSY ei ole löytänyt Kaavintie 26 paperipisteelle korvaa paikkaa, joten HSY pyytää kierrätyspisteen säilyttämistä nykyisellä paikalla.

=> Paperinkeräyspiste jää nykyiselle paikalleen, joka muutetaan katualueeksi (nyt puistoa).

9. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 2.9.2015, saap. 3.9.2015:

--- HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole tarvetta antaa lausuntoa tämän kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa.

10. Asukas D, 6.9.2015:

[Mielipide sisältää osia As Oy Kaavintie 27:n mielipiteestä nro 11, katso se.]

Lisäksi: --- Suunnitelmasta ei käy ilmi uusien tonttien sisäänajovyölyä ja niiden sijoituksia. Nämä aiheuttavat varmasti avo-ojien poistamisen sekä viemäröintijärjestelmien uusimisen (hulevedet) --

-

Jos kaupungilla on rahaa rakentaa pyörätie, joka ei johda minnekään vaan tekee mopoilijoille oivan kiertoringin korttelimme ympäri, niin sitten pitää olla rahaa peruskorjata myös Vuolutie vastaamaan liikennemäärien nousua. --- Kustannukset [Vuolupolun] pyörätien rakentamisesta rasittavat myös pyörätien varrella asuvia taloyhtiöitä. ---

=> Raspitielle (Kaavintielle) rakennetaan hulevesiviemäri. Vuolutien liikennemäärä kasvaa vain noin 20 ajon/vrk, koska osa liikenteestä suuntautuu Uurrekujalle. Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen. Vuolupolku on rajattu pois asemakaavamuutoksesta.

11. As.Oy Vantaan Kaavintie 27, 7.9.2015:

AS.OY. Vantaan Kaavintie 27 hallituksen kommentteja kaavahankkeesta numero 002275

1. Yleistä

Vantaan Vapaalassa sijaitseva rauhallinen asuinalue on alun alkaen ollut nimenomaan puisto-mainen ja väljästi rakennettu omakotialue. Tuo tiivistäminen on alueen historian kannalta aivan väärä lähtökohta alueen jatkosuunnittelussa. Alueen saattaminen siihen kuntoon että sille voisi kaavoittaa 7 kpl omakotitalo tontteja vaatii kaupungilta mittavia rahallisia panostuksia, joita ei varmaankaan tule sivuttaa tässä taloudellisessa tilanteessa. Rahaa tulee viemään ainakin kunnallistekniikka, avo-ojien poisto alueelta, sekä tiestön ehdoton parantamistarve sekä maisemointi.

Myöskin Vuolutien ja Vuolupolun kävely/pyörätie hanke tulee kalliiksi. Onkin todennäköistä että kaupungille aiheutuu huomattavasti suuremmat rahalliset kulut, kuin että tonteista saadut tulot kattaisivat kaikki alueelle tarvittavat investoinnit.

Ympäristössä oleville asunkiihteistöille aiheutuu myöskin lisäkuluja ja jopa kiinteistöiden arvonalennuksia.

Kaavan nro 002275 suunnitelmassa Kaavintielle ja Vuolutielle tulevista uusista omakotitalo-tonteista ei ole otettu huomioon seuraavia asioita, jotka tulee huomioida:

2. Vuolutie:

Vuolutie on läpikulkutie alueella asuville. Seitsemän uuden omakotitalon rakentaminen alueelle kasvattaa liikennettä jo ennestään ahtaalla ja erityisesti talvisaikaan pimeällä tiellä, jossa sattuu vaaratilanteita jo nykyisellä liikennemäärällä. Omakotitalot ovat suunniteltu mitä todennäköisimmin lapsiperheiden tarpeisiin, ja jo nykyisillä liikennemäärillä lasten liikkuminen näennäisesti "vähäliikenteisellä pienellä ja kapealla pihatiellä" on turvatonta. Pyynnöstä huolimatta kaupunki ei ole asentanut tielle alempaa nopeusrajoitusta eikä myöskään hidasteita. Vuolutie antaa itsestään vähäliikenteisen pienen ja kapean pihatien vaikutelman, vaikka tilannenopeudet, tiellä näkyvyyttä häiritsevä mäki ja läpikulkuliikenne tekevät tiestä vaarallisen liikkua. Rakennustöiden aikana liikenne tulee lisääntymään entisestään ja kapeilla teillä tulee olemaan isoja ongelmia mahtua liikkumaan. Niihin tulee olla ratkaisut valmiina ennen mittavien muutosten toteuttamista.

3. Vuolutien ja Kaavintien risteys:

Tällä hetkellä risteykseen on hyvä näkyväisyys kolmesta suunnasta puistomaisten alueiden ansioista. Vuolutien ja Naulatien kulmaukseen suunnitellut tontit huonontavat näkyvyyttä risteyksessä huomattavasti, Tulevilla tontinomistajilla on tarve rakentaa omalle tontilleen vaikka aidat suojaamaan tonttiaan. Risteyksessä on tapahtunut vaaratilanteita jo nykyiselläkin näkyvyydellä läpikulkuliikenteen ja tilannenopeuksien takia.

4. Lehtienkeräyslaatikko Vuolutien ja Kaavintien risteykseen:

Suunnitelmassa oleva paikka lehtienkeräyslaatikolle on vaarallinen risteyksessä. Autot eivät saisi pysähtyä risteysalueelle, mutta suunniteltu lehtienkeräyspiste tulee ohjaamaan autot pysähtymään risteykseen tiputtamaan lehtensä ja aiheuttamaan jo ennestään vaaralliseen risteykseen lisää vaaratilanteita, saati sitten, että omakotitontit vielä huonontavat näkyvyyttä risteykseen. Toinen vaihtoehto on rakentaa pisteelle turvallinen pysäköinti/pysähtymisalue.

5. Lumien auraaminen Kaavintieltä ja Vuolutieltä:

Aiempina talvina teiden lumia on voitu aurata entiselle tienpätkälle Vuolutien ja Naulatien risteykseen, josta niitä on kuljetettu pois vähitellen. Teiden kapeus ja vielä tienpenkoille kerääntyvä lumi on talvisin ongelma, jos lumille ei ole väliaikaista säilytyspaikkaa. Lumien kuljettaminen pois kuorma-autoilla on tiedossa oleva ongelma joka vuosi. Suunnittelemalla myös sopivan lumien-aurauspaikan ja lumien väliaikaisen säilytyspaikan, kunnes ne ehditään viemään pois, kapeiden teiden turvallisuus on edes hieman parempi talven pimeinä hetkinä, kun lumi ei ole viemässä olemattomilta tienpenkereiltä tilaa.

6. AS.OY Vantaan Kaavintie 27 asuntojen arvon muuttuminen:

Vapaalan erottaa muista asuinalueista puistomainen ympäristö ja osa alueen asuntojen arvosta perustuu siihen, että asuminen ei tunnu tiiviissä kaupungissa asumiselta vaan ympärillä on tilaa, eikä ikkunoista tarvitse katsella toisten talojen ikkunoista sisään. Kaupunkimaisia asuinalueita pääkaupunkiseudulta löytyy jo yllin kyllin.

Lisäksi rakennustyöt ja putkien siirtämiset tulevat häiritsemään nykyisiä asukkaita useita vuosia. Yhtiössämme on asunnon myyntiaikeita, ja myös tämän mahdollisesti väliaikaisen muutoksen takia asuntojen myyntiarvo tulee laskemaan huomattavasti.

Uudet rinteeseen suunnitellut asunnot Vuolutiellä tulevat muuttamaan tilannetta erityisesti. (suora näköyhteys asuntojen sisälle)

7. Suunniteltu kävely/pyörätie Kaavintie 27 asunto-osakeyhtiön eteläreunalla Vuolutie Vuolupolku

On kummallista että kaupungilla on rahaa rakentaa kävely/pyörätie, joka ei hyödytä ketään vaan tekee mopopojille/työille oivan kiertoringin korttelimme ympäri.

Mainittakoon että kyseinen suunnitelma ahtaalle alueelle vaatii maakauppoja nykyisten omistajien suhteen (kaupunki ei omista maita) ja tulee myöskin kalliiksi asunto-osakeyhtiöllemme (Viemäri liitännät ainakin hulevesien johdosta). Onkin todennäköistä että suunnitelman varrella olevat kiinteistöt joutuvat rakentamaan aidat suojaamaan omaa yksityisyyttään. Voitte varmaankin kuvitella millainen kuja siintä syntyy.

8. Asukkaille koituvat kustannukset muutoksista:

Suunnitelma ei kerro, mitä kustannuksia nykyisille asukkaille tulee tahtomattamme teiden ja putkistojen uusimisen ja siirtämisen takia. Lisäksi suunnitelmassa ei oteta huomioon ojituksia. Ne tulee suunnitella selvemmin ennen kuin koko suunnitelman vaikuttavuutta alueelle voi arvioida. On kuitenkin ilmiselvää että avo-ojat poistunee Vuolutien ja Kaavintien risteysalueelta sekä Kaavintietä eteenpäin tuleville omakotitalojen tonteille asti.

9. Kaavintien kadunnimen muutos:

Mielummin avataan Kaavintien pyörätienpätkä autoille kuin vaihdetaan kadunnimeä. Se saattaisi samalla vähentää Vuolutien läpikulkuliikennettä. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiömme nimessä on nykyinen osoite. Se tulee aiheuttamaan sekaannuksia, jos kadunnimi muutetaan.

=> 1. Vapaalan rakentaminen alkoi 1930-luvulla. Nyt Vapaala on Myyrmäen aluekeskuksen lähin pientaloalue. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeinen periaate. Luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä (Kv 22.9.2014). 2. Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen, mutta katualue ei ole vielä kokonaan kaupungin omistuksessa. 3. Vuolutien ja Kaavintien risteys on tavanomainen tonttikatujen risteys. 4. Lehtienkeräyslaatikko säilyy nykyisellä paikallaan. 5. Lumenkasausalue jää Nuolien pohjoispuolelle. 6. Asuntojen arvot voivat kaavoituksella ja kaupungin kehityksen myötä nousta tai laskea. 7. Vuolupolku on rajattu pois asemakaavamuutoksesta. 8. Kunnallistekniikka on vanhaa ja tulee joka tapauksessa uusia kuten Naulatiellä on jo tehty. HSY siirtää putket. Raspitielle (Kaavintielle) lisätään hulevesiviemäri. 9. Kaavintien katkaisu ei enää sisälly kaava-alueeseen. Kadunnimen muutos päätetään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017. As Oy Vantaan Kaavintie 27 asuntojen osoitteet ja posti-laatikot ovat Vuolutien puolella.

12. Vantaan kaupunginmuseo, 7.9.2015:

Ei huomautettavaa.

13. Asukas E, 7.9.2015:

Kaavintien nimen vaihdosta voisiko toi alku pätkä olla Kaavinkuja ja pidempi osa Kaavintie minun mielestä olisi parempi kuin kokonaan uusi nimi.

=> Kadun alkuosa jää Kaavintieksi, joten osoitteet siellä eivät muutu. Kaavinkuja on jo. Kadunnimen muutos päätetään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017.

14. Asunto Oy Vuolutie 16, 8.9.2015:

Asunto Oy Vuolutie 16 --- Tontille on v. 1980 rakennettu kaksi omakotitaloa, joista eteläisen, talo B, hallinnassa oleva piha-alue rajoittuu em. puistoon. Puistokaista on em. tontin kohdalla rajalta Kaavintiehen varsin kapea, länsireunaltaan n. 13 m ja itäreunaltaan n. 25 m leveä. Lisäksi talon B piha-alue on itäosaltaan (etupiha) pengerrytetty lähes 2 m ko. puistoaluetta korkeammalle.

Katsomme, että puistoalueen muuttaminen korttelialueeksi ja rakentaminen ehdotetun tehokkuuden $e=0,25$ mukaisesti edellyttäisi rakentamista kahteen kerrokseen ja rakennuksen sijoittaminen tontille poikkeamista minimietäisyyksistä tonttimme rajasta. Em. seikat vaikeuttaisivat olennaisesti talon B piha-alueen käyttöä ja heikentäisivät merkittävästi asumisviihtyisyyttä.

Rakentamisen edellyttämään poikkeamiseen minimietäisyyksistä tontin rajasta emme katso voivamme suostua Rakentaminen edellyttäisi lisäksi em. pengerryksen kunnostamista sekä aidan rakentamisen tonttien rajalle. Näin muodostuviin kustannuksiin emme katso olevamme velvollisia osallistumaan.

Em. perusteella katsomme, ettei em. Kaavintien viereisen ja tonttiimme rajoittuvan puistoalueen muuttaminen korttelialueeksi ole tarkoituksenmukaista, emmekä voi sitä hyväksyä.

Edellä esitetyn lisäksi toteamme asemakaavamuutokseen liittyen mm. seuraavaa.

o Ehdotettu tonttitehokkuus $e=0,25$ poikkeaa alueen nykyisestä tehokkuudesta $e=0,20$ ja muuttaa siten ympäristön yleisilmettä.

o Ehdotuksen mukainen rakentaminen edellyttää nykyisten kunnallisteknisten johtojen siirtämisen puistoalueelta kadulle, jolloin myös nykyinen katualue tulee kunnostaa. Em. toimenpiteistä aiheutuu merkittäviä kustannuksia. Edellyttämme, että ennen ko. toimenpiteitä nykyinen Vuolutie

Vapaalantieltä Naulatien ja Kaavintien risteykseen sekä tarvittavat kunnallistekniset johdot ym. tulee kunnostaa.

Mm. em. seikkoihin viitaten katsomme, että asemakaavanmuutos nro 002275 esitetyllä tavalla ei ole tarkoituksenmukainen.

Esitämme, että nykyinen Vapaalantien ja Kaavintien kulmauksessa oleva puistoalue säilytetään ja kunnostetaan vaikkapa kävelyreitti sen kautta, koska sitä käytetään nykyisinkin kävelyreitteinä.

Mikäli asemakaavanmuutosprosessia kannastamme poiketen jatketaan, edellytämme, että meillä on tilaisuus tavata kaavanmuutoksen valmistelijat ym. henkilökohtaisesti ko. muutosalueella ja esittää näkemyksemme sekä keskustella koko kaavanmuutoksen tarkoituksenmukaisuudesta ym.

=> Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Rakentaminen mahtuu hyvin paikalle. Vapaalan asemakaava sallii yleisesti kaksikerroksista rakentamista. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan minimietäisyys rakennuksesta naapurin tontin rajaan on 4 metriä ilman asemakaavamääräystä tai naapurin suostumusta. Tontin pengertäminen ja aitaaminen on tontinomistajan harkinnassa omin kustannuksin. Vapaalassa on myönnetty poikkeamislupia $e = 0,25$ tonttitehokkuuksia, joka sisältyy myös Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin (Kh 11.12.2017). Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen, mutta katualue ei ole vielä kokonaan kaupungin omistuksessa. Paikalla on järjestetty osallistuminen 12.8.2015.

15. Asukas F, 8.9.2015:

[Mielipide sisältää osia As Oy Kaavintie 27:n mielipiteestä nro 11, katso se.]

Lisäksi: --- Uudet rinteeseen suunnitellut asunnot Vuolutiellä tulevat muuttamaan tilannetta erityisesti meidän asunto-osakkeemme osalta. Vaikka uudet ikkunat eivät olisi kohtisuoraan kohti meidän ikkunoitamme, erityisesti korkeammalta rinteestä yleensä näkee ikkunoista sisään vielä helpommin kuin samalta tasolta tai matalammalta. Muutimme asuntoon vasta menneenä keväänä ja meille oli tärkeää ympäröivien alueiden puistomainen olemus ja rauhallisuus. Erityisesti siis puistomainen alue Vuolutien ja Naulatien välissä oli meille merkittävässä roolissa. Mielestämme osa asuntomme arvosta poistuu, jos ympäröivät puistoalueet kaavoitetaan tonteiksi. ---

Jos kaupungilla on todella rahaa rakentaa pyörätie, joka ei johda minnekään vaan tekee mopopojille oivan kiertoringin korttelimme ympäri, niin sitten pitää olla rahaa peruskorjata myös Vuolutie vastaamaan mahdollisia liikennemäärien nousua. --- Tiedotteessa oleva linkki vie sivuille, jotka eivät ole käytössä ---

=> Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä (Kv 22.9.2014). Vuolupolku on rajattu pois asemakaavamuutoksesta. Kaupungin nettisivujen hakemistorakennetta on muutettu, kaupunkisuunnittelun uusi linkki on www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto, mutta myös www.vantaa.fi toimii.

16. Asukas G, 8.9.2015:

[Mielipide sisältää osia As Oy Kaavintie 27:n mielipiteestä nro 11, katso se.]

Lisäksi: --- Jos alueelle ei jää lumien auraus- ja säilytyspaikkaa, tulevat lumivallit kapeuttamaan jo valmiiksi kapeita teitä entisestään. ---

Uudet rinteeseen suunnitellut asunnot Vuolutiellä tulevat myös jatkossa katselemaan suoraan asunto-osakeyhtiömme ikkunoista sisään. Muutimme asuntoon vasta menneenä keväänä ja meille oli tärkeää ympäröivien alueiden puistomainen olemus ja rauhallisuus. Mielestämme osa asuntomme arvosta häviää, jos ympäröivät puistoalueet kaavoitetaan tonteiksi. ---

Jos kaupungilla on todella rahaa rakentaa pyörätie, joka ei johda minnekään vaan tekee mopopojille oivan kiertoringin korttelimme ympäri, niin sitten pitää olla rahaa peruskorjata myös Vuolutie vastaamaan mahdollisia liikennemäärien nousua. ---

=> *Lumenkasausalue jää Nuolitien pohjoispuolelle. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä (Kv 22.9.2014). Vuolupolku on rajattu pois asemakaavamuutoksesta.*

17. Asukas H, 9.9.2015:

Huonokuntoinen Vuolutie on kunnostettava ja suunniteltava, miten autot sijoitetaan pihoilta, ei Vuolutien varteen, kuten Vuolutie 10 kohdalla menetellään.

è *Jokaisella uudella tontilla tulee olla vähintään 2 autopaikkaa / asunto.*

18. Asukas I, 9.9.2015:

1. Liikenteen lisääntyminen

Lisärakentaminen lisää läpiajoliikennettä Uurrekujalla ja Vuolutiellä. Koska kummallakaan tiellä ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää ja tiet ovat huonossa kunnossa, ovat ne jo nykyisellään erittäin vaarallisia jalankulkijoille. Tilannetta huonontaa myös Uurrekujan ja Vuolutien risteys, jossa Uurrekujalta tulevaa jalankulkijaa on erittäin hankala huomata.

Tien varren asukkailla ei ole suoraa pääsyä korvaaville kevyen liikenteen väylille, vaan he joutuvat käyttämään tietä myös pyöräilyyn ja kävelyyn.

Tiellä on yksi ajohidaste, mutta se on aivan riittämätön suoja kävelijöille, sillä tiellä olevien mäkien vuoksi autojen vauhdit ovat monesti nykyistä 40 km/h rajoitusta kovempia.

2. Puistojen määrä vähenee

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa. Mikäli alue kaavoitetaan pientaloalueeksi, vähentää se Vapaalan puistojen määrää. Puistojen vähentäminen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista (54 §). Esityksestä ei käy ilmi, miten riittävä puistojen määrä Vapaalassa varmistetaan. Emme Vapaalaan muuttaessamme kuvitelleet, että kaupunki muuttaisi alueelle kaavoitettuja puistoja tonteiksi.

3. Kevyen liikenteen reitit loppuvat

Kuten aiemmin on jo todettu, kevyelle liikenteen tilanne alueella on huono. Vaikka Uurrekujalle, Kaavintielle ja Vuolutielle tulee kevyen liikenteen väyliä Luhtitien ja Pellanksenojan suunnalta, ne kaikki päättyvät kohdatessaan tien. Eli Uurrekujalla, Kaavintiellä ja Vuolutiellä asuvien on käveltävä kadun reunaan muun liikenteen seassa.



Kuva 1. Kevyttä liikennettä suosiva reitti yli tuplasti pidempi.

Tästä seuraava esimerkki. 2. luokkalainen tyttäreemme kaveri asuu Naulatiellä. Suorin kävelyreitti on Uurrekujaa ja Kaavintien kautta naulatielle 670 m. Reitti kulkee kadun reunaan ja on erittäin vaarallinen. Kevyen liikenteen reittejä käyttäen reitin pituus on 1 420 m Luhtitien ja Pellanksenpolun kautta, mutta tälläkin reitillä joutuu ylittämään vilkasliikenteisen Luhtitien kahdesti ja kävelemään lopuksi 70 m naulatiellä kadun reunaan (kuva 1). Tulisiko minun kyyditä

tytär autolla vai tulisiko alueen kevyt liikenne järjestellä siten, että 2. luokkalainen kyläillä kaverinsa luona.

Yhteenveto

Koska ehdotettu lisärakentaminen aiheuttaa läpimenoliikennettä, turvattomuutta ja vähentää alueen lähivirkistysmahdollisuuksia, emme ole sen kannalla.

=> 1. Vuolutiellä kulkee nyt 70 ajon/huipputunti, lisärakentaminen lisää liikennettä noin 20 ajon/vrk, mikä mahtuu kadulle. Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen, mutta katualue ei ole vielä kokonaan kaupungin omistuksessa. 2. Yleiskaavassa alue on pientalo-alueita. Vanhan rakennuslain (1958) määräys, jonka mukaan puistojen määrää ei saa vähentää ilman erityistä syytä, on poistettu maankäyttö- ja rakennuslaista (2000). Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on tutkittu sekä rakentaminen että viheralueiden riittävyys. Lähellä ovat Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto, joiden yhteispinta-ala on noin 54 ha. 3. Vähäliikenteisillä tonttikaduilla ei yleisesti ole jalkakäytäviä.

19. Vapaalan omakotiyhdistys ry, 9.9.2015:

Vapaalan/Friherrsin alue on puistomainen pientaloalue, eräänlainen puutarhakaupunginosa, johon luontevasti kuuluu taloryhmien väleihin sijoittuvat pienet puistot. Alueen viehätys perustuu väljähköön, luonnon huomioon ottavaan rakentamiseen. Kohdealueella 12.8.2015 järjestetyssä kuulemistilaisuudessa kävi kiistatta ilmi, että alueen historiaa ja erityisluonnetta ei ole suunnitelmassa otettu huomioon. Pienten puistoalueiden tuhoamiselle ei ole riittäviä perusteita, etenkin kun lopputuloksena olisi pienelle alueelle läpikulkukatujen varteen ahdetut 7 tonttia. Epävarmaa on, löytyisikö näille tonteille ostajia lyhyellä saatikalla edes pitemmällä aikavälillä.

Aiottu kaavamuutos edellyttää kunnallistekniikan osalta mittavia muutoksia. Kustannukset nousevat korkeiksi saavutettaviin hyötyihin verrattuna. Todettakoon vielä, että Kaavintiellä ja Vuolutiellä ei ole jalkakäytäviä. Kadunvarsitalojen ja siten myös asukasmäärän lisääntyessä liikenneturvallisuus heikkenee. Erityisesti lapsiperheille tämä on tärkeä näkökohta. Liikenteen lisääntyessä on myös pitkään suunnitteilla ollut Vuolutien peruskorjaus toteutettava.

Vapaalan omakotiyhdistys on Vantaan kaupungin kanssa täysin samaa mieltä siitä, että omakotitontteja tulee saada lisää. Nyt olisikin ensisijaisesti otettava suunnittelukohteiksi isompia alueita, joiden avulla asetetut vuotuiset tavoitteet tonttien määrästä voidaan helposti saavuttaa ja jopa reippaasti ylittää.

Kaavintien nimen muuttaminen Raspitiekseksi ei ole mitenkään perusteltavissa. Vaikka Kaavintielle on aikoinaan tehty lyhyt patkä pyörä/kävelytietä, se ei ole peruste nimen vaihtamiselle. Kun kyseiselle osuudelle on viime vuosina rakennettu uusia taloja, joista joka tapauksessa tulee autoliikennettä kevyen liikenteen väylälle, omakotiyhdistys esittää Kaavintien muuttamista kokonaisuudessaan normaaliksi kaduksi. Tällöin osoitteenmuutos, joka aiheuttaa asukkaille monia hankaluuksia, on tarpeeton.

Vapaalan omakotiyhdistys esittää, että Kaavintien ja Vuolutien asemakaavamuutos jätetään toteuttamatta.

=> Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Alue on alkuaan 1930-luvulta, mutta on nykyisin Myyrmäen aluekeskuksen läheisin pientaloalue. Kumpikin puisto ovat vanhoja tiealueita. Omakotitonteille on pääkaupunkiseudulla kysyntää. Alueen kunnallistekniikka on vanhaa (1968) ja tulee joka tapauksessa uusiksi. Putket siirtää HSY. Vuolutien katualueen leveys (10 m) sallii kadun parantamisen, mutta katualue ei ole vielä kokonaan kaupungin omistuksessa. Kaavintien katkaisu ei enää sisälly kaava-alueeseen. Kunnassa ei saa olla kahta samannimistä katua. Kadunnimen muutoksesta päätetään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017.

20. Asukas J ja **26 allekirjoittajaa**, 9.9.2015, saapunut 10.9.2015:

Kaavintietä ei tule muuttaa avattavaksi yleiselle liikenteelle. Kaavintien pyöräilytieosuuden tulee pysyä kävely- ja pyöräilytienä. ---

=> *Kaavintien katkaisu ei enää sisälly kaava-alueeseen. Nykytilanne säilyy.*

21. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähköverkot Oy, 10.9.2015:

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2781 sekä keski- ja pienjännite- maakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. --- Muuntamon viereisten tonttien ja pihojen korkoasemaa määritettäessä tulisi huomioida jo olemassa olevan muuntamon korkoasema. Mikäli muuntamo ja maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan Vantaan kaupungin tehdyn sopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Ei huomioitavaa. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutos- ehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin toimitaan Vantaan kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti.

=> *Johtojen sijainnit ilmenevät kaupungin johtokartalta.*

22. Asukkaat K ja L, 10.9.2015:

Allekirjoittaneet yhtyvät Vapaalan Omakotiyhdistys ry:n asiassa esittämiin näkemyksiin ---

Paperinkeräyspistettä ei tule sijoittaa maankäyttöluonnoksessa ehdotettuun kohtaan keskelle asuinaluetta. Se lisäisi huomattavasti autoliikennettä kapeilla kaduilla ja olisi lähiasukkaille merkittävä lisähäiriö. --- Ehdotamme, että paperinkeräys (ja vastaisuudessa muu mahdollinen kierrätysmateriaalien keräys) keskitetään sellaisiin kaupungin omistamiin kiinteistöihin, jotka eivät ole asutuksen välittömässä läheisyydessä. ---

=> *Paperinkierrätyspiste jää nykyiselle paikalle, koska HSY ei ole löytänyt sille korvaavaa paikkaa.*

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin järjestetty osallistuminen

Vapaalan asemakaavamuutoksia ja poikkeamislupia varten on laadittu koko kaupunginosan pientaloalueen kattava täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 5.11.2015 ja mielipiteet pyydettiin 6.12.2015 mennessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 hyväksyi suunnitteluperiaatteet nähtäville ja ne olivat nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.11. – 8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin Rajatorpan koulussa 18.10.2016, jolloin paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta. Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitteluperiaatteet 11.12.2017.

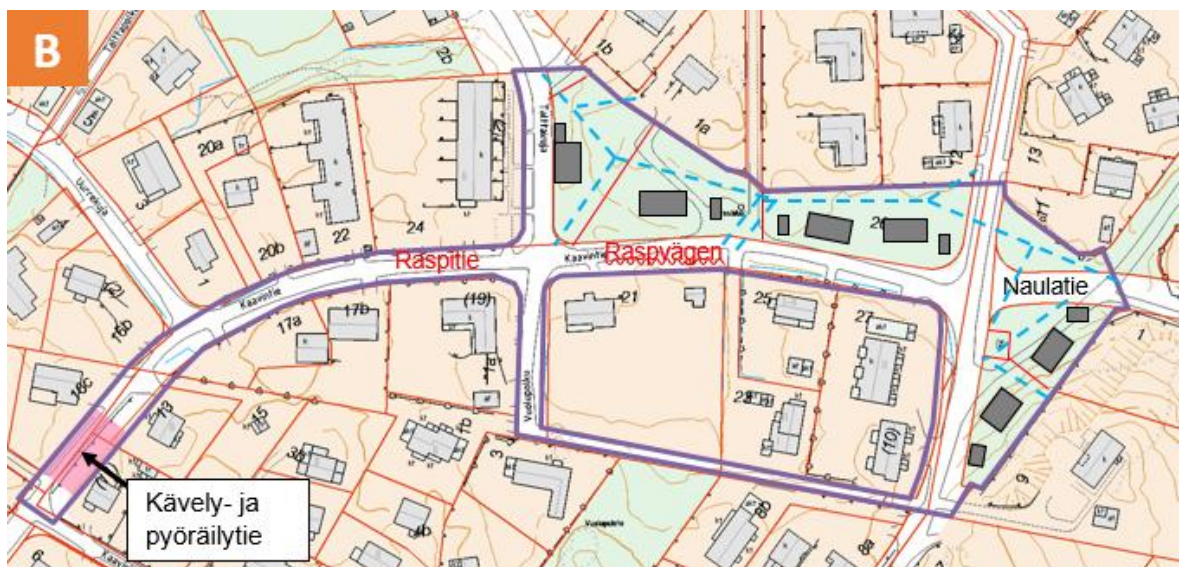
3.3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteina on kaavoittaa seitsemän uutta omakotitonttia tonttitehokkuudella $e = 0,25$, säilyttää paperinkeräysalue, yhteydet pohjoispuolisille tonteille ja muuntaja sekä siirtää kunnallistekniikka pois tulevilta tonteilta. Rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.

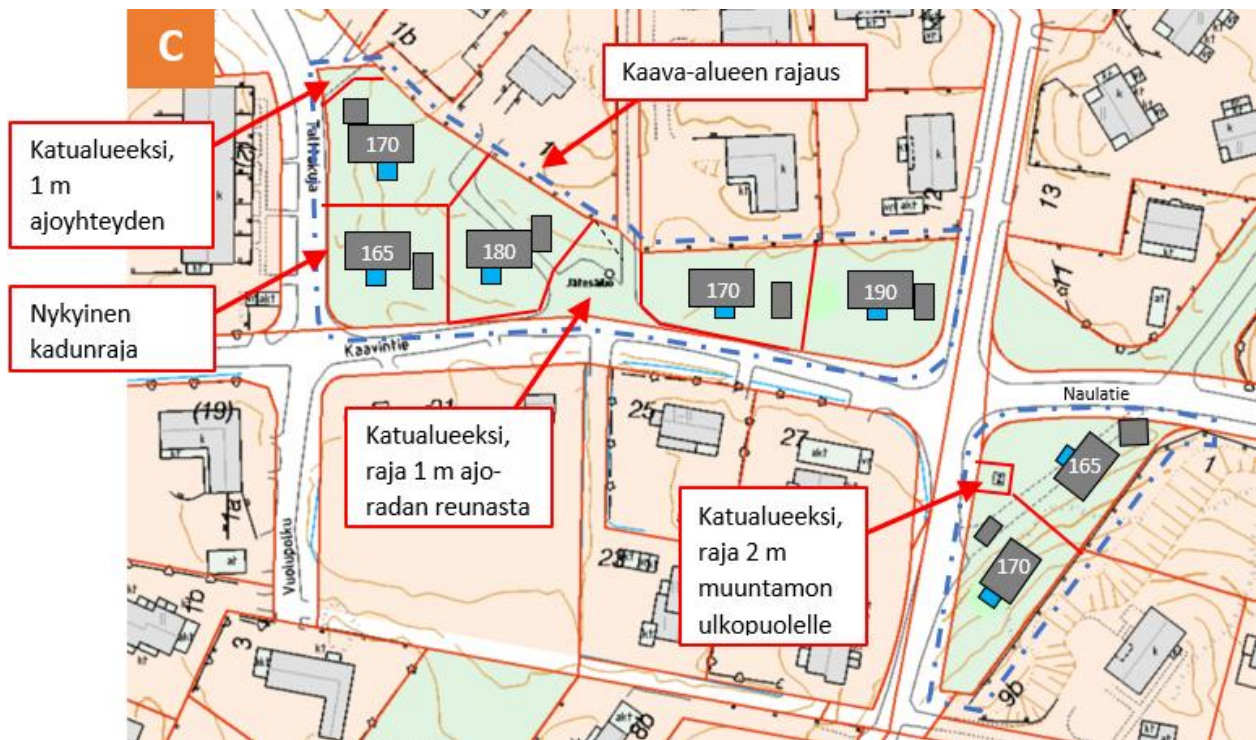
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A. Vesi- ja viemärijohdot siirretään, jolloin saadaan seitsemän uutta tonttia.



Vaihtoehto B. Vesi- ja viemärijohdot rajoittavat huomattavasti rakentamista, jos niitä ei siirretä.



Vaihtoehto C. Paperinkeräysalue, yhteydet pohjoispuolisille tonteille ja muuntaja säilyvät.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon C pohjalta, koska nykyiset johdot ovat vanhoja (1960-luvulta) ja ne on joka tapauksessa uusittava. Vaihtoehdoissa A ja B esitettyä rakennusoikeutta on siirretty, jolloin paperinkeräys ja muuntamo säilyvät nykyisillä paikoillaan. Näin myös Talttakuja 1a:n ja Vuolutie 21:n tonteille järjestyy ajoyhteys katualueelta eikä rasitteena toisen tontin läpi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan verrattuna rakentamista on siirretty, korttelimaa on supistunut ja osasta alueesta on tullut katualueita. Tonttitehokkuus on $e = 0,25$.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Vantaan kaupungilta
Kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto
Joonas Arponen
Heini Kallaluoto
Armi Vähä-Piikkiö
Tuula Hurme

aluearkkitehti
suunnitteluavustaja
TET-harjoittelija (2011)
tonttipäällikkö
asuntotuotannon kehittä-
päällikkö
tontti-insinööri
liikenneinsinööri
liikenneinsinööri
suunnitteluinsinööri
koordinaattori

Kiinteistöt ja asuminen

Kuntatekniikan keskus

Juho Lumme
Jaana Virtanen
Teemu Vihervaara
Elina Kettunen
Maria Hyövälti

Rakennusvalvonta

Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 13.6.2017.
Kaupungin sisäinen neuvottelu 17.8.2017.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva idästä Vuolutien suunnasta.

/ Maria Hyövälti 10.11.2017



Havainnekuva lännestä Talttakujan suunnasta.

/ Maria Hyövälti 10.11.2017



Havainnepiirros, asemapiirros.

TKa

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaksi puistoaluetta P muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi AO ja osin katualueiksi.

Kaavintien puistoon 5 tonttia, yhteensä 3449 m², 875 k-m², e = 0,25.

Vuolutien puistoon 2 tonttia, yhteensä 1323 m², 335 k-m², e = 0,25.

Uudet tontit

Tontti	Osoite	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Tonttitehokkuus e
13-47-15	Talttakuja 1	676	170	0,25
13-47-16	Raspitie 11	649	165	0,25
13-47-17	Raspitie 9	725	180	0,25
13-47-18	Raspitie 3	679	170	0,25
13-47-19	Raspitie 1	749	190	0,25
13-58-31	Vuolutie 9c	677	170	0,25
13-58-32	Vuolutie 9d	646	165	0,25

Pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteissa on esitetty, että Kaavintien puisto ja Vuolutien puisto eivät ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja että reunaehdot huomioiden rakentaminen on mahdollista. Lähellä on laaja virkistysalue.

Alueet osoitetaan erillispientalojen korttelialueiksi AO, lisäksi annetaan tonttitehokkuudesta $e = 0,25$ johdetut kerrosalaluvut tonteittain ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II).

Asemakaavaan annetaan rakennustapaa ohjaavia kaavamääräyksiä. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon. Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista. Enintään 10 m² suuruisen viherhuoneen saa rakentaa asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili ja julkisivujen tulee olla vaaleita. Maisemallisesti merkittäviä puita on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Tontit tulee rajata istutuksin. Katua vastaan on oltava vähintään 3 metriä leveä istutettu alue. Asfalttipäällystettä ei saa käyttää. Autopaikkoja on varattava 2 kpl / asunto, joista yksi on sijoitettava autokatokseen.

Vantaalla aurinkopaneeleja saa asentaa katolle ilman toimenpidelupaa.

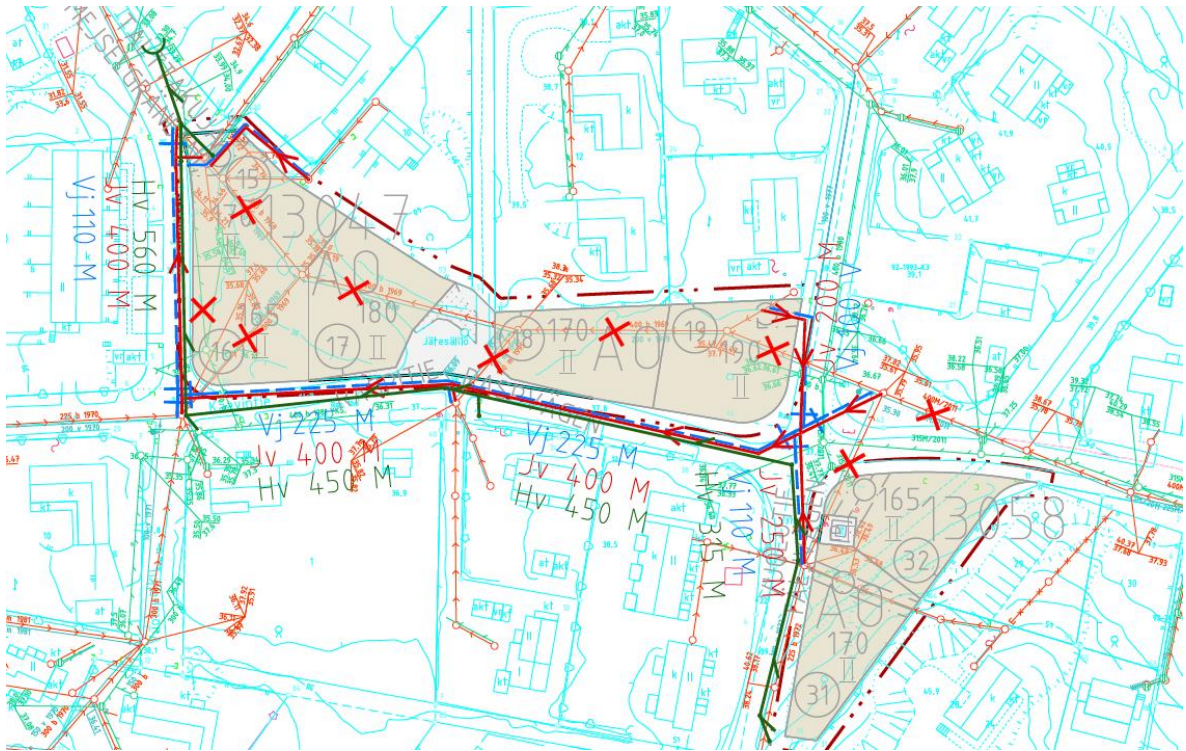
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat kuitenkin yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista edullisempaa. Kaavamuutoksessa menetetään kaksi puistoa, jotka eivät ole osa laajempaa viheralueverkkoa vaan ne on kaavoitettu puistoiksi, koska ovat olleet aiemmin tiealueita ja jääneet ylijäämämaiksi, joille on rakennettu kunnallistekniikkaa, paperinkeräysalue ja muuntaja. Lähellä on laaja virkistysalue. Omakotitonteille sijoittuu luonnostaan istutuksia ja imeyttäviä pintoja.

Kaavamuutos tuottaa seitsemän uutta omakotitonttia, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja omakotitonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Uudet asuintalot tuottavat liikennettä arviolta noin 28 ajon/vrk, mikä mahtuu nykyiselle katuverkolle. Osa liikenteestä suuntautuu Uurrekujalle ja osa Vuolupolulle. Vanha ikääntynyt kunnallistekniikka on siirrettävä katualueille ja on joka tapauksessa uusittava. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa asuinoloja.

Kunnallistekniikan siirtokustannukset ovat arviolta 297 000 €. Johtojen siirron maksaa HSY, koska johdot ovat jo vanhoja, mutta Vantaa osallistuu osuudellaan kuntayhtymän menoihin. Tonttien myynnistä saadaan arviolta 875 000 €, joten hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava. Lisäksi asuntorakentaminen lisää kaupungin asukasmäärää ja verotuloja. Kunnallistekniikka ja on joka tapauksessa ajan myötä uusittava. Vapaalan katujen parannustarpeet johtuvat yleisestä tarpeesta eivätkä kohdistu yksin tämän kaava-alueen seitsemään tonttiin.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaavamuutos vastaa kaupungistumisen ja väestömäärän lisäyksen haasteeseen. Täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, mutta on hajarakentamista edullisempaa.



Vesihuollon yleissuunnitelma.

Elina Kettunen 21.11.2017

Tekninen huolto

Kaavintien puistossa ja Vuolutien puistossa olevat HSY:n johdot siirretään katualueelle. Talttakuja 1a:lta tulevat tonttijohdot siirretään kulkemaan oman tontin kautta Talttakujalle. Vuolutie 9b:lta ja Vuolutie 12:lta tuleville tonttijohdoille merkitään johtorasite uusille tonteille.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen myötä nykyinen vesijohto ja jätevesiviemäri joudutaan siirtämään Raspitien pohjoispuolisesta puistosta pois. Vesihuolto siirretään kiertämään puisto Raspitien ja Talttakujan kautta. Samassa yhteydessä Raspitielle lisätään hulevesiviemäri kaava-alueen kohdalle. Myös Vuolutiellä tarvitaan johtosiirtoja. Vuolutien ja Naulatien risteyksessä vesijohto ja jätevesiviemäri sivuavat kaavoitettavaa uutta tonttia, joten siltä osin nämä siirretään katualueen puolelle. Samassa yhteydessä lisätään kaava-alueen kohdalla Vuolutielle hulevesiviemäri kuivattamaan uusia tontteja ja Vuolutietä. Kustannusarvio vesihuollolle on 297 000 €.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Virtaamien kasvua voidaan tonteilla hillitä esimerkiksi suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hyödyntämällä kattovesiä pihan kastelussa kuivina kausina. Maaperän salliessa hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, jos siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Hulevesien käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti.

Kaavamuutos ei kuitenkaan merkittävästi heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, koska valtaosa tonttien pinta-alasta jää rakentamatta, tonteilla kielletään asfalttipäällyste ja hulevesiä on viivytettävä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelusta annetaan asemakaavamääräys.

4.6 NIMISTÖ

Kaavintie/Stämjärnsvägen (1946 Sivutie, 1974 Kaavintie) ja *Vuolutie/Täljvägen* (1949 Pitkätie, 1966 Vuolutie) liittyvät työkalujen aihepiiriin, joka johtuu siitä, että Friherrs on ollut alun perin työväestön kylä. Puistot ovat olleet nimettömiä, mutta luonnonhoitosuunnitelmassa (2004) niistä käytettiin epävirallisia nimiä *Kaavintien puisto* ja *Vuolutien puisto*.

Raspitie/Raspvägen on Kaavintien loppuosa. Katu on katkaistu, välissä on jalankulku- ja pyörätie. Kunnassa ei saa olla eri kaduilla samoja nimiä mm. pelastusturvallisuuden vuoksi. Nimi kuultiin kaavamuutoksen osallistumisessa 30.7. – 10.9. 2015, jolloin toisaalta kannatettiin kadun läpi rakentamista ja että Kaavintien nimeä ei muuteta (Vapaalan omakotiyhdistys ja 5 muuta mielihpidettä) ja toisaalta vastustettiin Kaavintien avaamista läpiajoliikenteelle (27 nimen adressi). Kadun varrelle kaavoitetaan uusia tontteja. Kuulemisessa 20.9. – 11.10.2017 saatiin kolme vastustavaa mielipidettä, joista kahdessa ehdotettiin kadun rakentamista yhtenäiseksi. Kuultavia kiinteistöjä oli 13 kpl. (Nr 4.9.2017, 2.10.2017, Kala 18.12.2017)

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontit myydään tai vuokrataan yksityisille rakentajille, kun kaava on tullut voimaan ja kunnallistekniikka on rakennettu.

Kaavaan ei liity maankäytösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungilta Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto Joonas Arponen Heini Kallaluoto	aluearkkitehti suunnitteluavustaja TET-harjoittelija (2011)
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö Tuula Hurme	tonttipäällikkö asuntotuotannon kehittämis- päällikkö
Kuntatekniikan keskus	Juho Lumme Jaana Virtanen Teemu Vihervaara	tontti-insinööri liikenneinsinööri liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta	Elina Kettunen Maria Hyövälti	suunnitteluinsinööri koordinaattori

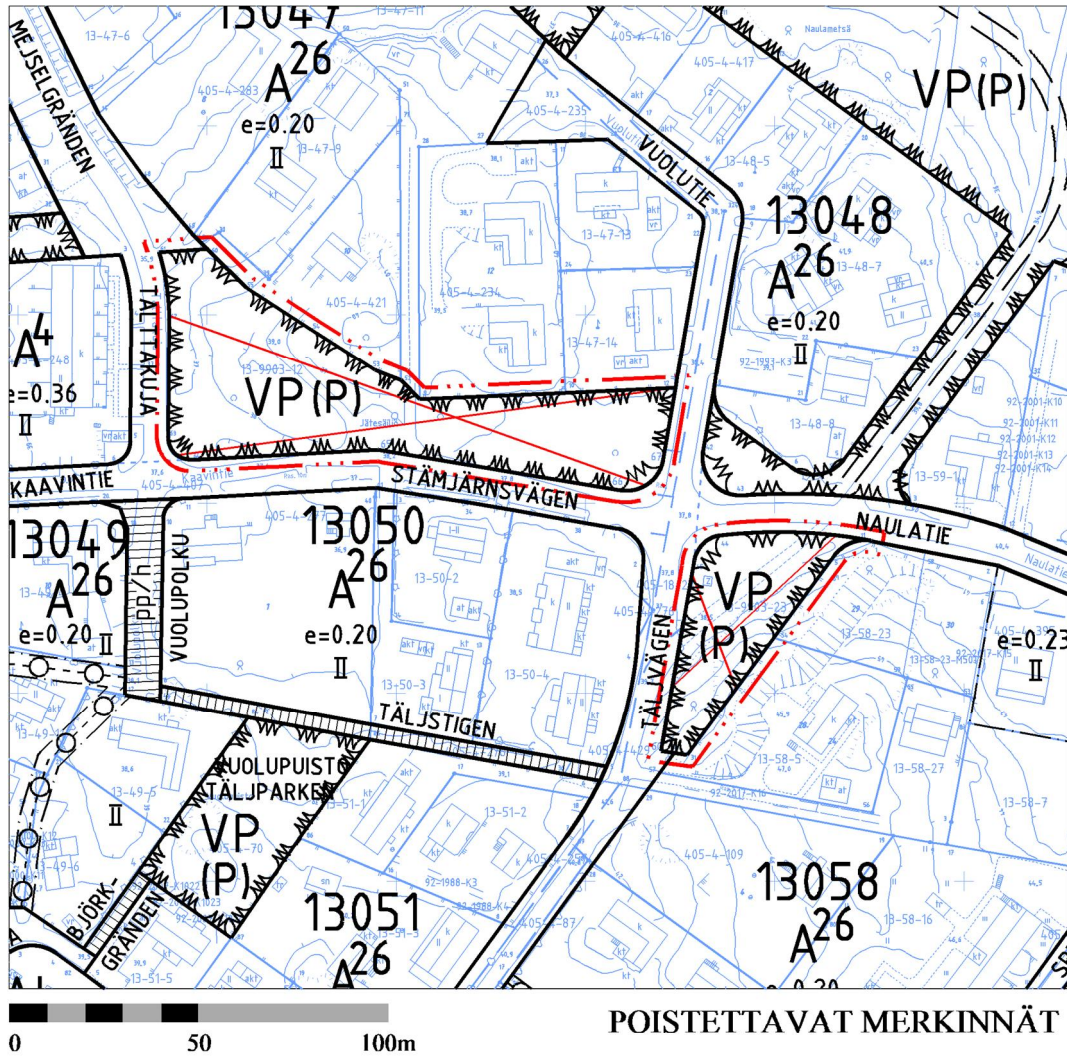
Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 13.6.2017.
Kaupungin sisäinen neuvottelu 17.8.2017.

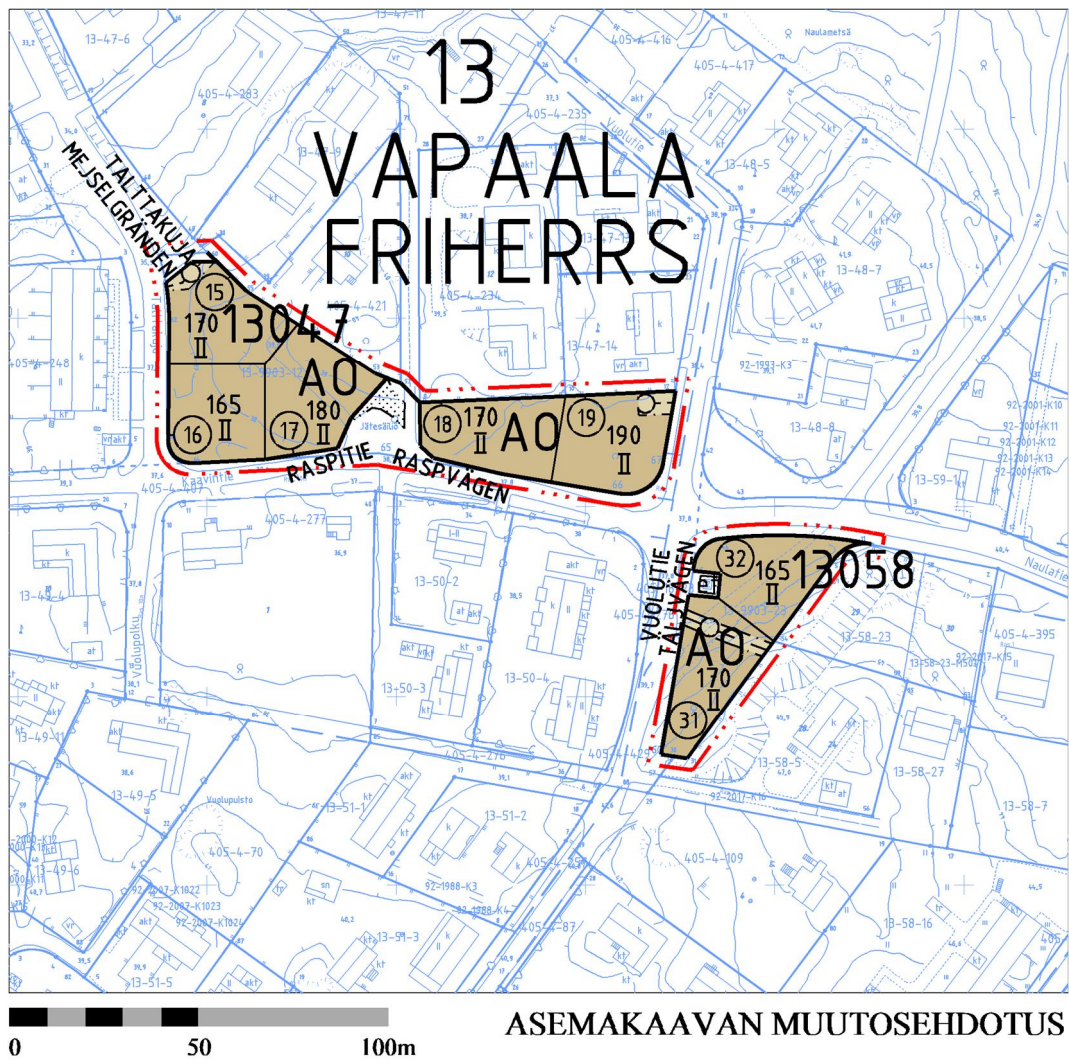
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, 01300 Vantaa

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002275

Päiväys
Datum

18.12.2017

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

683490

Vantaan kaupunki

**RASPITIE JA
VUOLUTIE**

Kaupunginosa 13, Vapaala

Asemakaavan muutosOsat kortteleista 13047 ja 13058 sekä
katualuetta.**Tonttijako**

Osat kortteleista 13047 ja 13058.

1:2000



Vanda stad

**RASPVÄGEN OCH
TÄLJVÄGEN**

Stadsdel 13, Friherrn

Ändring av detaljplanenDelar av kvarteren 13047 och 13058 samt
gatuområde.**Tomtindelning**

Delar av kvarteren 13047 och 13058.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A0

Erillispientalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon.

Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja
työtiloja, jotka eivät häiritse asumista.Alueella toteutetaan hyvää ja laadukasta arkkitehtuuria,
joka edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueiden
suunnittelemista kokonaisuutena.Enintään 10 m² suuruisen viherhuoneen saa rakentaa
asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.

Rakennuksissa on oltava avoräystäät.

Julkisivujen tulee olla väriykseltään vaaleita.

Tontin maaston muodot on huomioitava.

Maisemallisesti merkittäviä puita on mahdollisuuksien
mukaan säilytettävä.Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutus-
silla.Katua vastaan on jätettävä vähintään 3 metrin levyinen
istutettava alue.

Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää. Hulevedet on viivytettävä.

Tontilta tulee osoittaa riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelu-
piha.Ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla asun-
noissa vähintään ΔL 32 dB sekä toimisto- ja työtiloissa
vähintään ΔL 28 dB.Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/asunto, joista
yksi on sijoitettava autokatokseen.

————— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - - Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

x x

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**13
VAP
13047**

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

RASPITIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleis-
sen alueen nimi.

170

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

Rakennusala.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På varje tomt får byggas en bostad.

Av byggnadsrätten 20 % får vara sådana kontors- och ar-
betsutrymmen som inte stör boendet.På området förverkligas bra och högklassig arkitektur
som förutsätter att byggnader, strukturer och gårdsplan
ska planeras i helhet.I högst 10 m² stort grönrúm får byggas utöver i detaljplan
angiven byggnadsrätt.

Takmaterialet ska vara grå taktegel.

Byggnaderna ska ha öppen takfot.

Fasaderna ska vara ljusa till färgsättningen.

Tomtens terrängsformer ska beaktas.

Landskapligt betydelsefulla träd ska bevaras om möjligt.

Tomterna ska gränsas mot gatan och mot andra tomter
med planteringar.Mot gatan ska lämnas minst 3 meter bred område som
ska planteras.

Asfaltbeläggning får inte användas. Dagvatten ska fördröjas.

På tomten ska visas tillräckligt utrymme för snö och lek-
och vistelsegård.Ljudisoleringen mot flygbuller ska vara i bostäderna minst
 ΔL 32 dB samt i kontors- och arbetsutrymmen minst ΔL
28 dB.Bilplatser ska reserveras minst 2 bilplats/bostad, varav en
ska placeras i bilskydd.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

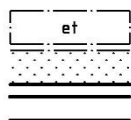
Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.



Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Istutettava alueen osa.

Katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

TONTTIJAKO

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

Område för byggnader och anläggningar för samhälls-^{2/2} teknisk service.

Del av område som bör planteras.

Gata.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ___/___/20__

Kimmo Junttila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ___/___/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	01.11.2017
Kaavan nimi	002275 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.07.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002275
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5233	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5233

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5233	100,0	1210	0,23	0,0000	1210
A yhteensä	0,4772	91,2	1210	0,25	0,4772	1210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,5233	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0461	8,8	0		0,0461	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5233	100,0	1210	0,23	0,0000	1210
A yhteensä	0,4772	91,2	1210	0,25	0,4772	1210
AO	0,4772	100,0	1210	0,25	0,4772	1210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,5233	0
VP	0,0000		0		-0,5233	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0461	8,8	0		0,0461	0
Kadut	0,0461	100,0	0		0,0461	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



21 §

Asemakaavan muutos nro 002334, 23 Kivistö / Paasitie 7b / TLA

VD/9645/10.02.04.01/2016
TLA/A-RK/EHA/SRU/ET

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että noin 1112 m²:n suuruinen osa asuinpienalojen korttelialuetta (AP-2) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Tontin rakennusoikeutta nostetaan tehokkuudesta 0.15 tehokkuuteen 0.30.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 23016, kaupunginosassa 23, Kivistö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa Kivistö 1 (nro 230100) korttelin 23016 osaa. Alue sijaitsee Kivistön vanhalla pienentaloalueella noin 950 metrin etäisyydellä Kivistön keskustasta.

Kaavan hakija

Yksityinen maanomistaja

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Osayleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa pienentaloalueella. Suunnittelualue sijaitsee Yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m³ (Lden 50 – 55 dB). Tämä ei vaikuta alueen maankäyttöön.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen myötä noin 1 112 m²:n suuruisen pienentalotontin tehokkuutta nostetaan lukuun e=0.30, jolloin tontin rakennusoikeus on noin 334 k-m². Hakijan luonnoksen mukaan tontilla sijaitseva asuintalo puretaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa, että tilalle rakennetaan esimerkiksi kaksi kaksikerroksista erillistaloa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 28.9.2017. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kappaletta. Saaduilla mielipiteillä ei ole merkittävää vaikutusta asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Asemakaavatyö noudattaa Kivistön visiota Tiivistyvän Kivistön aluetypissä (KALA 21.8.2017).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (167 k-m²).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1A (3 000 €).



Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 § mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002334, 23 Kivistö / Paasitie 7b,
- b) vahvistetaan maksuluokka 1A ja todetaan, että hakija maksaa muutuskustannukset 3 000 €.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esitykseen b -kohdan: oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätettiin hyväksyä kaupunkisuunnittelujohtajan muutettu esitys, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 § mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002334, 23 Kivistö / Paasitie 7b,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 1A ja todetaan, että hakija maksaa muutuskustannukset 3 000 €.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

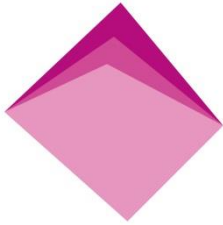
Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

asemakaavasuunnittelija Eija Hasu, puh. 050 3029427

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 3028799

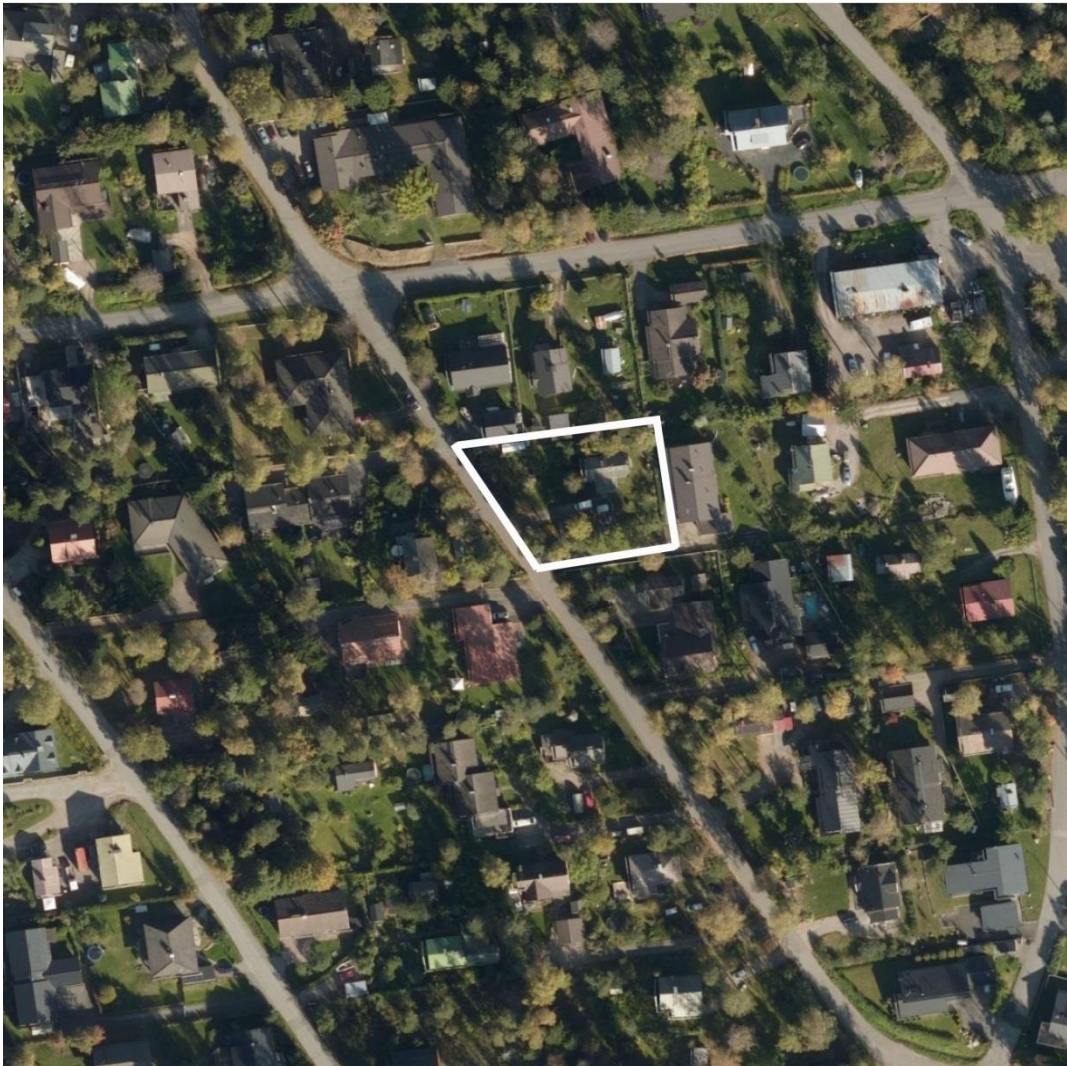
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Kivistö

002334 PAASITIE 7B

KIVISTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002334. Kaavoitus on tullut vireille 28.9.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Asemakaavan muutos koskee Vantaan kaupungin 23. kaupunginosaa, Kivistö, osa kortteliä 23016.
(Osa kumoutuvan asemakaavan kortteliä 23016.)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 92-23-16-11 tehokkuuden nostaminen. Kaavamuutos nostaa rakennusoikeuden määrää 167 k-m².

Kaavan laatija:

Eija Hasu, asemakaavasuunnittelija, maisema-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
eija.hasu@vantaa.fi, puh. 050 302 9427.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen keskiosissa osoitteessa Paasitie 7b. Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa nro 230100, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 4.6.1984.

Alue rajautuu lännessä Paasitiehen. Etelässä, idässä ja pohjoisessa alue rajautuu pientalokortteleihin. Kivistön keskusta ja asemalle on matkaa noin 950 metriä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tontin 92-23-16-11 omistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.11.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002334.
- Kaavoitus tuli vireille 28.9.2017.
- Mielenpitoita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (MRL 62 §) saatiin 9 kappaletta 31.10.2017 mennessä.

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.2	Suunnittelutilanne	6
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
3.1	Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	9
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.4	Asemakaavan tavoitteet	11
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
4	Asemakaavan kuvaus	12
4.1	Kaavan rakenne	12
4.2	Aluevaraukset	12
4.3	Kaavan vaikutukset	13
4.4	Ympäristön häiriötekijät	14
5	Asemakaavan toteutus	15
6	Kaavatyöhön osallistuneet	16
7	Asemakaavan seurantalomake	17
8	Asemakaavakartta ja -määräykset	19
9	Muu suunnitelma-aineisto	22

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma 7.12.2017

1 TIIVISTELMÄ

Tontin 92-23-16-11 omistajat hakivat asemakaavan muuttamista 2.11.2016 päivätyllä asemakaavan muutoshakemuksella.

Kaavamuutosalueen tontti 92-23-16-11 on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (lainvoimainen 4.6.1984), jossa alue on asuinpienalojen korttelialuetta (AP-2), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 112 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on noin 167 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1956 valmistunut 63 k-m² kokoinen erillispientalo.

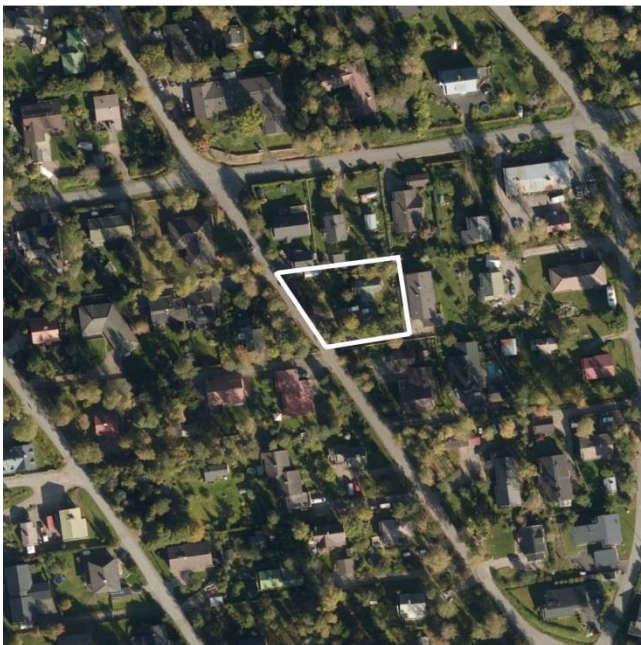
Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että noin 1 112 m²:n suuruinen osa asuinpienalojen korttelialuetta (AP-2) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Tontin rakennusoikeutta nostetaan tehokkuuteen 0.30, jolloin sille osoitetaan yhteensä rakennusoikeutta noin 334 k-m², jolloin tontin rakennusoikeus kasvaa noin 167 k-m².

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen keskiosissa osoitteessa Paasitie 7b. Kivistön keskustaan ja asemalle on matkaa noin 950 metriä. Lännessä alue rajautuu katualueeseen, muissa ilmansuunnissa pientalokortteleihin.



2.1.2 Luonnon ympäristö

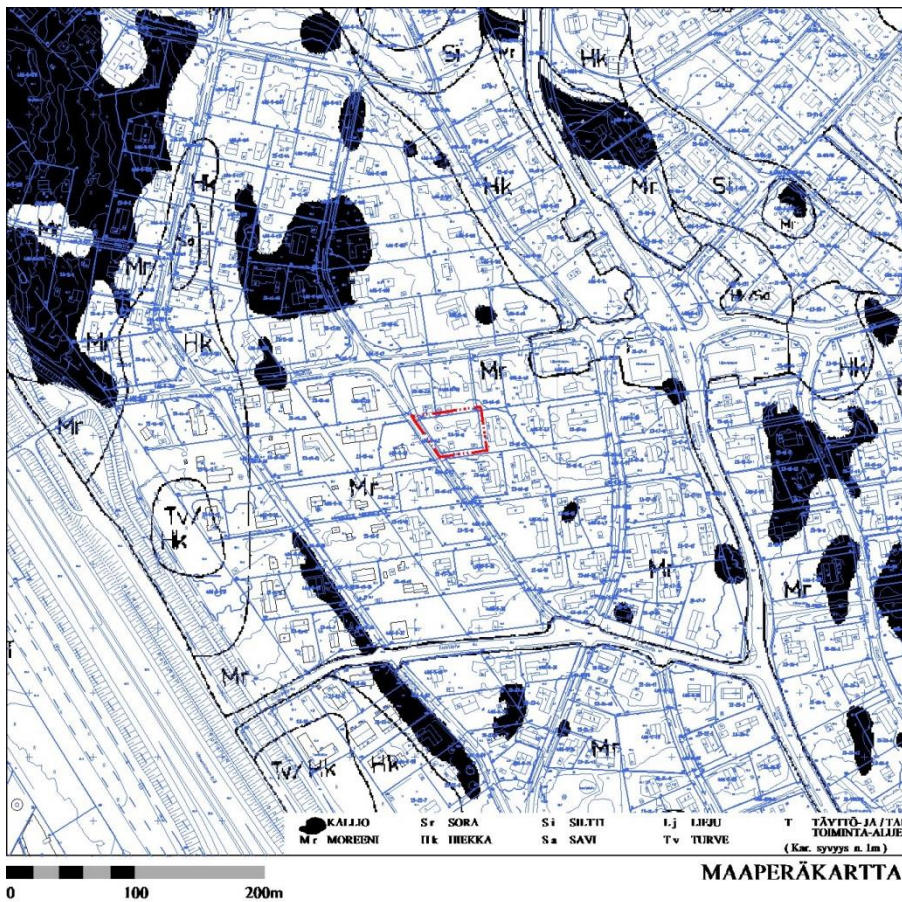
Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.

Suunnittelualue viettää loivasti koilliseen. Maaston korot vaihtelevat alueen lounaisnurkan noin +62,2 metrin ja koillisnurkan noin +60,5 metrin välillä.

Kaavamuutosalue kuuluu Linnanojan (entisen Pekinojan) valuma-alueeseen. Kaava-alueen vedet johdetaan avo-ojien ja hulevesiviemäriverkoston kautta Kannistonojaan, josta vedet päätyvät Kanniston pohjoispuolella virtaavaan Linnanojaan. Linnanojasta vedet päätyvät Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee mereen Helsingissä Vanhankaupunginlahdella.

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

Alueen maaperä on moreenia.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

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

Alueen yleisilme on vehreä. Paasitie on kapeahko tonttikatu, jolla ei ole yhtenäistä ilmettä vehreyttä lukuun ottamatta. Osa tonteista rajautuu Paasitiehen erilaisin aidoin tai istutuksin, osa tonteista on vailla rajaavia elementtejä. Myös rakennusten sijoittelu vaihtelee. Osa rakennuksista sijaitsee lähellä katua, osa selkeästi kauempana, jolloin piha-alueet sijoittuvat kadun ja rakennuksen väliin. Suunnittelualan kohdalla katualue on kapea. Voimassa olevassa kaavassa on kullekin tontille osoitettu istutettava alue, jolle luonteenomaista on porrasteisuus. Istutusalueet ovat näin samassa suunnassa rakennuskannan kanssa. Tätä suoraa koordinaatistoa halkoo Paasitie.

Liikenne

Paasitie on vähäliikenteinen tonttikatu. Tällä hetkellä ajoliittymä suunnittelualueelle sijaitsee etelämpänä kuin vastapäisen kiinteistön liittymä. Käyttökokemusten mukaan tontilta ajo kadulle koetaan turvallisemmaksi, kun liittymät sijaitsevat jokseenkin toisiaan vastatusten. Kaavakartassa ja –määräyksissä ei ajoliittymän sijaintia pientalokortteleissa ohjata kuitenkaan ilman erityistä syytä. Tässä asemakaavanmuutoksessa ei nähdä tarpeelliseksi ohjata ajoliittymän sijaintia.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkösken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +90 m ja ylin painetaso noin +100 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

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

Hulevesijärjestelmä

Alueella ei ole hulevesiviemärointiä vaan kuivatus hoidetaan avo-ojilla. Paasitien avo-oja johtaa vedet Sälpäkujan avo-ojaan, josta vedet päätyvät Keimolantien risteyksessä hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäri purkaa vedet Kannistonjoaan.

Kaukolämpö- ja sähköverkko

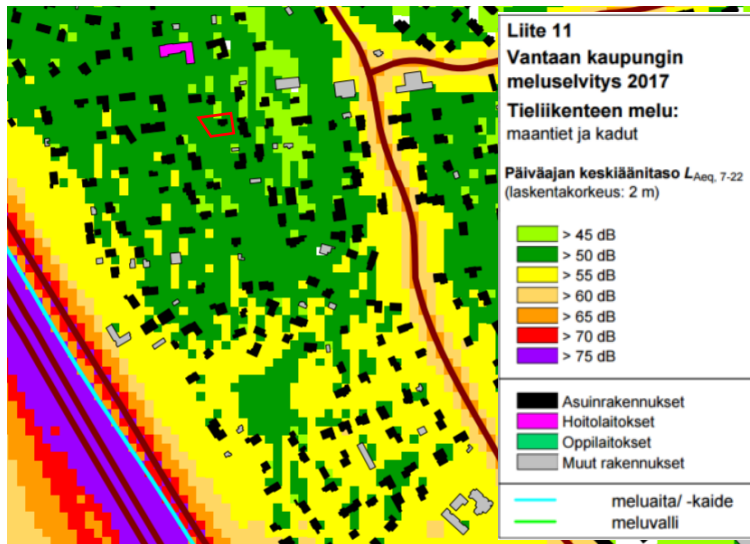
Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Alue kuuluu sähköverkkojen piiriin.

Ympäristöhäiriöt

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

Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012 mukaan päiväajan kello 7–22 (kahden metrin laskentakorkeudella) suunnittelualueella tieliikenteen aiheuttama me-

lutaso on välillä 50 – 55 dB. Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaan ulkona päivällä melutaso ei saa olla yli 55 desibeliä. Keimolantien maantieliikenteen aiheuttama melutaso on hallittavissa rakennusten sijoittelulla, aidoilla ja rakenteellisella meluntorjunnalla.



Ote Paasitie 7b:n kohdalta Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2017 päiväjän kello 7–22 melukartasta kahden metrin laskentakorkeudella ja vuoden 2016 liikennetiedoilla.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueetta rajaava osa Paasitietä on myös yksityisessä omistuksessa.

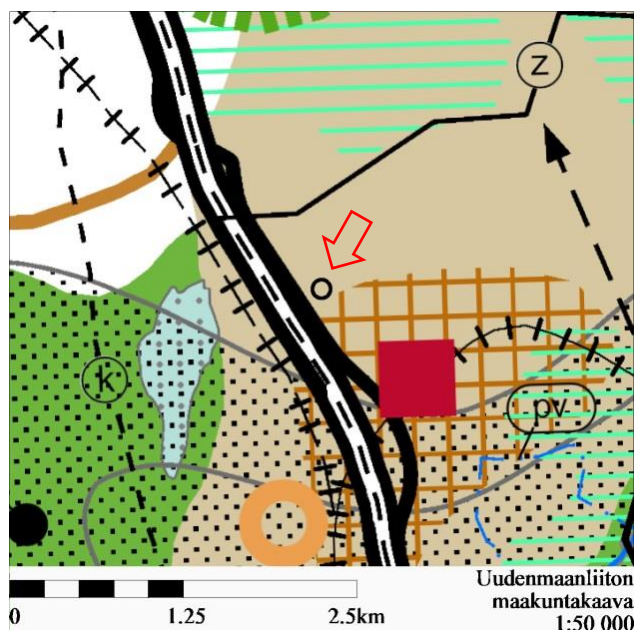
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava



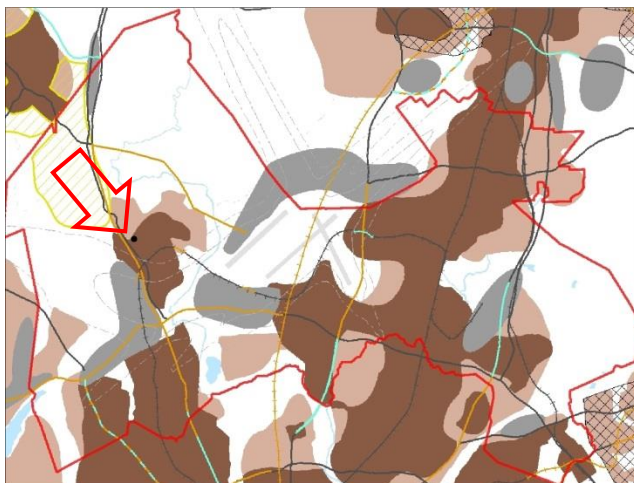
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

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



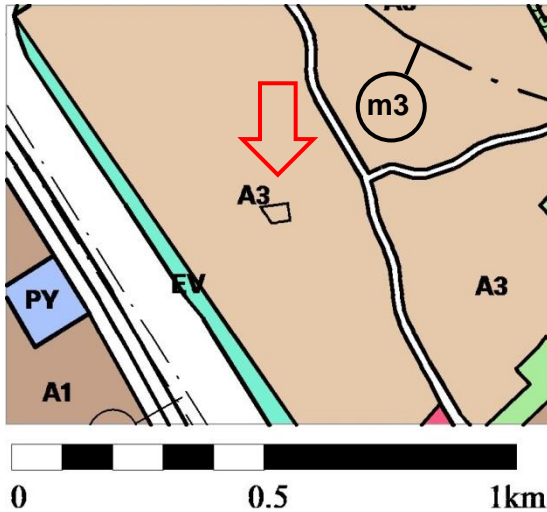
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet.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

MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke).

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

Osayleiskaava

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

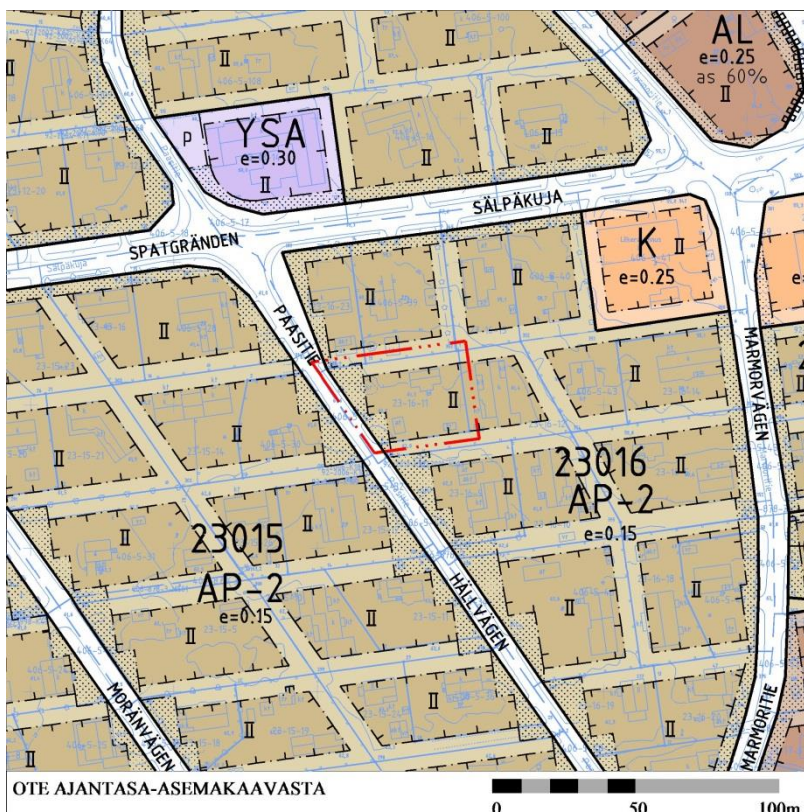


Osayleiskaavassa alue sijaitsee pientaloalueella A3. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (Iden 50 – 55 dB). Tämä ei vaikuta alueen rakentamiseen. Myöskään Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan uusien lentomeluennusteiden mukaisessa tilanteessa melumäärä ei nouse tällä alueella. Kaavahanke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

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (lainvoimainen 4.6.1984), jossa alue on asuinpienalojen korttelialuetta (AP-2), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. Nykyinen tehokkuus sallii suunnittelualueelle rakentamista yhteensä noin 167 k-m². AP-2 -kortteleita koskevat seuraavat määräykset: "Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m². Korttelialueilla ei asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristyskyky lentoliikenteen aiheuttamaa melua vastaan saa alittaa 29 dB."

Lisäksi määräysten mukaan autopaikkoja on oltava 1,5 asuntoa kohti.



Muut päätökset ja suunnitelmat

Vanhan Kivistön alueen täydennysrakentamisesta on tehty laaja selvitys opinnäytetyönä vuonna 2013 (Leea Riittinen: Vanha Kivistö – Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelma). Selvityksessä tutkittiin koko vanhan Kivistön pientaloalueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja periaatteita. Selvityksen mukaan korttelissa 23016 on yhteensä 17 AP-2 -tonttia (e=0.15) ja yksi (1) K-tontti (e=0,25). Yhteensä 18 tontista 5 on kooltaan yli 1 200 m². Pientalotonteista kuudella rakennuskanta on 2000-luvulta tai myöhemmin, neljällä 1980- tai 1990-luvulta. Seitsemällä tontilla rakennuskanta on 1940-1960 –luvuilta, mukaan lukien Paasitie 7b. Selvityksessä on osoitettu korttelisuunnitelmaa kortteliin 23016, jolla täydennysrakentaminen suositellaan mahdolliseksi vähäisissä määrissä. Paasitie 7b kohdalla on ehdotettu päärakennuksen pitämistä ennallaan ja talousrakennuksen laajentamista asuinrakennukseksi. Selvityksessä ei ole otettu kantaa vanhenevien rakennusten energiatehokkuuteen eikä siten rakennuskannan vähittäiseen uusimiseen.

Suunnittelualue sisältyy elokuussa 2017 kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyyn Kivistön suuralueen visioon 2042. Visio määrittää viisi aluetyyppiä. Suunnittelualue sijoittuu Tiivistyvän Kivistön aluetyyppiin. Tämä aluetyyppi määrittyy pientalovaltaiseksi, vehreäksi ja vähitellen tehokkuusluvultaan tiivistyväksi. Vision mukaan vuonna 2042 Tiivistyvän Kivistön monimuotoisia asuinalueita leimaa vehreys: alueita yhdistävä vihersuonisto tuo luonnon lähelle ja vahvistaa paikallisia ekosysteemipalveluita. Täten tonttivihreälle ja vehreälle yleisilmeelle annetaan suuri painoarvo myös täydennysrakentamisessa.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tontin 92-23-16-11 omistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.11.2016. Kaavamuutos on osa Kivistön asemakaavayksikön työohjelmaa 2017 numerolla 002334. Kaavoitus tuli vireille 28.9.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kirjeitse ja sähköpostitse saatiin 9 mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

Museovirasto

Museovirasto muistuttaa mielipiteistä vastaavan tahon olevan Vantaan kaupunginmuseo.

Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Vantaan Energia

Vantaan Energialla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Gasum

Gasumilla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Helsingin seudun liikenne

Helsingin seudun liikenteellä (HSL) ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Finavia

Finavia toteaa, että alue sijaitsee ennustetun lentomelutilanteen L_{den} 50 – 55 dB alueella ja katsoo, että tässä yksittäisessä tapauksessa rakentamistehokkuuden korottaminen voidaan sallia; jatkossa vastaavat tapaukset edellyttävät tapauskohtaista harkintaa.

Vastine: Kohde sijaitsee ennustetun lentokonemelutilanteen L_{den} 50-55dB alueella, joka on voimassa olevan Yleiskaavan lentomeluvyöhykettä 3. Lentomelu ei rajoita maankäyttöä alueella.

Asukas A

Naapuruston asukas A vastustaa kaksikerroksisen talon rakentamista suunnittelualueelle.

Vastine: Kivistön suuralueen visiotyössä on Kivistön pientaloalueet tunnistettu 2 km säteellä Kivistön asemasta tiivistyvän asumisen alueeksi. Lisäksi alueen tiivistämispotentialia on käsitelty Leea Riittisen opinnäytetyössä vuodelta 2013. Alueella voimassa oleva asuinpienalojen kaava sallii asuinrakennusten kerrosluvuksi 2. Kaksikerroksisuus vapauttaa tonttipinta-alaa vehreydelle. Tiivistäminen on tärkeää toteuttaa pienimittakaavaisesti ja alueen vehreyttä vaalien, ja tätä tavoitetta myös annettu mielipide vahvistaa.

Asukas B

Naapuruston asukkaat B vastustavat rakennusoikeuden nostamista. Paasitie tulee säilyttää vehreänä, puutarhamaisena puistokatuna eikä sinne saa pilkkoa kerrostalotontteja.

Vastine: Kivistön suuralueen visiotyössä on Kivistön pientaloalueet tunnistettu 2 km säteellä Kivistön asemasta tiivistyvän asumisen alueeksi. Lisäksi alueen tiivistämispotentialia on käsitelty Leea Riittisen opinnäytetyössä vuodelta 2013. Alueella voimassa oleva asuinpienalojen kaava sallii asuinrakennusten kerrosluvuksi 2. Kaksikerroksisuus vapauttaa tonttipinta-alaa vehreydelle. Kaavamuutoksessa ei muuteta tontin käyttötarkoitusta: jatkossakin alue on pientalorakentamisen aluetta. Näin ollen tehokkuuden muutos ei mahdollista kerrostalorakentamista, vaan Paasitie tullaan säilyttämään vehreänä pientaloasumisen alueena. Tiivistäminen on tärkeää toteuttaa pienimittakaavaisesti ja alueen vehreyttä vaalien, ja tätä tavoitetta myös annettu mielipide vahvistaa.

Mielipiteiden vaikutus suunnitteluun: Pienimittakaavaisuuteen ja vehreyden säilymiseen on kiinnitetty erityistä huomiota ja Paasitien katukuvan kannalta arvokkaat puuyksilöt määrätään säilytettäväksi.

Nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavan muutosehdotus: Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Hakijan tavoitteena on asemakaavan muutoksella mahdollistaa tontin 92-23-16-11 rakennusoikeuden nostaminen.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksella (nro 002334) on haettu tontin tehokkuuden nostamista tehokkuuteen $e=0.30$, joka mahdollistaa noin 334 k-m² rakennusoikeuden. Tehokkuuden nosto mahdollistaisi esimerkiksi kahden kaksikerroksisen erillistalon rakentamisen. Hakijan luonnoksen mukaan nykyinen asuinrakennus ja autotalli purettaisiin. Nykyisen talousrakennuksen käyttötarkoitus muutettaisiin ulkova-linevarastoksi ja sen sijainti muuttuisi lännemmäksi. Autopaikoista kaksi osoitettaisiin uuteen autokatokseen, johon sijoittuisi myös kiinteistövarasto. Uusi autokatos- ja varastorakennus asemoituisi jokseenkin nykyisen maakellarin kohdalle.



Havainnekuva asemakaavaratkaisusta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla nostetaan asuinpienalojen korttelialueeseen kuuluvan tontin 92-23-16-11 tehokkuudeksi $e=0.30$. Korttelin käyttötarkoitus pysyy samana.

4.1.1 Mitoitus

Asuinpienalojen korttelialue, pinta-ala 1112 m^2 . Rakennusoikeus on yhteensä noin 334 k-m^2 .

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

Autopaikkoja on toteutettava vähintään 1,5 / asunto ja toimistoille 1 / 50 k-m^2 .

4.2 ALUEVARAUKSET

4.2.1 Korttelialueet

AP, asuinpienalojen korttelialue

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Rakennuksia voi liittää toisiin kevyin rakennelmin.

Tonttia kohti saa rakentaa yhden erillisen varasto- ja autotallirakennuksen.

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

Ajo tontille tapahtuu Paasitieltä.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Istutusalueiden vaatimuksilla varmistetaan vehreän vaikutelman säilyminen ja kaavamääräyksellä osoitetaan Paasitien katukuvan kannalta tärkeät puuyksilöt. Yhden tontin rakennusoikeuden lisääminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja on siten kaavataloudellisesti perusteltua.

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa naapurustoon. Uudisrakentaminen vie aiempaa suuremman pinta-alan tontista ja näkyy sekä naapurustoon että tiellä kulkijoille. Siksi rakennusten mittakaava on sovitettava ympäröivään rakenteeseen. Asuinrakennukset varasto- ja vastaavine rakennuksineen suositellaan sijoitettavaksi samaan koordinaatistoon viereisten rakennusten kanssa. Alueen vehreää ilmettä ylläpidetään säilyttämällä Paasitien puolinen istutettu alue tontin reunassa ja mahdollistamalla vehreälle piha-alueelle riittävä pinta-ala edellyttämällä asuinrakentamisen toteutuskerrosluvulla 2.

Yhdyskuntarakenne

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

Asuminen

Kaava mahdollistaa rakennuskannan lisäämisen entisestään tiiviille pientaloalueelle. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Virkistys

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

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee alle 1000 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta. Lisäksi Keimolantietä kulkee bussilinjoja Kivistön keskustaan. Yhteydet Kivistön keskustaan ja Keimolantien kautta Hämeenlinnanväylälle ovat sujuvat. Liikenneverkon kapasiteetti kestää kaavan mukaisen pienimuotoisen tiivistämisen.

Vesihuolto

Paasitiellä on rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri vuonna 1985. Kuivatus on hoidettu avo-ojin. Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu yleiselle vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Hulevesiä tulee hallita kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevesiä voidaan varastoida tontilla kastelua varten tai niitä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti ja tulvareitti tulee suunnitella tontilta kadun avo-ojaan.

Ympäristöhäiriöt

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

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Rakentamisvaiheessa vastaanottavissa ojissa voi kiintoaine- ja ravinnekuormitus hetkellisesti lisääntyä maan auki kaivuun johdosta. Virtaamat tulevat hieman kasvamaan nykyisestä, koska vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee täydennysrakentamisen myötä kasvamaan. Kaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutusta Linnanojaan, koska alueen pinta-ala suhteessa Linnanojan valuma-alueeseen on hyvin pieni. Lisäksi kohde sijaitsee valuma-alueen reunamilla, jolloin sekä määrälliset että laadulliset muutokset ehtivät tasaantua ennen vesien päätymistä Linnanojaan.

4.3.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

6 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Anna-Riitta Kujala	aluearkkitehti
	Eija Hasu	asemakaavasuunnittelija
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Kai Zukale	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri

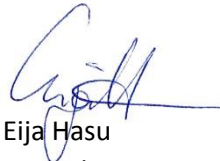
VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus/Kivistön asemakaavayksikkö

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017



Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti



Eija Hasu
asemakaavasuunnittelija, maisema-arkkitehti

7 ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	01.12.2017
Kaavan nimi	002334 Kivistö Paasitie 7B		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.09.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002334
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1112	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1112

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1112	100,0	334	0,30	0,0000	167
A yhteensä	0,1112	100,0	334	0,30	0,0000	167
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

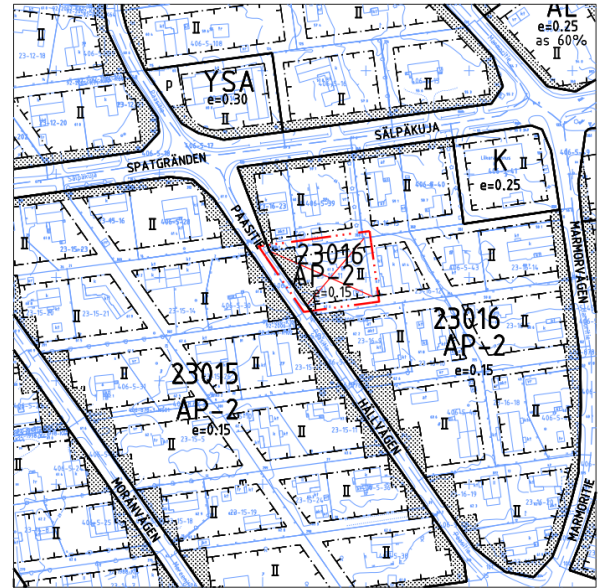
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1112	100,0	334	0,30	0,0000	167
A yhteensä	0,1112	100,0	334	0,30	0,0000	167
AP	0,1112	100,0	334	0,30	0,1112	334
AP-2	0,0000		0		-0,1112	-167
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8 ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1/2 Baskartbladens nummer
002334	18.12.2017	689491

Vantaan kaupunki

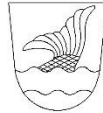
PAASITIE 7B

Kaupunginosa 23, Kivistö

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 23016

1:2000



Vanda stad

HÄLLVÄGEN 7B

Stadsdel 23, Kivistö

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 23016

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AP

Asuinpienalojen korttelialue.

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiin kevyin rakennelmin. Rakennuksissa on oltava harjakatto.

Tonttia kohti saa rakentaa yhden erillisen varasto- ja autotallirakennuksen.

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

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

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1,5 autopaikka/asunto

Toimistot 1 autopaikka/50 k-m²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

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

e=0,30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

TONTTIJAKO

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för småhus.

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

En fristående förråds- och garagebyggnad får byggas per tomt.

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

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymnen ska vara minst 32 dB.

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

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1,5 bilplatser/bostad

Kontor 1 bilplats/50 m²-vy

Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvarteretsnummer.

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

Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Del av område som bör planteras.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

TOMTINDELNING

För kvarteret 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

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Stadsmätning

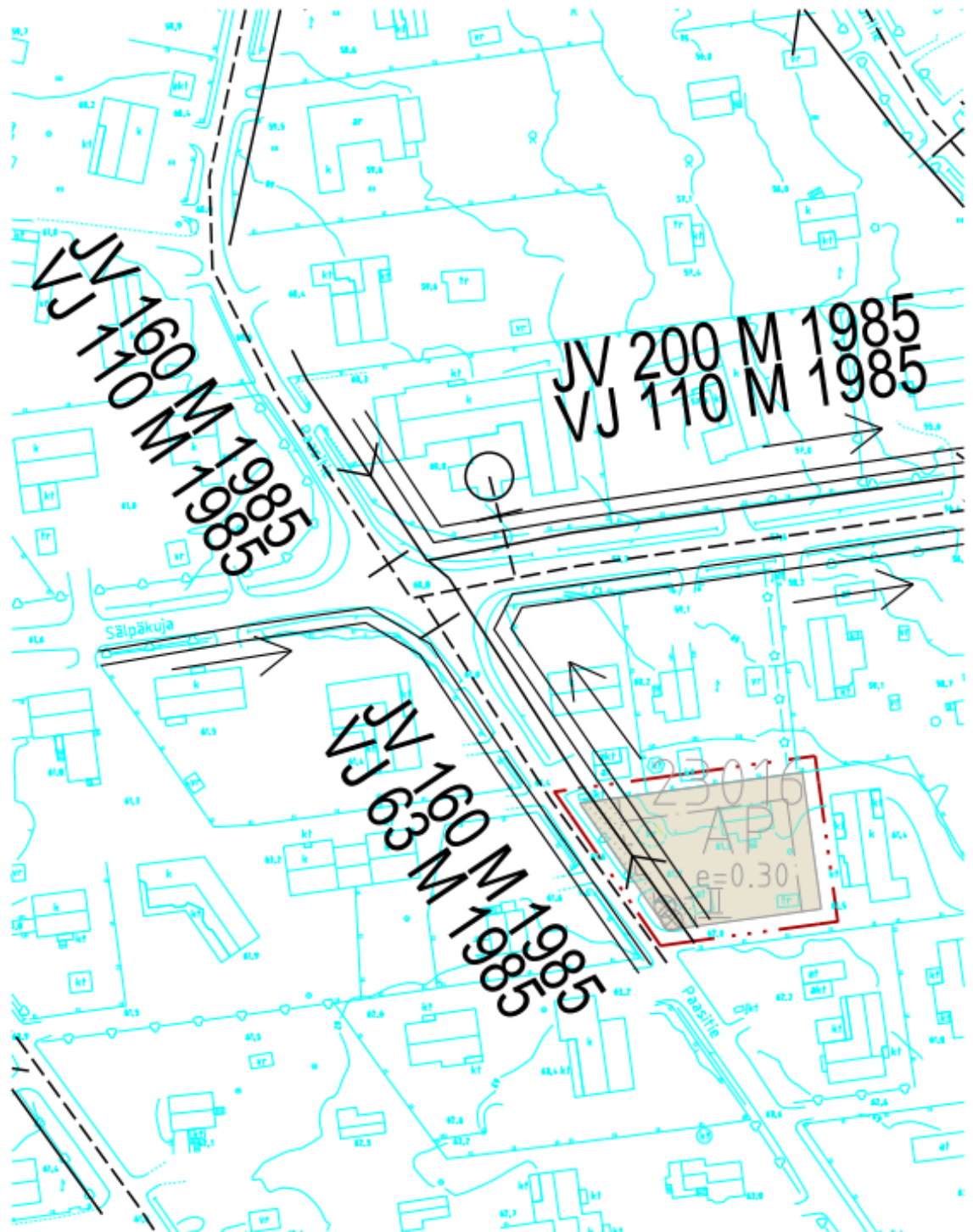
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinaatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

Godkänd av stadsfullmäktige / 20

Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma



Vantaan kaupunki

copyright

Elina Kettunen

tulosten laatija

7.12.2017

päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002334 Paasitie 7B

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:1000

mittakaava

0 20 100 m



22 § Pysäköinnin mitoitusohjeen kokeilun seuranta ja jatkotoimenpiteet / TLA

VD/5731/10.02.08.02/2013
TLA/HW/MH/JaP/ET

Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje päivitettiin edellisen kerran vuonna 2011. Joulukuussa 2013 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kevennetyn pysäköinnin mitoitusohjeen 1 ap/130 k-m² määräaikaisen kokeilun Tikkurilan, Koivukylän, Korson, Aviapoliksen, Kivistön, Martinlaakson, Myyrmäen, Hakunilan ja Länsimäen keskusta-alueiden uusissa asuinrakennuskohteissa. Kokeilunormi sallittiin kohteissa, jotka sijaitsevat 1 km säteellä asemasta tai alueen keskustasta. Kokeilua päätettiin laajentaa Louhelaan, Leinelään, Hiekkaharjuun ja Rekolaan, joissa sallittiin mitoitus 1 ap/110 k-m², 500 metrin säteellä asemasta. Kokeilu on voimassa 31.12.2018 saakka.

Kokeilun vaikutuksia ja toimivuutta on seurattu ja selvitetty monipuolisesti vuosien 2016 ja 2017 aikana. Kerättyjen tulosten perusteella voidaan todeta, että kokeilunormin soveltaminen on tukenut tavoitteita, mutta ei täysin ongelmitta. Tehdyt selvitykset ovat kuitenkin tuottaneet hyödyllistä tietoa siitä, miten ohjetta voidaan kehittää tukemaan kaupungin tavoitteita entistä paremmin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 22

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään käynnistää uuden määräaikaisen mitoitusohjeen valmistelutyö kaupunkisuunnittelulautakunnan johdolla siten, että uudistettu mitoitusohje saadaan otettua käyttöön nykyisen määräaikaisen mitoitusohjeen päättyessä 31.12.2018.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

liikenneinsinööri Jarmo Pajunen, puh. 050 302 8862, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



23 §

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 10 Linnainen, 11 Hämevaara, 12 Hämeenkylä, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 17 Martinlaakso, 22 Keimola, 23 Kivistö, 31 Luhtaanmäki, 32 Riipilä, 33 Seutula, 34 Kiila, 40 Ylästö, 41 Viinikkala, 50 Tammisto, 51 Pakkala, 60 Hiekkaharju, 61 Tikkurila, 62 Jokiniemi, 63 Viertola, 64 Kuninkaala, 66 Hakkila, 67 Ruskeasanta, 68 Koivuhaka ja 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä, 70 Koivukylä, 71 Ilola, 72 Asola, 73 Rekola, 74 Havukoski, 96 Itä-Hakkila, 98 Sotunki / TLA

VD/10976/10.02.07.00/2017

TLA/TKA/SRU/ET

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja paikkoja ja nimivirheitä. Lisäksi on päällekkäisyyttä muun nimistön kanssa. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös suunnitelmissa, alueiden hoidossa, opastamisessa ja pelastamisessa.

Jokien ja purojen vuonna 2017 saadaan nimettyä myös viimeiset nimettömät purot.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä ja paikallishistoriaa.

Kaikki nimet annetaan kaksikielisinä, jos käänös on etymologisesti selvä.

Nimistöryhmä esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset.

10 LINNAINEN

Aisakellontie, Slädcklocksvägen	katu
Aisakuja, Skakelgränden	katu
Kulkusojanpolku, Bjällerbäcksstigen	katu
Silakuja, Selgränden	katu

11 HÄMEVAARA

Teräsköydentie, Stålrepsvägen	katu
Viikateoja, Liebäcken	puro
Viittakuja, Vägvisargränden	katu
Viittapuisto, Vägvisarparken	puisto
Viittatie, Vägvisarvägen	katu
Viputie, Hävstångsvägen	katu

12 HÄMEENKYLÄ

Tavastkullanmäki, Tavastkullabacken	katu
Tavastkullanoja, Tavastkullabäcken	puro

13 VAPAALA

Petkelpolku, Barkjärnsstigen	jalankulkukatu, katu
Raspitie, Raspvägen	katu
Urheilukentänpolku, Idrottsplansstigen	jalankulkukatu

14 VARISTO

Kalustetie, Möbelvägen	katu
------------------------	------



15 MYYRMÄKI

Delfiiniaukio, Delfinplatsen
Kaulakorunpolku, Halsbandsstigen
Toteemiaukio, Totemplatsen

toriaukio
jalankulkukatu
toriaukio

16 KAIVOKSELA

Kaltevankuja, Sluttandegränden
Kaltevanpolku, Sluttandestigen

ajoyhteys, tuleva katu
ulkoilutie

17 MARTINLAAKSO

Metsikkökäytävä, Skogsdungsgången
Metsikköpuisto, Skogsdungsparken

jalankulkukatu
puisto

22 KEIMOLA

Ajoportti, Inkörporten
Ruutulipunpuisto, Målflaggsparken

katu
puisto

23 KIVISTÖ

Kannistonoja, Kannistobäcken
Kykisbäcken
Linnanoja, Linnabäcken
Syväkivenpolku, Djupbergsstigen

puro
puro
puro
alikulutunneli

31 LUHTAANMÄKI

Roussalonoja, Roussalobäcken

puro

32 RIIPILÄ

Murronhaara, Murtogrenen
Vantaanmetsänoja, Vandaskogsbäcken

puro
puro

33 SEUTULA

Ahoniitunoja, Ahoniittubäcken
Katriina, Katrine
Kistolanoja, Kistolabäcken
Königstedtinoja, Königstedtsbäcken
Tapolanoja, Tapolabäcken

puro
asuinalue
puro
puro
puro

34 KIILA

Fågelberginnoja, Fågelbergsbäcken
Kiilansilta, Kilabron
Raatinniitunoja, Raatinniittubäcken

puro
purosilta
puro

40 YLÄSTÖ

Kaarnapuisto, Barkparken
Karhunjalgi, Björnspåret
Sarkaniitty, Filängen
Solinaoja, Hösselbäcken
Tolkinkylänoja, Tolkbybäcken

suojaviheralue
puisto
virkistysalue
puro
puro



Tolkinmetsänoja, Tolkskogsbäcken	puro
41 VIINIKKALA	
Latoniitynoja, Laduängsbäcken	puro
Onkioja, Metbäcken	puro
Onkiojansilta, Metbäcksbron	purosilta
Viinikanmetsänpolku, Vinikskogsstigen	ulkoilureitti
50 TAMMISTO	
Relepuisto, Reläparken	puisto
Tvärän	joen osa
Tväraåkern	pelto
51 PAKKALA	
Kappalaisenpolku, Kaplansstigen	jalankulkukatu
Kappalaisenreitti, Kaplansrutten	katu
60 HIEKKAHARJU	
Malmimäenkenttä, Malmbäckaplanen	pallokenttä
Tarhurinaukio, Trädgårdsmästarplatsen	toriaukio
61 TIKKURILA	
Germanianpolku, Germaniastigen	jalankulkukatu
Härkävaljakonpuisto, Oxspannsparcken	puisto
Härkävaljakontie, Oxspannsvägen	katu
Silkkipolku, Silkesstigen	jalankulkukatu
Silkkitehtaantie, Silkesfabriksvägen	katu
62 JOKINIEMI	
Alakoukku, Nedre kroken	joen osa
Gammelkullankuja, Gammelkullagränden	katu
Hakkilan kivisilta, Haxböle stenbro	jokisilta
Hanabölen rantatie, Hanaböle strandväg	katu, tie
Hanhiniitty, Gåsängen	virkestysalue
Hanhiniitynsilta, Gåsängsbron	purosilta
Jyväpolku, Sädeskornsstigen	katu
Karhunrannanoja, Björnstrandsbäcken	puro
Satomäenkuja, Brännmalmsgränden	katu
Satomäentie, Brännmalmsvägen	katu
Tähkätörinpolku, Axtorgsstigen	jalankulkukatu
Yläkoukku, Övre kroken	joen osa
63 VIERTOLA	
Pihasaunionkuja, Gatkamomillsgränden	katu
Sovintosilta, Förlikningsbron	kevyen liikenteen silta
64 KUNINKAALA	
Heidehofinpolku, Heidehofsstigen	puistotie
Liisanmetsikkö, Alicedungen	leikkikenttä (rakentamaton)



Porttipuistonpolku, Portparksstigen	jalankulkukatu
Porttisuontie, Portmossvägen	katu
Porttisuonpolku, Portmosstigen	jalankulkukatu
Rahkasammalenpolku, Vitmossestigen	jalankulkukatu
Tatti, Soppen	ajoyhteys
66 HAKKILA	
Aamuauringonpolku, Morgonsolsstigen	jalankulkukatu
Kanervikkotie, Ljungmarksvägen	katu
Pistoraiteentie, Stickspårvägen	tie, katu
Värnamonpolku, Värnamostigen	jalankulkukatu
67 RUSKEASANTA	
Vuoripuistonpolku, Bergparksstigen	jalankulkukatu
68 KOIVUHAKA	
Neitsytkuja, Jungfrugränden	katu
69 HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ	
Kappalaisenreitti, Kaplansrutten	katu
70 KOIVUKYLÄ	
Primaveransilta, Primaverabron	kävelysilta
71 ILOLA	
Karpaattienkuja, Karpatergränden	katu
Levonojantie, Dricksbäcksvägen	katu
72 ASOLA	
Andersinoja, Andersbäcken	puro
73 REKOLA	
Rekolanojanpuisto, Räckhalsbäcksparken	puisto
74 HAVUKOSKI	
Hanabölen rantatie, Hanaböle strandväg	katu, tie
Havukallio, Hanaböle Högberg	puisto
Rautkallio, Rautberget	katu
96 ITÄ-HAKKILA	
Itäinen Valkoisenlähteentie, Östra Vitbäcksvägen	katu
Kehruukuja, Spinngränden	katu
Värttinätie, Sländvägen	katu
98 SOTUNKI	
Gumbölenjärvenoja, Gumböleträskbäcken	puro
Huuhkajasuonoja, Hyppjaskärrsbäcken	puro
Metsäniitynoja, Skoängsbäcken	puro
Tukholmanoja, Stockholmsbäcken	puro



Saarisuonoja, Holm mossbäcken
Seppälänkuja, Smedsgränden

puro
tie

Lisäksi poistetaan seuraava rasi tietiennimi

73 REKOLA

Vesankuja, Vesagränden

rasitetie

Nimet on perusteltu liitteessä, jossa on esitetty myös paikkojen sijainti kartalla.

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Ne, joiden osoite muuttuu, on kuultu.

Oikeinkirjoitus ei ole mielipidekysymys, joten näissä tapauksissa ei ole tarpeen järjestää kuulemista.

Asemakaavaan muutettavista nimistä ja tiennimistä päättää kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 23

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään tehdä esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset nimenmuutokset ja antaa uudet nimet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Muutokset esittelyineen

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Timo Kallaluoto

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 10 Linnainen, 11 Hämevaara, 12 Hämeenkylä, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 17 Martinlaakso, 22 Keimola, 23 Kivistö, 31 Luhtaanmäki, 32 Riipilä, 33 Seutula, 34 Kiila, 40 Ylästö, 41 Viinikkala, 50 Tammisto, 51 Pakkala, 60 Hiekkaharju, 61 Tikkurila, 62 Jokiniemi, 63 Viertola, 64 Kuninkaala, 66 Hakkila, 67 Ruskeasanta, 68 Koivuhaka ja 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä, 70 Koivukylä, 71 Ilola, 72 Asola, 73 Rekola, 74 Havukoski, 96 Itä-Hakkila, 98 Sotunki

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja paikkoja ja nimivirheitä. Lisäksi on päällekkäisyyttä muun nimistön kanssa. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös suunnitelmissa, alueiden hoidossa, opastamisessa ja pelastamisessa.

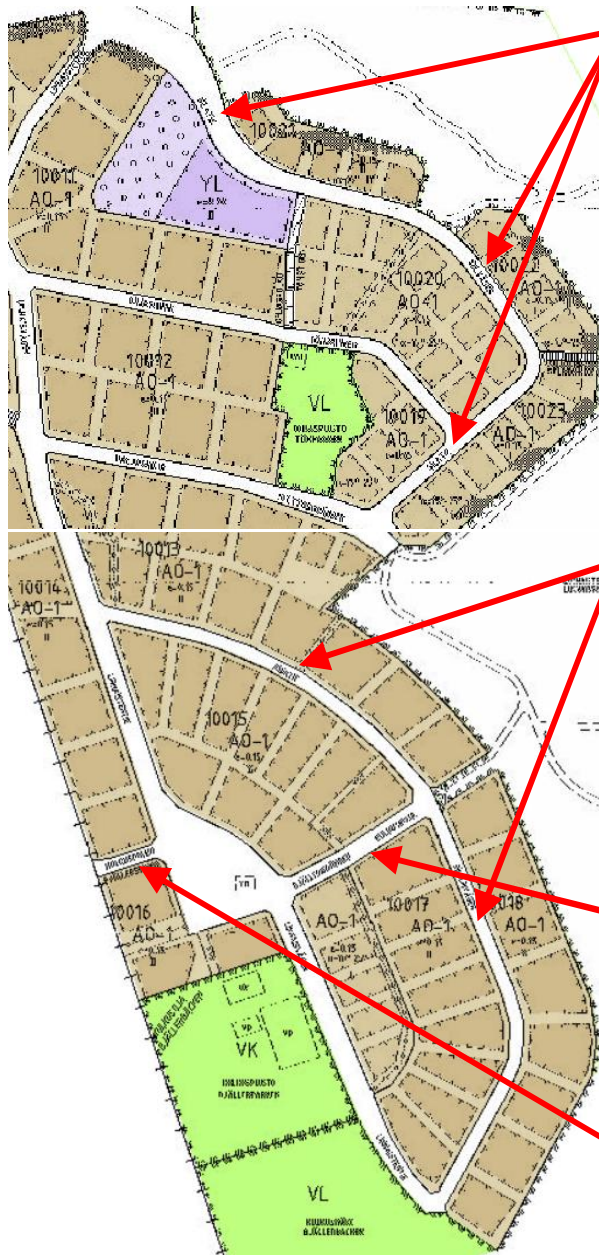
Jokien ja purojen vuonna 2017 saadaan nimettyä myös viimeiset nimettömät purot. Puro-sana kuuluu itäsuomalaisiin paikannimiin. Uudeltamaalta Lappiin asti paikannimissä käytetään oja-sanaa, paitsi Pohjanmaalla luoma ja ruotsalaisalueella bäck(en). Vantaalla oja-sanan alkuperäisyyttä luonnonpuroissa todistaa muun muassa 1640 Herukkaaja. Yleiskieleen puro-sana on saatu Keski-Suomen murteesta.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä ja paikallishistoriaa.

Kaikki nimet annetaan kaksikielisinä, jos käännös on etymologisesti selvä.

Asemakaavaan alueiden nimet kirjoitetaan *VERSAALILLA* ja muut nimet *VERSAALILLA KURSIIVILLA*.

Linnaississa nimistön aihepiirinä on hevosajoneuvot ja ohjastaminen, mikä johtuu Linnaisten kartanosta.



Silakuja, Selgränden

1982 Silatie, Selvägen. Jatkuu Valjaskujalle. Helsingissä on Silatie, Seldonsvägen (1960). Kuulemisessa 20.9. – 11.10.2017 saatiin neljä mielipidettä, joista kahdessa muutosta vastustettiin, yhdessä kannatettiin ja yhdessä edellytettiin, että muutos tulisi tehdä Helsingissä. Kuultavia kiinteistöjä oli 25 kpl. (Nr 4.9.2017, 20.11.2017)

Aisakuja, Skakelgränden

Nyt Aisatie, Skalmvägen, joka on myös Helsingissä. Katu on kapea. Nimi muuttuu mahdollisimman vähän. Skalm on käytössä riikinruotsissa, skakel Helsingin pitäjässä. Kuulemisessa 17.5. – 7.6.2017 saatiin 11 mielipidettä, joista seitsemässä ehdotettiin nimeksi Aisakellontie, joka kuitenkin on jo tulossa toisen kadun nimeksi asemakaavassa 100400 (Kala 5.6.2017). Lisäksi kuja-loppua pidettiin vähättelevänä, vaikka se on kadunnimissä tavanomainen. Kirjeitä jaettiin 40 kiinteistölle. (Nr 15.5.2017, Nr 4.9.2017)

Aisakellontie, Slädlocksvägen

Nyt Kulkuskuja, Bjällergränden, joka on asemakaavaan 100400 (Kala 5.6.2017) tulevan Aisakellontien alkupää. Kulkuskuja on myös Espoossa. Myös uusi nimi liittyy läheiseen Kulkuspui-
toon. Kuulemisessa 17.5. – 7.6.2017 tästä kadunnimestä ei saatu mielipiteitä. (Nr 15.5.2017, Nr 4.9.2017)

Kulkusojanpolku, Bjällerbäcksstigen

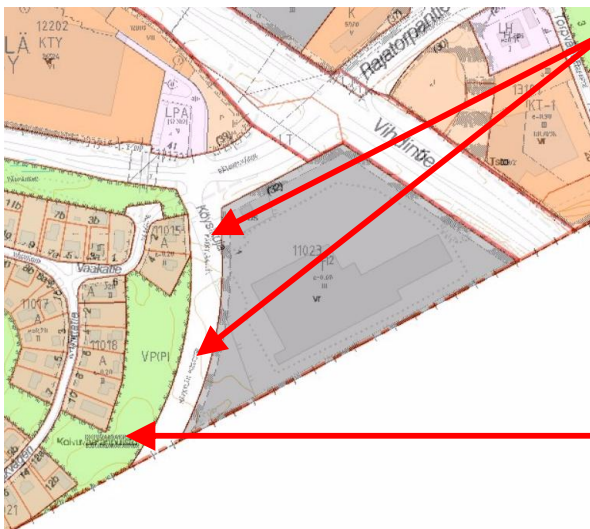
Nyt Kulkuspolku, Bjällerstigen, joka on myös Espoossa. Uusi nimi läheisen Kulkusojan mukaan. Kuulemisessa 17.5. – 7.6.2017 kadun ainoat asukkaat ehdottivat nimeä Linnaistenpolku, Linnaiststigen, joka sopii paremmin Linnaisten kartanon luokse. Espoon puolella on Jupperinkulku, Juppergången. (Nr 15.5.2017, Nr 4.9.2017)

KO. 11 HÄMEVAARA



Viikateoja, Liebäcken

Puro virtaa Viikatetieltä Viikatepuistossa Multaojaan. Kartassa virheellisesti Hämevaaranoja, joka virtaa Hämeenkyläntien vieressä. (Nr 20.11.2017)

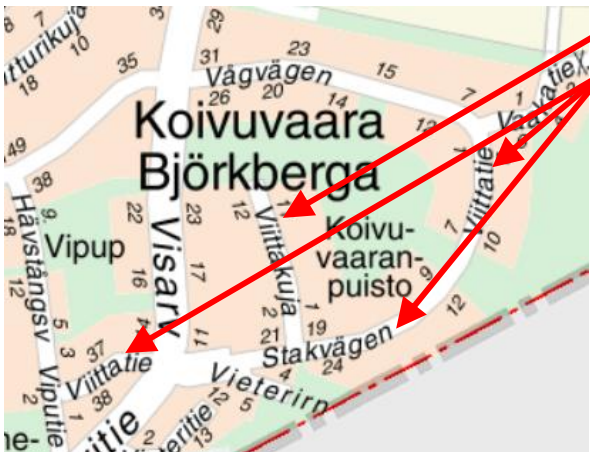


Teräsköyden tie, Stälrepövägen

Yleiskaavan pääkatu Espooseen. 1979 Mäkkylän puistotie, Mäkkyläallén, joka oli jo asemakaavassa Espoon puolella, mutta jota ei tullut. Vantaalle asemakaavaan 1985. Espoossa katu on nyt Lintulaaksontie, joka johdetaan Viikatepuistolle eikä Rajatorpantielle. 1986 Köysikuja, Repgränden. Helsingissä on Köysikuja ja Espoossa Köysitie. Uusi nimi tehdään nimestä ja tarkoituksesta (Teräsköysi Oy 1936-96, Vantaalla 1957-88). Kuulemisessa 5.10. – 26.10.2017 ei saatu mieltäpidettä. (Nr 2.10.2017)

Viittapuisto, Vägvisarparken

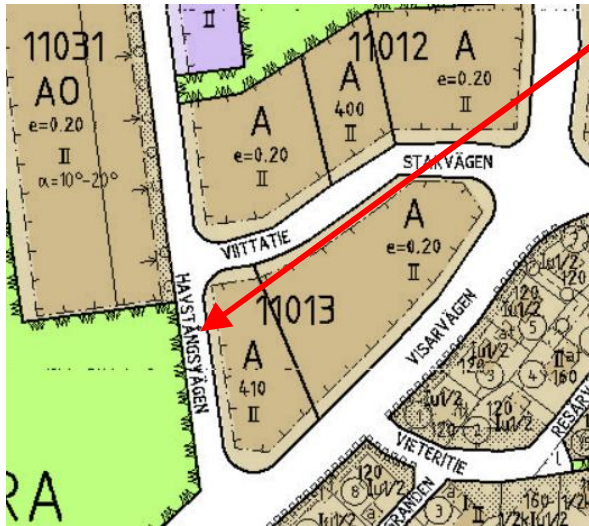
Puisto liittyy Viittatiehen. 1979 Koivuvaaranpuisto, Björkbergaparken, joita on kaksi. Vanha nimi jäisi länsipuoleiselle kalliomaelle, jonne nimi on sijoitettu opaskarttaan. (Nr 2.10.2017)



Viittakuja, Vägvisargränden

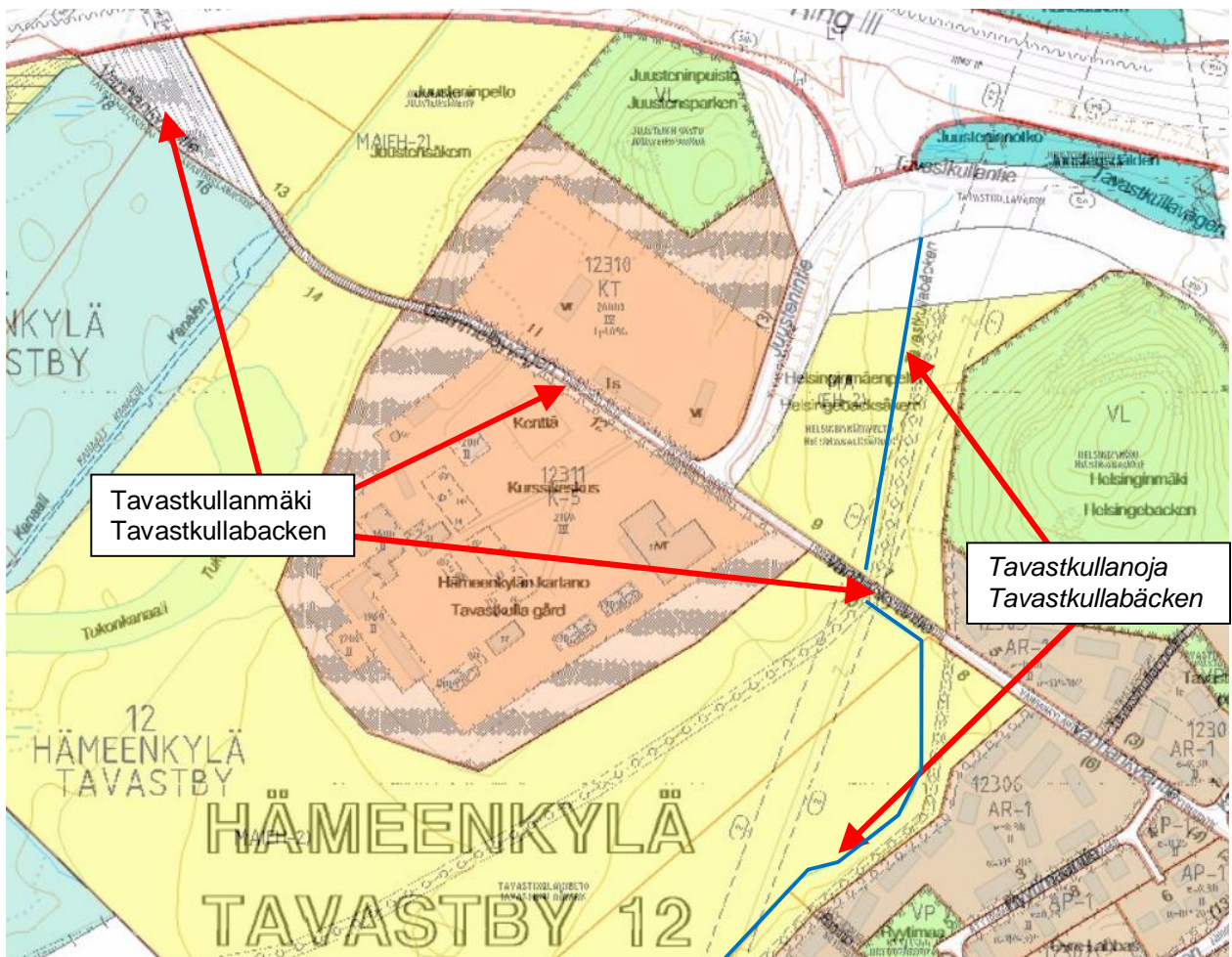
Viittatie, Vägvisarpägen

1966 Viittakuja, Stakgränden, ja Viittatie, Stakvägen. Oikea käänös. Kuulemisessa 12.10. – 2.11.2017 saatiin yksi mielipide, jossa muutosta ei vastustettu. (Nr 2.10.2017, 20.11.2017)



Viputie, Hävstångsvägen
 Asemakaavassa virheellisesti Hävstångsvägen.
 (Nr 2.10.2017)

KO. 12 HÄMEENKYLÄ



Tavastkullanmäki
 Tavastkullabacken

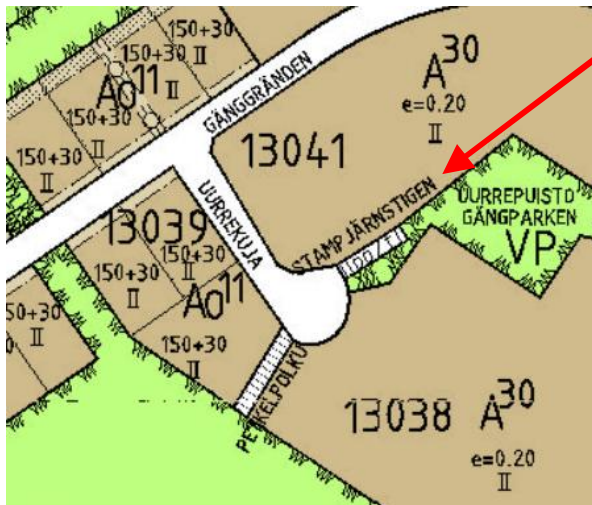
Tavastkullanoja
 Tavastkullabäcken

Tavastkullanmäki, Tavastkullabacken
 Osa Vanhankyläntietä, joka on katkaistu. Vanhasta nimestä, 1963 tavastkullabakkan. Kuulemisessa 20.9. – 11.10.2017 ei saatu mielipiteitä. (Nr 19.1.2015, Nr 4.9.2017)

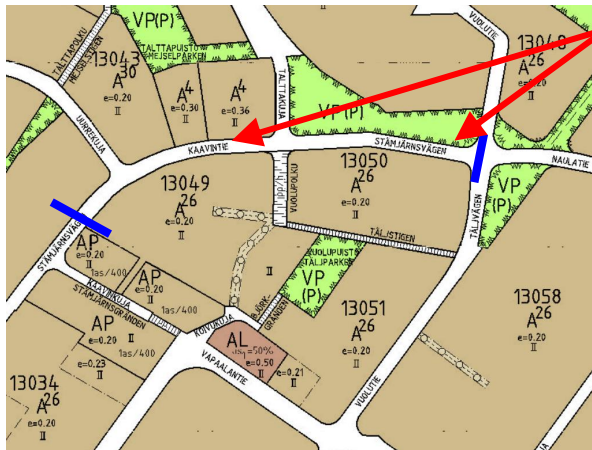
Tavastkullanoja, Tavastkullabäcken
 Puro laskee Hämeenkylästä Tavastkullanpellolta Askistoon Kanaaliin. Nimi ei ole asemakaavassa, mutta esiintyy kaupunkikartalla. (Nr 12.10.2015, Nr 4.9.2017)

KO. 13 VAPAALA

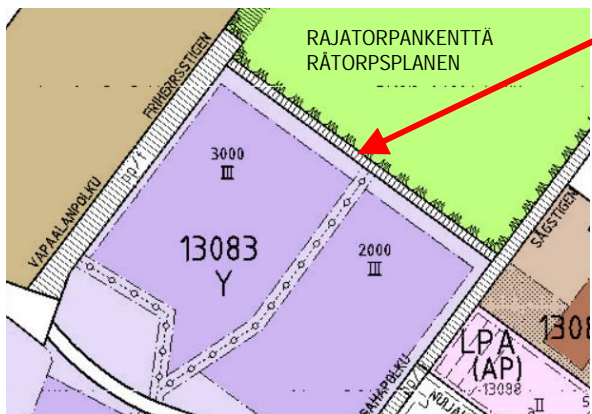
Vapaalassa nimet on annettu työkalujen mukaan, mikä johtuu siitä, että Vapaala on ollut alun perin työväestön kylä.



Petkelpolku, Barkjärnsstigen
Nyt ruotsiksi Stampjärnsstigen. (Nr 20.11.2017)

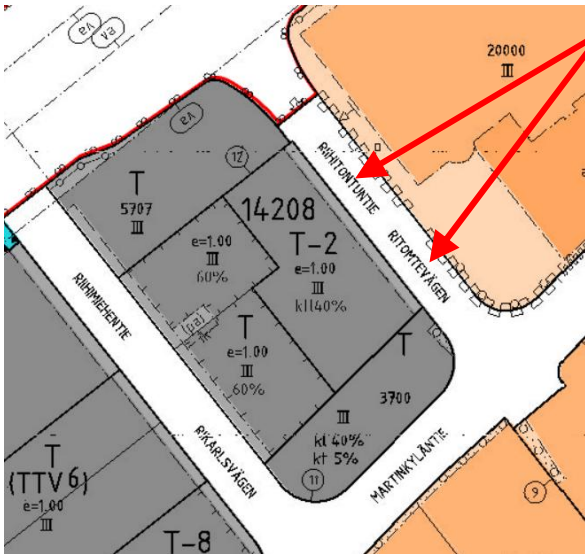


Raspitie, Raspvägen
Nyt Kaavintien loppuosa. Katu on katkaistu, välissä on jalankulku- ja pyörätie, vaikka katu on kaavan mukaan yhtenäinen. Nimi kuultiin asemakaavamuutoksen osallistumisessa 30.7. – 10.9. 2015 toisaalta kannatettiin kadun läpiajon rakentamista ja että Kaavintien nimeä ei muuteta (Vapaalan omakotiyhdistys ja 5 muuta mielihoidettua) ja toisaalta vastustettiin Kaavintien avaamista läpiajoliikenteelle (27 nimen adressi). Kadun varrelle ollaan kaavoittamassa uusia tontteja. Kuulemisessa 20.9. – 11.10.2017 saatiin kolme vastustavaa mielihoidettua, joista kahdessa ehdotettiin kadun rakentamista yhtenäiseksi. Kuultavia kiinteistöjä oli 13 kpl. (Nr 4.9.2017, 20.11.2017)



Urheilukentänpolku, Idrottsplansstigen
Rajatorpänkentän vieressä. Espoossa on Urheilukentän-tie ja Urheilupuistontie, Helsingissä on Urheilukatu, Vantaalla ja Kauniaisissa on Urheilutie, mutta Urheilukentänpolkua ei ole. (Nr 4.9.2017)

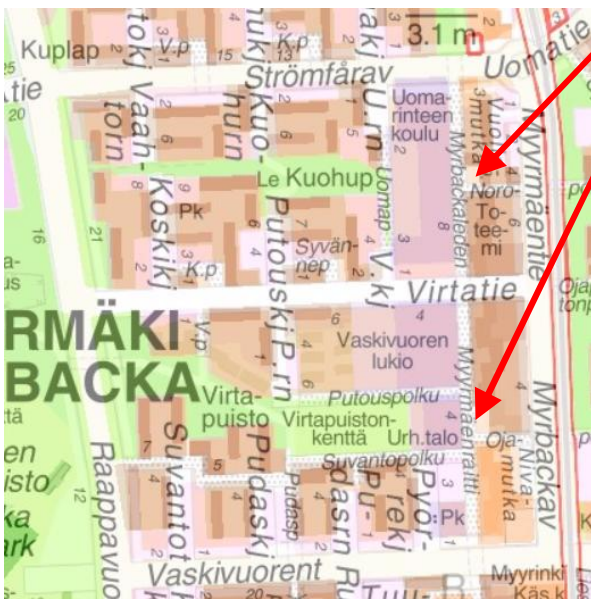
KO. 14 VARISTO



Kalustetie, Möbelvägen
1975 Riihitontuntie, Rietomtevägen, ryhmänimi (viljan-korjuu). Espoossa on Riihitontuntie, Rietomtevägen, jonne tuodaan keittiökalusteita.

Uusi nimi alueen huonekalukaupan mukaan. Tänne tuli ensin Asko 1978, josta alkoi Petikko-Variston kehittyminen huonekalukaupan keskuksiksi. Kadun varrella toimii mm. Kruunukaluste. Kuulemisessa 20.9. – 11.10.2017 ei saatu mielipiteitä. (Nr 4.9.2017)

KO. 15 MYYRMÄKI



Toteemiaukio, Totemplatsen
Nimetön toriaukio, jossa on toteemivesistos ja vieressä nuorisotila Toteemi. (Nr 20.11.2017)

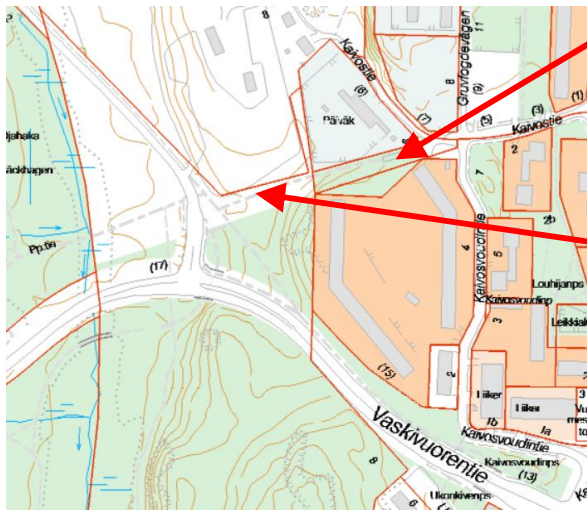
Delfiinaukio, Delfinplatsen
Nimetön toriaukio, jota kutsutaan Urheilutalon aukioksi viereisen urheilutalon mukaan ja Delfiinaukioksi siellä olevan delfiinineistoksen mukaan, jolla tosin on lohenpyrstö. (Nr 20.11.2017)



Kaulakorunpolku, Halsbandsstigen
1982 Korupolku, Smyckestigen, Korutien (1979) mukaan, se Myyrmäen esihistoriallisista löydöistä. Helsingissä on Korupolku (1982), jossa on osoitteita. Myyrmäestä ei kuitenkaan ole löydetty koruja. (Nr 20.11.2017)

KO. 16 KAIVOKSELA

Kaivokselassa nimistön aihepiirinä on Sillbölen rautakaivos ja kaivoskuilujen nimet.



Kaltevankuja, Sluttandegränden
Ajoyhteys, tuleva katu, lähtee Kaivostieltä. 1700-luvun kaivoksen nimestä Kaltevakaivos, Sluttande gruvan. Espoossa on jo Kaivoskuja, Gruvgränden. (Nr 20.11.2017)

Kaltevanpolku, Sluttandestigen
Ulkoilureitti Louhelantieltä Kaivostielle. Katso edellistä. (Nr 20.11.2017)

KO. 17 MARTINLAAKSO

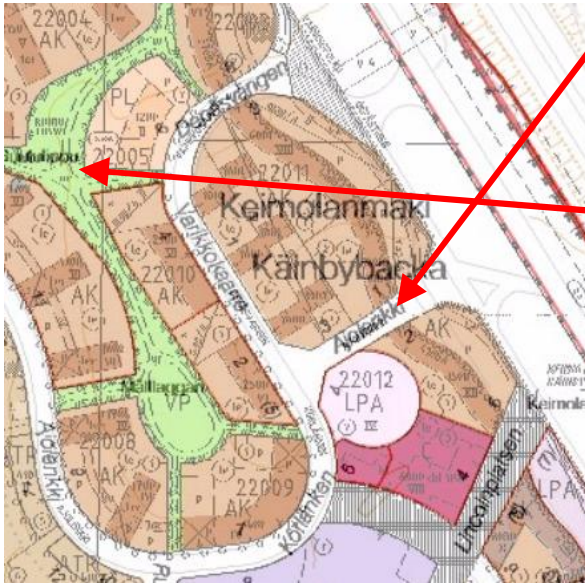


Metsikköpuisto, Skogsdungsparken
1972 Laajaniitty, Bredängen. Aluksi kolmiosainen puisto, nyt kaksiosainen. Pohjoisosalle uusi nimi läheisen Metsikkötien mukaan. (Nr 20.11.2017)

Metsikkökäytävä, Skogsdungsgången
Nimetön jalankulkukatu, menee Metsikköpolulle. (Nr 20.11.2017)

KO. 22 KEIMOLA

Keimolanmäen nimet liittyvät Keimolan moottoristadioniin, joka toimi 1966 – 1978.



Ajoportti, Inkörsporten

2003 Ajolenkki, Körlänken, sen alkuosa. Tämä osuus ei kuitenkaan ole ollut osa moottorirataa ja nimikin kääntyisi T-risteyksessä. Katua ei ole vielä rakennettu. (Nr 20.11.2017)

Ruutulipunpuisto, Målflaggsparken

2008 Ruutulippu, Målflaggan, mutta nimi tarvitsee perusosan, koska on myös Ruutulipunkuja, Målflaggsgränden. (Nr 20.11.2017)

KO. 23 KIVISTÖ



Kykkisbäcken

Puro Keimolan kylän kohdalla, alajuoksu Jelmusanojan ja Mosapakanojan haarasta Vantaanjokeen.

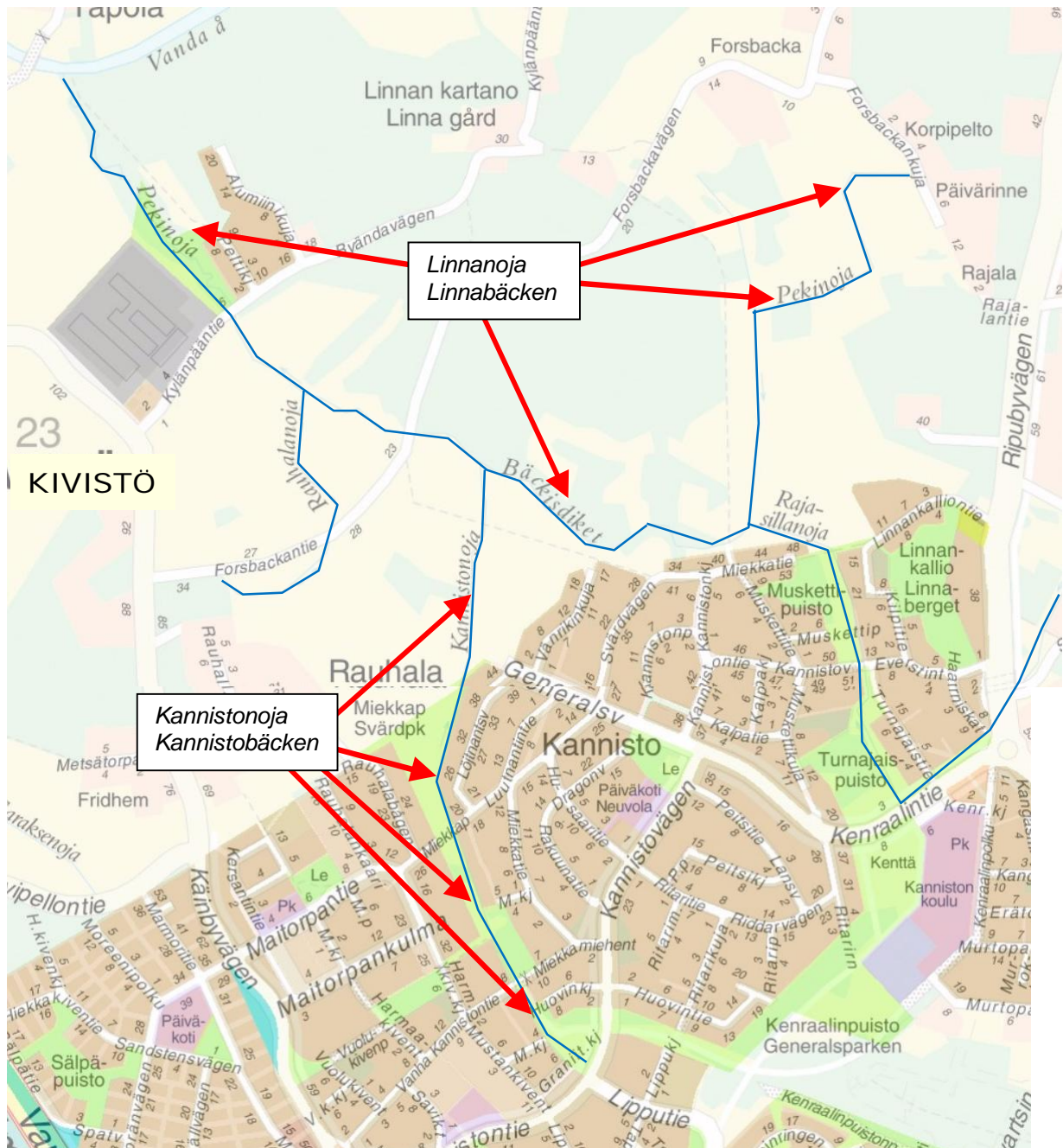
Yläjuoksulla 1812 Petas Jällmosaback (pieni pelto), 1910 Jällmässebäckängén, 1966 Jelmusbekken, 2009 Jelmusanoja, 2014 Jällmossbäcken.

Alajuoksulla 1769-72 Kykisback äng ja Kykisback-åker moottoritien kohdalla, 1932 Kykisbäck (pelto), 1933 Kyckisbäck (lohkotila sähköaseman luona), 1963 kyckisbeck (pelto Vanhan Hämeenlinnantien sillan luona, vieressä oja), 1966 Kyckispek (sekä suomeksi että ruotsiksi pelto Saraksen maalla), rinnakkaisnimi Keimolanoja, 1963 peetbekkin (Petaksen talon kohdalla), 1969 Kolopuro (tila sähköaseman luona), 1981 Kykisbäcken (puro Petaksen talon luona), vasta 2009 Jelmusanoja (harkinnaisnimi), 2014 Jällmossbäcken. (Nr 13.10.2014; Kala 8.12.2014)

Gustav Åstrandin mukaan vanha nimi on Kykisbäcken.

Nimen etymologia on tuntematon eikä nimeä voi suomentaa, siksi vain ruotsinkielinen nimi.

(Nr 4.9.2017)



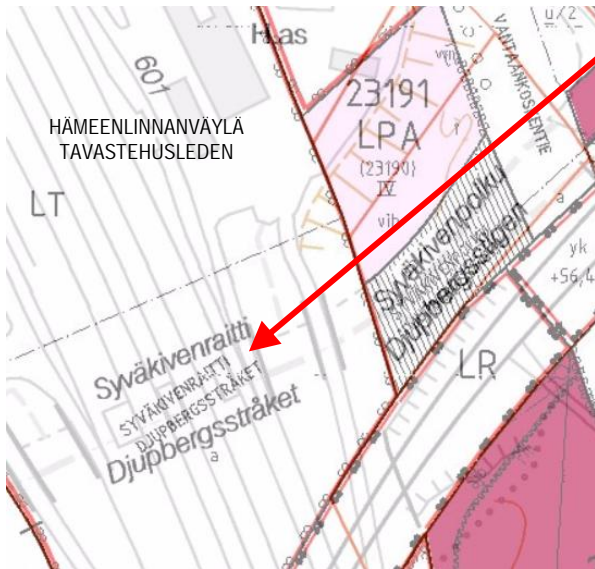
Kannistonoja, Kannistobäcken

Kartassa Kannistonoja, Kannistobäcken, mutta asemakaavassa virheellisesti Pekinoja, Bäckisdiket. Vanhan maastonimen (1769 Kannistomarck) ja asuntoalueen (1965 Kannisto) mukaan. (Nr 4.9.2017)

Linnanoja, Linnabäcken

Kartassa Pekinoja, Bäckisdiket, joka saatiin nimistönkeruussa 1966 (Kotus), mutta Gustav Åstrandin mukaan vanha nimi on Linnanoja, Linnabäcken, kuten nimistönkeruussa 1963 linnabekkin (SLS). Nimi puuttuu asemakaavasta. Vanha kylännimi on 1540 Borg by jne., talon nimenä on 1697 Linnas, 1702 Linna, 1743 Linnaborg jne. (Nr 4.9.2017)

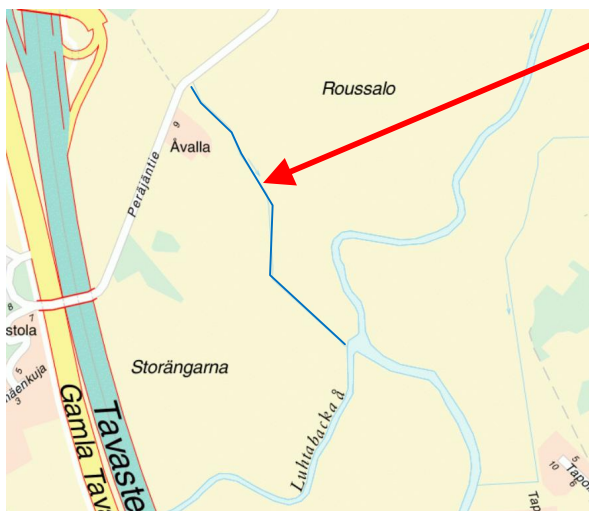
Paikannimissä puro-nimet kuuluvat Keski-Suomen, Karjalan ja Kainuun nimistöön. Muualla Suomessa esiintyy oja Uudeltamaalta Lappiin asti, paitsi Pohjanmaalla luoma ja ruotsalaisalueilla bäck(en). Puro-sana on saatu yleiskieleen Keski-Suomen murteesta. Oja-sanan alkuperäisyyttä Helsingin pitäjässä todistaa 1640 Herukkaaja.



Syväkivenpolku, Djupbergsstigen
Asemakaavaan katualueelle 2015 Syväkivenpolku,
Djupbergsstigen, mutta Hämeenlinnanväylän alikulun
kohdalle 2008 Syväkivenraitti, Djupbergsstråket.
Kivien aihepiiristä. (Nr 4.9.2017)

Raitti-sanaa on käytetty kaupunginosien keskeisistä
jalankulkukaduista, kuten Myyrmäenraitti.

KO. 31 LUHTAANMÄKI

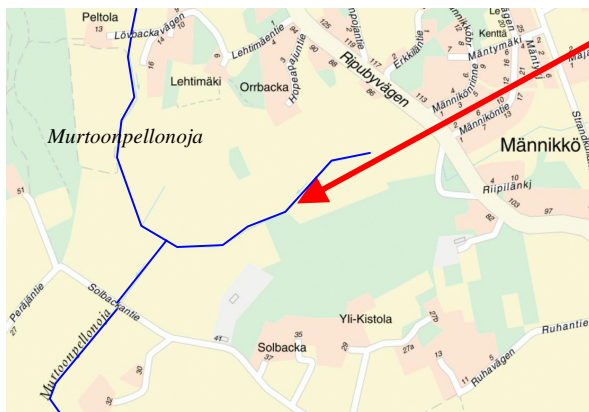


Roussalonoja, Roussalobäcken

Puro laskee Ävällä (Peräjantie 9) itäpuolella
Vantaanjokeen. Vieressä pelto Roussalo, 1763
Ruosala, jossa loppuosa -ala viitanee peltoon, mutta
voi sisältää hävinneen talonnimen, 1958 Roussalo,
1963 sanottu roussalo (niitty). Nimi johtunee
vanhasta hämäläisnimestä, mutta etymologia on
tuntematon. (Nr 4.9.2017)

KO. 32 RIIPILÄ

Riipilän ja Seutulan nimistö on saatu vanhoista paikannimistä.



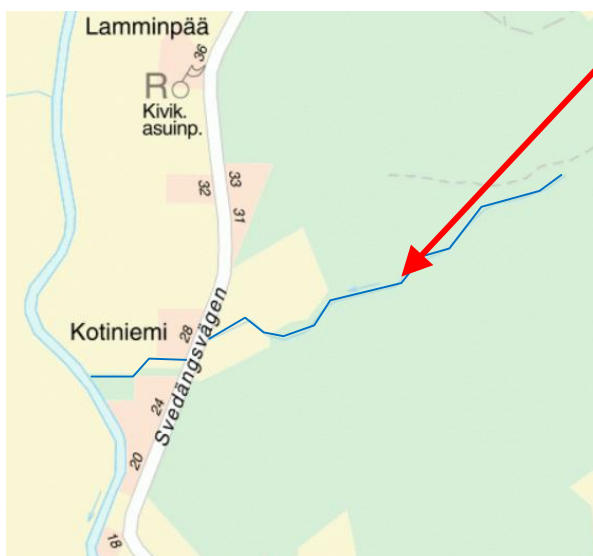
Murronhaara, Murtogrenen

Murtoonpellonojan itähaara. 1763 Murtå (pitkä
niitty), 1811-14 Murto, 1966 Murto, Murtoo,
Murrumpellot (peltoaukea), 1984 Murtoonpellontie,
Murtoåkersvägen, 2009 Murtoonpellonoja, 2014
Murtoonpellonoja, Murtoåkersbäcken, aiemmin
Hankojan (1763 Hangoja) itähaara. Murto tarkoittaa
murroksia, kaatuneita tai kaadettuja puita, mutta
kuvannee tässä maastoa. Suom. nimen alkuosan
tulee olla genetiivissä, koska nimi johtuu toisesta
nimestä, vertaa Murtoonpelto. (Nr 4.9.2017)



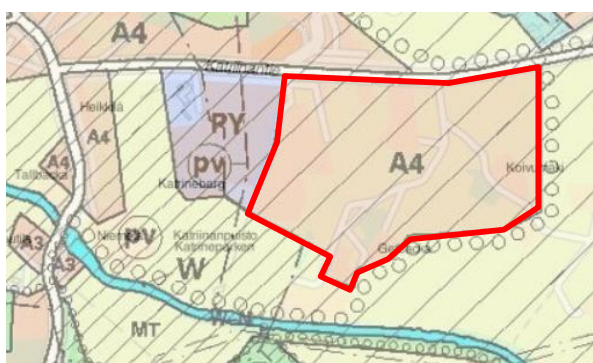
Vantaanmetsänoja, Vandaskogsbäcken
 Rajakoskella Seutulan kylän takamaalla, joka jaettiin kylän talojen kesken isojaossa 1772-73. 1937 Vantaan metsäpalsta, 1956 Vandaskog (kaksi lohkotilaa), 1963 vandaskuugin, 1966 Vantaammettät, mettiksi, metäks, 2003 Vantaanmetsät, Vandaskogen. (Nr 4.9.2017)

KO. 33 SEUTULA



Ahoniitunoja, Ahoniittubäcken
 Puro laskee Kotiniemen talon luona Ahoniityntien ali Vantaanjokeen. 1699 Ahobacka rå (rajamerkki), 1763 Aho Backa, Aho Nitu, Aho Nitun Niemi, ahoNitun oja, 2009 Kotiniemenoja (harkinnaisnimi). Kotiniemi on uusi talo 1940-luvulta. Ahoniityntie (1957) on ruotsiksi Svedängsvägen (1976), joka on kuitenkin sama kuin Paloheinäntie (1972). Niittu on murrenana ja tarkoittaa niittyä, vertaa jäljempänä Raatinniitunoja. (Nr 4.9.2017)

Myös kaupunginosassa 34, Kiila.



Katriina, Katrine
 Kaavoitettava pientaloalue Katriinantien eteläpuolella ja Katriinan sairaalan itäpuolella. Kartanon nimi on Katrineberg. (Nr 20.11.2017)



Kistolanoja, Kistolabäcken

Puro laskee Kistolán kylätontin itäpuolella Vantaanjokeen. Kistola on Ripubyn kantatalo 3, 1710 Kistula, 1749 Kistola rust, Tapolantie 2. (Nr 4.9.2017)

Königstedtinoja, Königstedtsbäcken

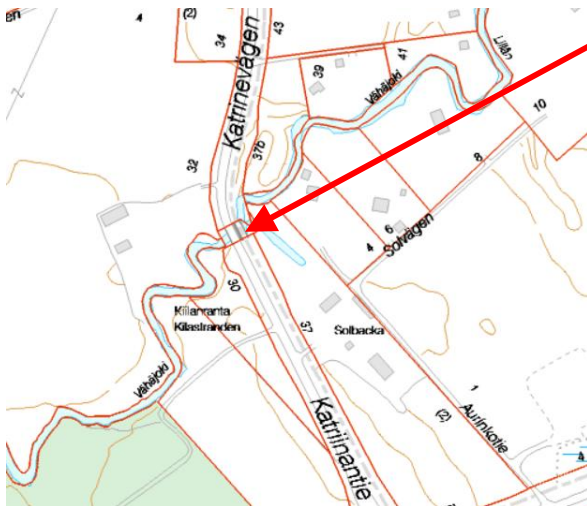
Puro laskee Königstedtin kartanon ja Königstedin kappelin välissä Vantaanjokeen. (Nr 4.9.2017)

Tapolanoja, Tapolabäcken

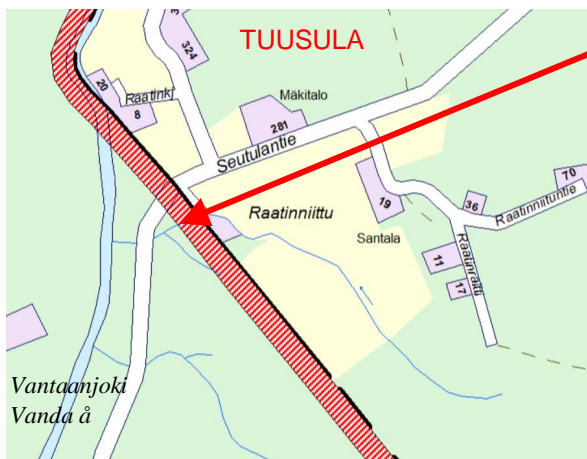
Puro laskee Tapolan asuinalueen pohjoispuolella Vantaanjokeen. Tapola on Ripubyn kantatalo 5 (1710 Tapola), Tapolantie 4. Omakotialue lohkottiin 1960. (Nr 4.9.2017)



Fågelbergetinoja, Fågelbergsbäcken
Laskee Fågelbergetiltä Vantaanjokeen. 1699
Fågelberg Råå (rajamerkki) jne. (Nr 4.9.2017)

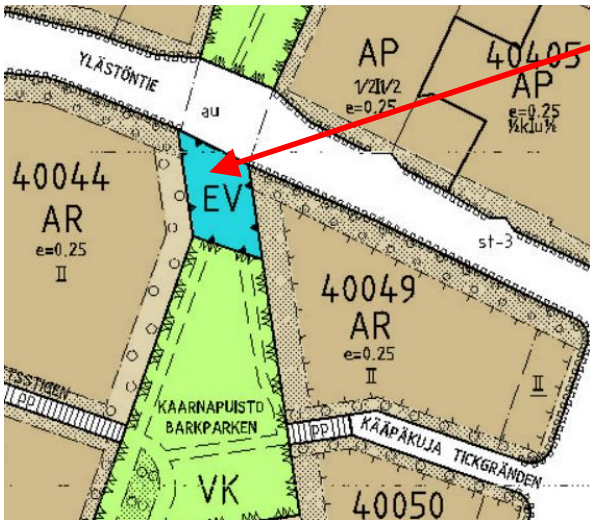


Kiilansilta, Kilabron
Katriinantien silta Vähäjoen yli. 1935 Kilansilta,
Kilabron. 1953 Kiilansilta. (Nr 30.5.2011; Nr 4.9.2017)

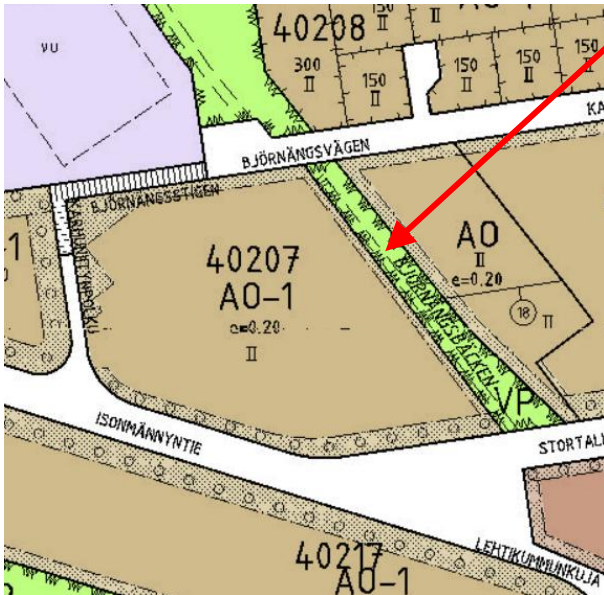


Raatinniitunoja, Raatinniittubäcken
Puro tulee Tuusulan Raatinniitulta ja laskee Vantaan
puolella Vantaanjokeen. Tuusulan puolella on myös
Raatinniittutie. Niittu on murreasana ja tarkoittaa
niittyä. Vertaa edellä Ahoniitunoja. (Nr 4.9.2017)

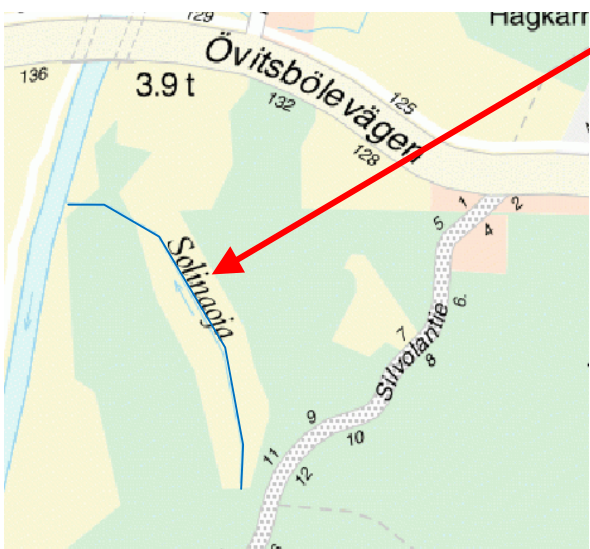
KO. 40 YLÄSTÖ



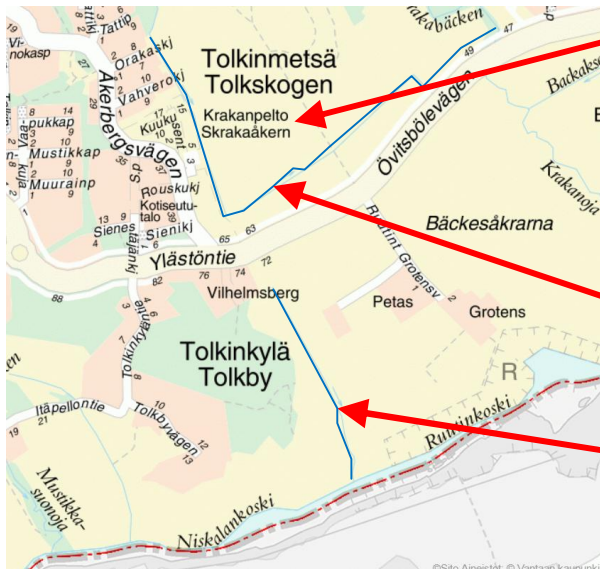
Kaarnapuisto, Barkparken
Suojaviheralue Ylästöntien ja Kaarnapuiston välissä.
Osa Kaarnapuistosta, koska suojaviheralueen rajaa ei
näe maastossa. (Nr 4.9.2017)



Karhunjälki, Björnspåret
Puisto, jossa virtaa Karhuniitynoja, Björnängsbäcken.
Karhuniityntien ja Isonmäntytien välissä. Nimi
liittyy myös metsästysaiheeseen, vertaa pohjoisem-
pana Lumijälki (katu). Helsingissä on jo Karhupuisto,
Björnparken (1952), jossa on Karhu-veistos.
(Nr 4.9.2017)



Solinaoja, Hösselbäcken
Puro laskee Ylästöntien eteläpuolella Vantaanjokeen.
Voutilan ja Silvolan rajamerkinä 1751 Hvattenbergs-
rå (epäselvä), 1769 Skvatterbecks Råå, 1885 Skvatter-
bäcks rå, 1913 Skvatterbäcks rå, Skvatterbäcken
(puro). Kurt Eklundin (2015) mukaan sanottu Hösel-
bäcken (murremuoto), 2015 ensin Solinaoja, Skvatter-
bäcken, sitten Solinaoja, Hösselbäcken, koska
Espoossa on Skvatterbäcken.
(Nr 12.10.2015; Nr 7.12.2015; Nr 4.9.2017)



Sarkaniitty, Filängen
 Virkistysalue ja laaja pelto Ylästöntien pohjoispuolella ja Krakanojan länsipuolella. 1761 ja 1913 Filängen, 1999 Krakanelto, Skrakaäkern, koska vanhaa nimeä ei tiedetty. Krakanojan itäpuolella on ollut 1760 Skrakaäkrar ja sinne on annettu paljon Kraka-nimiä. Myös Espoossa on Skrakaäkern. (Nr 4.9.2017)

Tolkinmätsänoja, Tolkskogsbäcken
 Laskee Ylästöntien pohjoispuolella Krakanojaan. Tolkinmätsä on taloyhtiö (1973) ja on laajentunut alueen nimeksi (1994). (Nr 4.9.2017)

Tolkinmätsälänoja, Tolksbybäcken
 Laskee Ruutintien länsipuolella Vantaanjokeen. Kylän nimestä (1417 Tolksby). (Nr 4.9.2017)

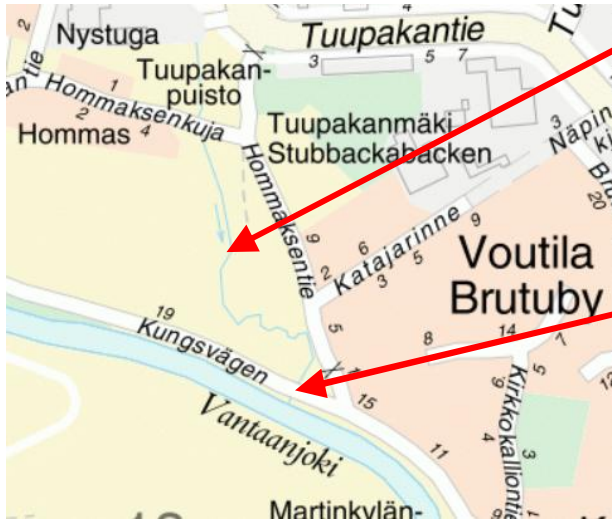
KO. 41 VIINIKKALA



Latoniitynoja, Laduängsbäcken
 Puro laskee Varpukallion länsipuolelta Vantaanjokeen. 1627 Laduängsbäck, 1699 laduängsbäck, oli Voutilan rajamerkki Vantaanjoen rannassa (Kepsu 2005: 69, 196). 2009 Smedsinoja. Täällä on Voutilan talojen takamaita, paitsi Smedsin, myös muiden. 2015 Varpukallionoja, Risbergsbäcken, koska vanhaa nimeä ei tiedetty. (Nr 4.9.2017).



Viinikanmätsälänpolku, Vinikskogsstigen
 1979 Jahtitie, Jaktvägen, metsästysaiheesta. Espoossa on sama nimi. Asemakaavassa (2004) nimetön ulkoilureitti. Vantaalla on jo Eräpolku, Jaktstigen. Takamätsä on ollut 1887 Winikby skog. Alueen mukaan. (Nr 4.9.2017)



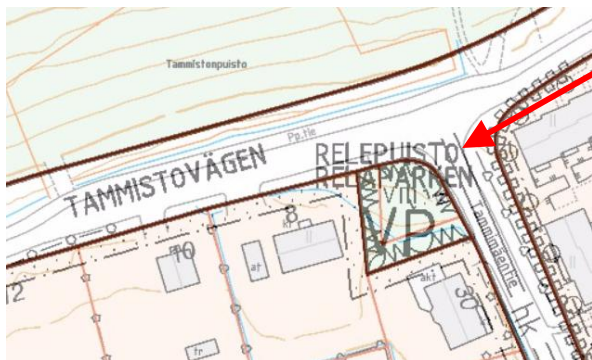
Onkioja, Metbäcken

Puro Hommaksentien länsipuolella, laskee Vantaanjokeen. 1913 Kybäck ('kytöoja'), 1963 keelbeek ('kylmäoja'), kyybekkin, meetbekkin ('onkioja'), sama kuin nyystubekkin, sen alempi osa, suomalaiset sanoivat 2008 Onkioja. Nimet kertovat, että vesi oli kylmää ja oja oli hyvä kalapaikka. (Nr 4.9.2017)

Onkiojansilta, Metbäcksbron

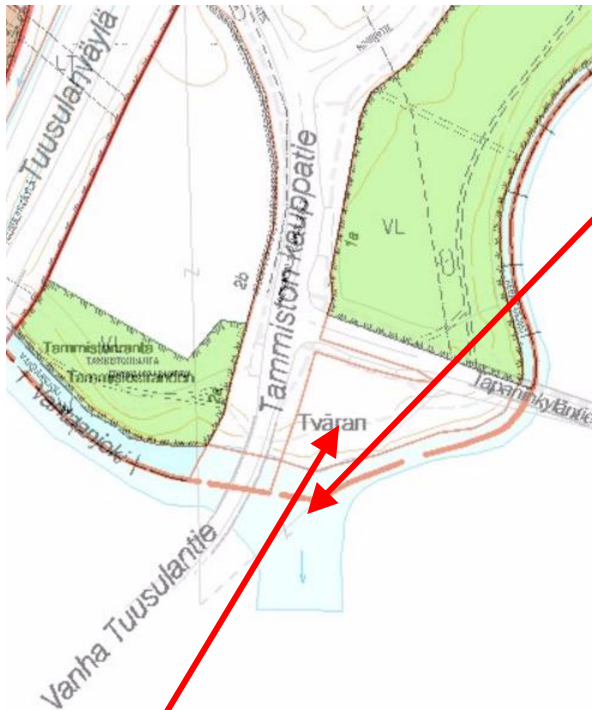
Kuninkaantien silta heti Hommaksentien länsipuolella. Sanottiin 1963 meetbekksbruun ja keelbekksbruun. Kerrottiin, että sillan luona kummitteli, pieni lapsi kirkui, sillä oli tullut kuristetuksi täällä, ja eräs ukko on nähnyt valkoisen naisen täällä (SLS). (Nr 4.9.2017)

KO. 50 TAMMISTO



Relepuisto, Reläparken

Asemakaavassa ä:n pisteet eivät erotu, joten asemakaavaa tulee korjata. Puistossa on muuntaja. (Nr 20.11.2017)



Tväran

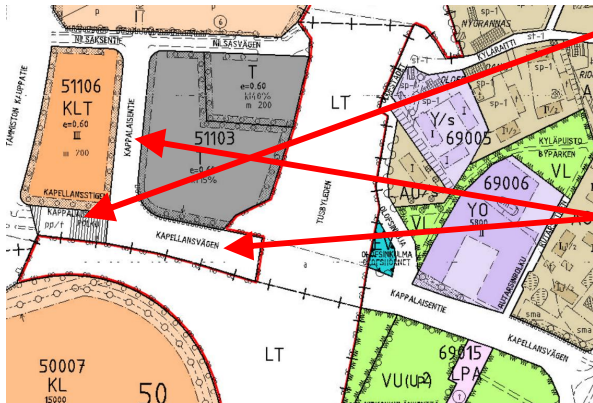
Vantaanjoen ja Keravanjoen yhtymäkohta. 1697 tweran oli Kirkonkylän rajamerkki. Sanottu 1913 Tvären, 1963 tvaran, 1967 suomeksi Tvärani. Kerrottiin perimätiedon mukaan, että sinne on upotettu kirkonkello, luultavasti isonvihan aikaan. Sen voi vetää vain kaksoishärkien avulla ja täydellisessä hiljaisuudessa. Kerran sellaisella härkäparilla vedettiin, että se jo näkyi, jolloin eräs läsnäoleva unohti kiellon ja huudahti: "Där ha vi den". Kello upossi takaisin pohjaan ja katosi. Tarinan mukaan sieltä pitäisi löytyä kaksi kirkonkelloa ja jotta ne saataisiin ylös, tarvitaan kaksoishärät vetämään (vanhan kansan puhetta Arthur Söderbergin s. 1887 Riddarsissa mukaan). Tväraniin kerrottiin liittyneen tavattomasti tarinoita. "Tväraniin piti olleen upotettuh helsinkim-pitäjän kirkonkellot – oliko se iso viha taikka muu --- kaksi härkäparii pitäävvetäk kelloi --- moni on yrittännym mut ain ne meni takasi purahti---". Vielä 2013 Göran Härmälä kertoi, että isonvihan aikana kirkonkellot pudotettiin Tväraniin, luettiin loitsu ja kukaan ei saanut puhua. Tuomarinkylän kartanosta saatiin kaksi valkoista härkää vetämään kelloja ylös, mutta silloin tuli nainen, joka sanoi: "Herranjestas, sieltähän se Storbimbalon tulee", jolloin kellot putosivat takaisin jokeen.

Tväraäkern

Pelto Tväraniin pohjoispuolella, Keravanjoen, Tammiston kauppatien ja Tapaninkyläntien välissä. Kirkkotien itäpuolella olevaa peltoa Tväraniin pohjoispuolella sanottiin 1963 tvaraookorn eli tväraengin, 1967 Tväran, suomeksi Tvärani, 2013 Tväran. (Nr 2.10.2017)

– Alkuosaan sisältyy muinaisruotsin adjektiivi thvær tai thvar, nykyruotsin tvär 'jyrkkä-' tai 'poikki-' ja loppuosaan muinaisruotsin aa, kuten Helsingaa, nykyruotsin ä 'joki'. Tässä kohdassa joki haarautuu poikittain eli joessa on T-risteys. (Nr 2.10.2017)

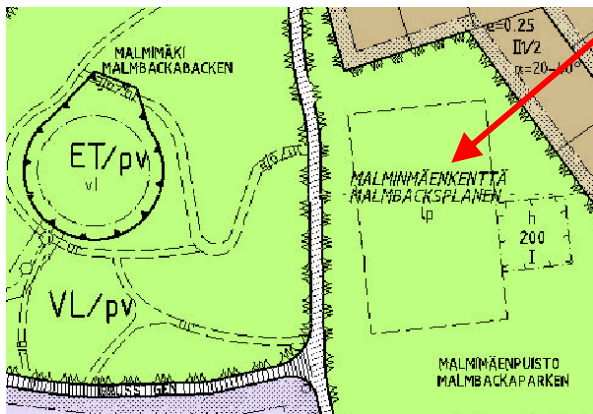
KO. 51 PAKKALA



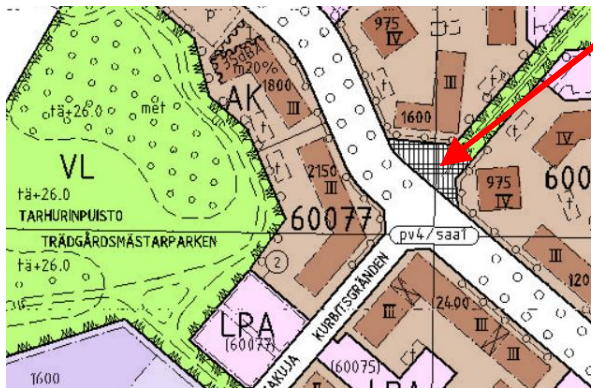
Kappalaisenpolku, Kapellansstigen
2000 Kappalaisenpolku, Kapellansstigen, 2015 ruots.
Kapellansstigen. Nilsaksen kappalaisentalon mukaan.
Nyt vielä Ylästöntietä. (Nr 17.8.2015; Nr 2.10.2017)

Kappalaisenreitti, Kapellansrutten
1968 Kappalaisentie, Kapellansvägen, 2015 Kappalai-
senreitti, Kapellansrutten. Espoossa on jo Kappalaisen-
tie ja Kappalaisenkuja. Nilsaksen kappalaisentalon
mukaan. Katujärjestely muuttuu, jos Ylästöntien
liittymä rakennetaan. Muutos ei vaikuta nykyisiin
osoitteisiin. → Ko. 69. (Nr 17.8.2015; Nr 2.10.2017)

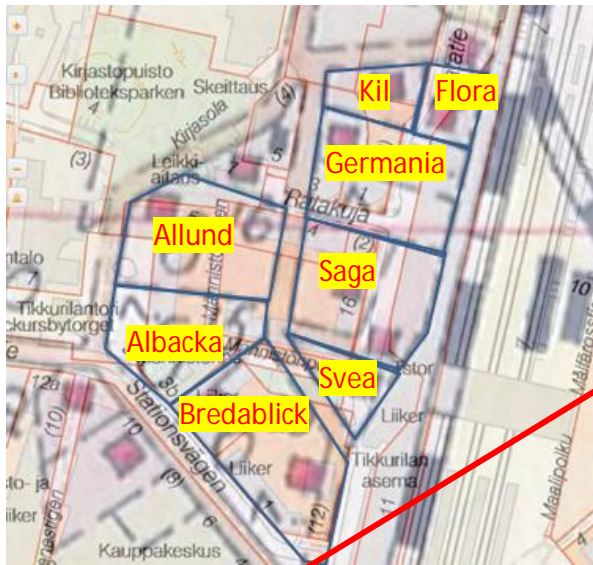
KO. 60 HIEKKAHARJU



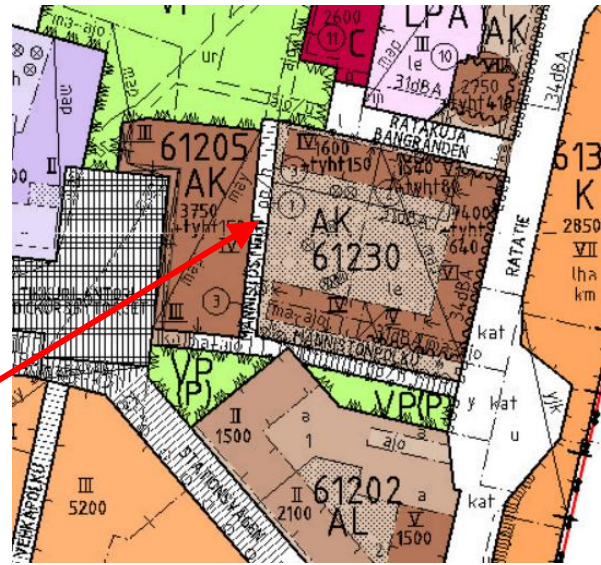
Malmimäenkenkä, Malmbäckaplanen
Pallokenttä Malmimäenpuistossa, ei rakennettu.
2014 Malmimäenkenkä, Malmbäckaplanen.
Tarkistetaan kuten Malmimäenpolku, Malmbäckas-
tigen; Malmimäenpuisto, Malmbäckaparken, ja
Malmimäki, Malmbäckabacken. Nimi johtuu torpan
nimestä Malmbäcka. Siksi mäkeä on sanottu 1963
malmbäckabacken. Malm tarkoittaa nummea.
Asutusnimissä -backa, luontonimissä -backen.
(Nr 2.10.2017)



Tarhurinaukio, Trädgårdsmästarplatsen
Pieni toriaukio Tarhurintien pohjoispuolella. Liittyy
ryhmänimeen (juurikasveja). Nimi esiintyi kaava-
luonnoksessa 2004, mutta ei tullut asemakaavaan.
(Nr 2.10.2017)



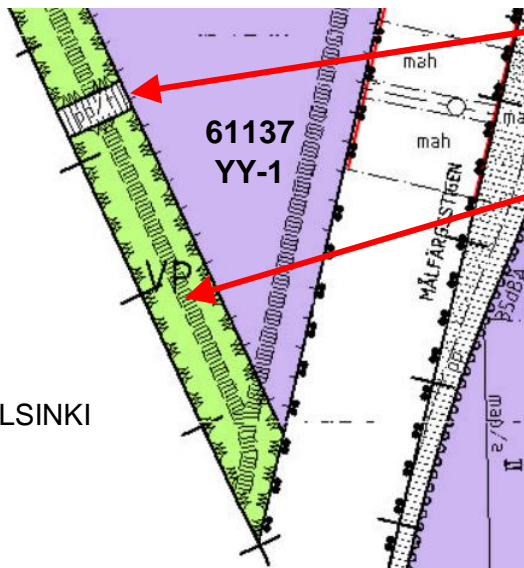
Vanhat palstat.



Asemakaava.

Germanianpolku, Germaniastigen

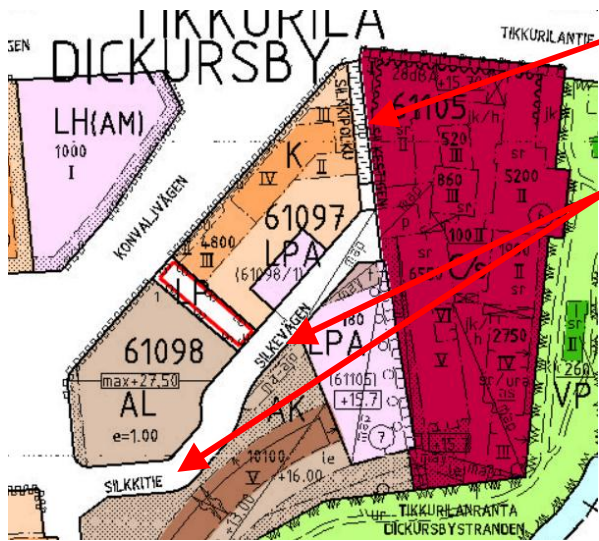
2002 Männistönpolku, Männistöstigen, sen pohjoishaara. Vanha paikannimi on 1767 Morkiärr, 1913 Mordkärr, Morkärrsskifte, 'Korpisuo'. Ensimmäiset lohkomiset Tikkurilan aseman luona oli *Albacka skiftet* ('Leppämäenlohko'), joka oli kahdeksan Hertas Långbackasta lohkottua palstaa rivissä Asematiestä pohjoiseen päin: 1898 Bredablick, 1901 Svea, 1898 Saga, 1898 Germania, 1898 Flora ja Kil sekä näiden länsipuolella 1901 Albacka ja 1901 Allund. Näistä käyttökelpoinen kävelykadulle on Germania. (Nr 20.11.2017)



HELSINKI

Härkävaljakantie, Oxspannsvägen
Helsingin puolelle 1975 Härkävaljakantie, Oxspannsvägen, joka on myös Heureka-huollon osoitteena. Sama nimi Vantaan puolelle. (Nr 2.10.2017)

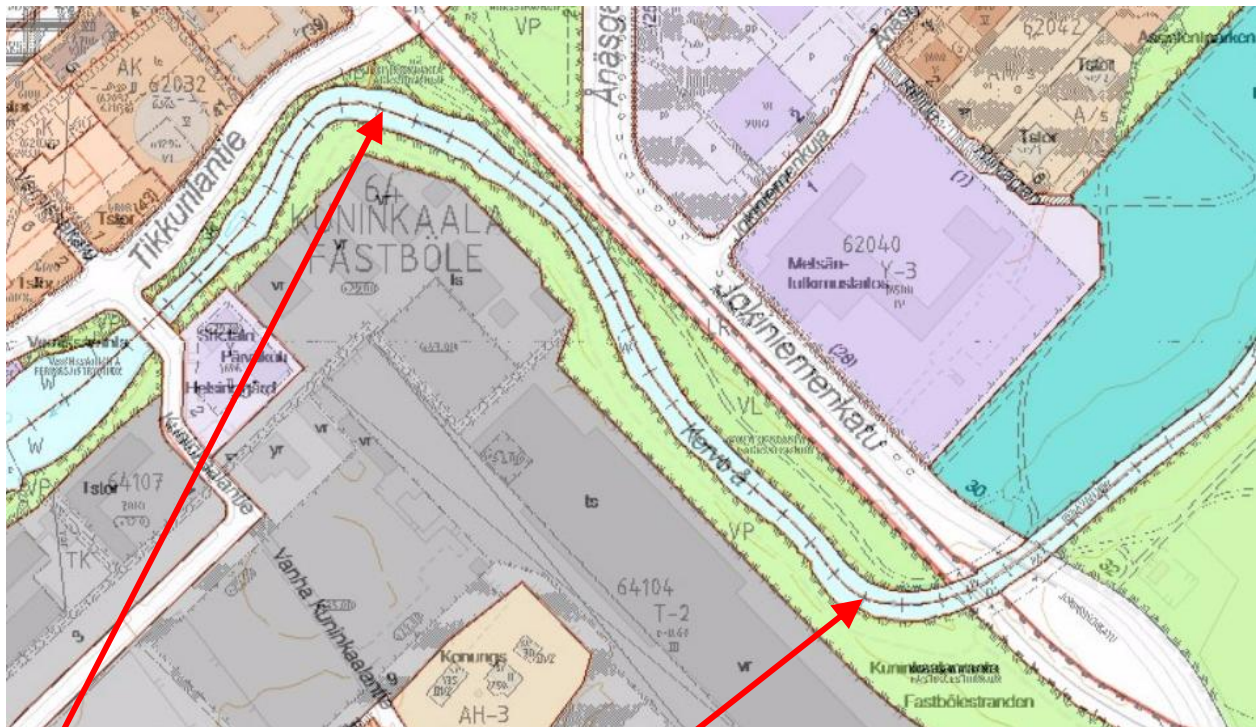
Härkävaljakonpuisto, Oxspannsparken
Vanha pellonimi on 1895 Kvarnäkern, 1935 Gjutarsin Kvarnåker skiftet, 1963 kvarnookärn, mutta Myllynimiä on seudulla runsaasti. Liittyy Härkävaljakontiehen. (Nr 2.10.2017)



Silkipolku, Silkesstigen
1979 Silkipolku, Silkestigen. Nimen tulee olla Silkipolku, Silkesstigen (Kotus / Maria Vidberg 9.6.2017). (Nr 4.9.2017, 20.11.2017)

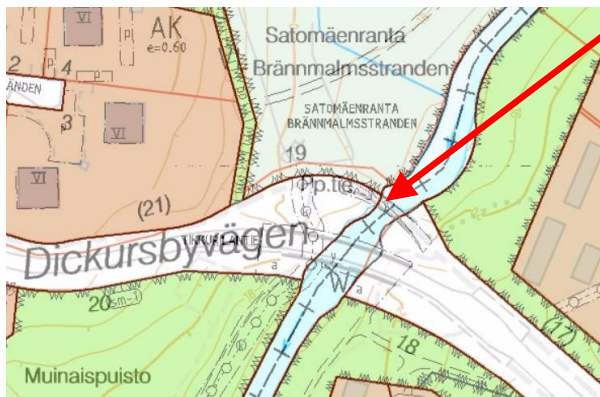
Silkkitehtaantie, Silkesfabriksvågen
1979 Silkkitie, Silkevågen. Nimen tulee olla Silkkitie, Silkesvågen (Kotus / Maria Vidberg 9.6.2017).
Helsingissä on Silkkitie, Silkesvågen, ja Silkkikuja, Silkesgränden, ne naisten puvustosta (1954). Tämä voisi olla myös Silkkitehtaantie, täällä toimineen silkkitehtaan (1933 O/Y Suomen silkkiteollisuus, Tikkurilaan 1934) mukaan. Kuulemisessa 20.9. – 11.10.2017 Asunto Oy Vantaan Silkin kulma ja Asunto Oy Vantaan Silkin kaari vastustivat nimenmuutosta. Yrityskiinteistöt (3 kpl) eivät antaneet mielipidettä. Tähän on sijoittumassa kaupungin toimistoja. (Nr 4.9.2017, 20.11.2017)

KO. 62 JOKINIEMI

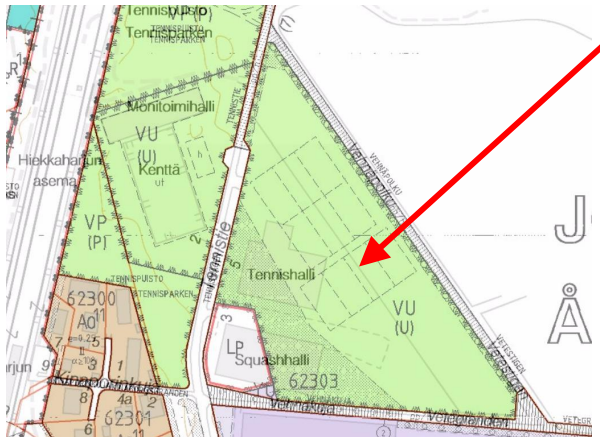


Alakoukku, Nedre kroken
Keravanjoen osa, alempi mutka Tikkurilantien vieressä. Sanottu 1963 neddra krooken. (Nr 2.10.2017)

Yläkoukku, Övre kroken
Keravanjoen osa, ylempi mutka Jokiniemen kärjessä. Sanottu 1963 övra krooken. (Nr 2.10.2017)



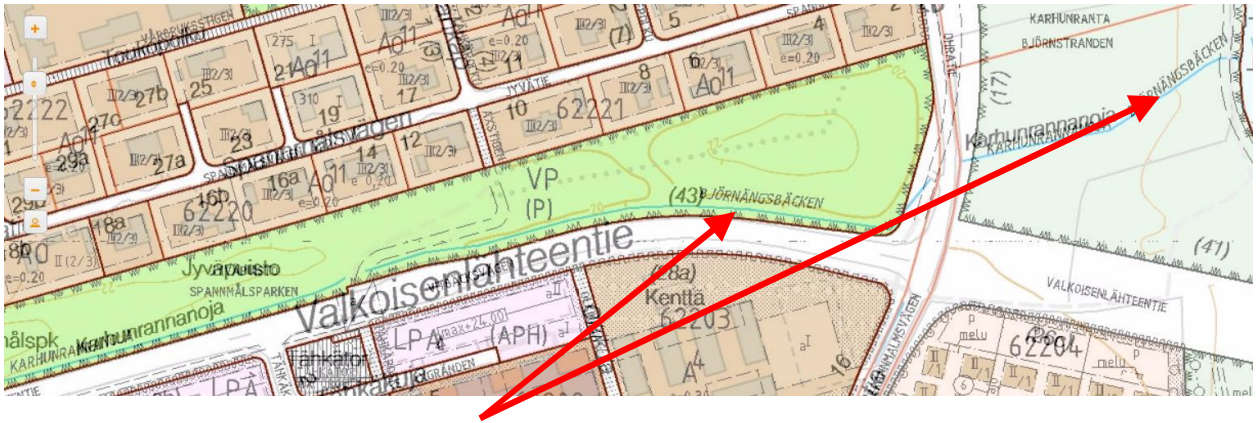
Hakkilan kivisilta, Haxböle stenbro
Kivisilta päätettiin rakentaa 1896 ja kiviholvi rakennettiin 1897, suunnittelija insinööri Herman Norrmén. Nimi on yleisesti käytössä. Vanhoja rinnakkaisnimiä mm. Haxbron, Stenkullan kivisilta, Stenkullansilta, Stenkullabron. (Nr 2.10.2017)



Hanhiniitty, Gåsängen
Urheilualue. Ollut Räckhalsin niitty, asutuksen ja Rekolanojan välissä, jossa on nyt Hiekkaharjun golfkenttä, osin asutuksen alla. Tikkurilan ja Rekolanmaan rajamerkki (Kullerontie 7-9 kohdalla) oli 1660 Gåsänges backa, Gås = elr Gös ängs backe, 1699 gäss ängz broo råå, 1767 Gåsängsbacka rå oli virheellinen rajamerkki nro 9, oikea oli 10. Isossajaossa 1776 Gåsängs Rå, Gåsängsbacka Rån, 1963 goosengen, 1967 Hanhenniittu. Pellon pohjoisosassa lähellä rautatietä oli 1913 Gåsängsbacka (mäki), gäsensbacka, 1950 Gåsängsbacka, 1963 goosensbakka, goosesbakka, 1967 gäsensbakkin. – Hanhia saattoi oleskella joitakin aikoja suurissa parvissa rannikolla, mistä mistä sitä sai pyytää rajoituksetta 1664 asetuksen mukaan keväisin ja syksyisin. 2006 golfkentällä oli paljon valkuposkiahania; ne tulivat sisämaahan, koska kesä oli kuuma ja kuiva. Myös Vuosaassa on ollut Gåsängen. Espoossa on Hanhiniityn polku, Gåsängstigen, saari Gåsgrund ja suo Gåskärr. Hanhi-nimet kertovat villihanhien kuuluneen pitäjän linnustoon. (Nr 2.10.2017)



Hanhiniitynsilta, Gåsängsbron
Ohratien silta Rekolanojan yli. Rajamerkinä 1699 gäss ängz broo råå. Sanottu Ohratien silta, mutta tiennimi muuttuu Hanabölen rantatieksi. (Nr 2.10.2017)



Karhunnanoja, Björnstrandsbäcken

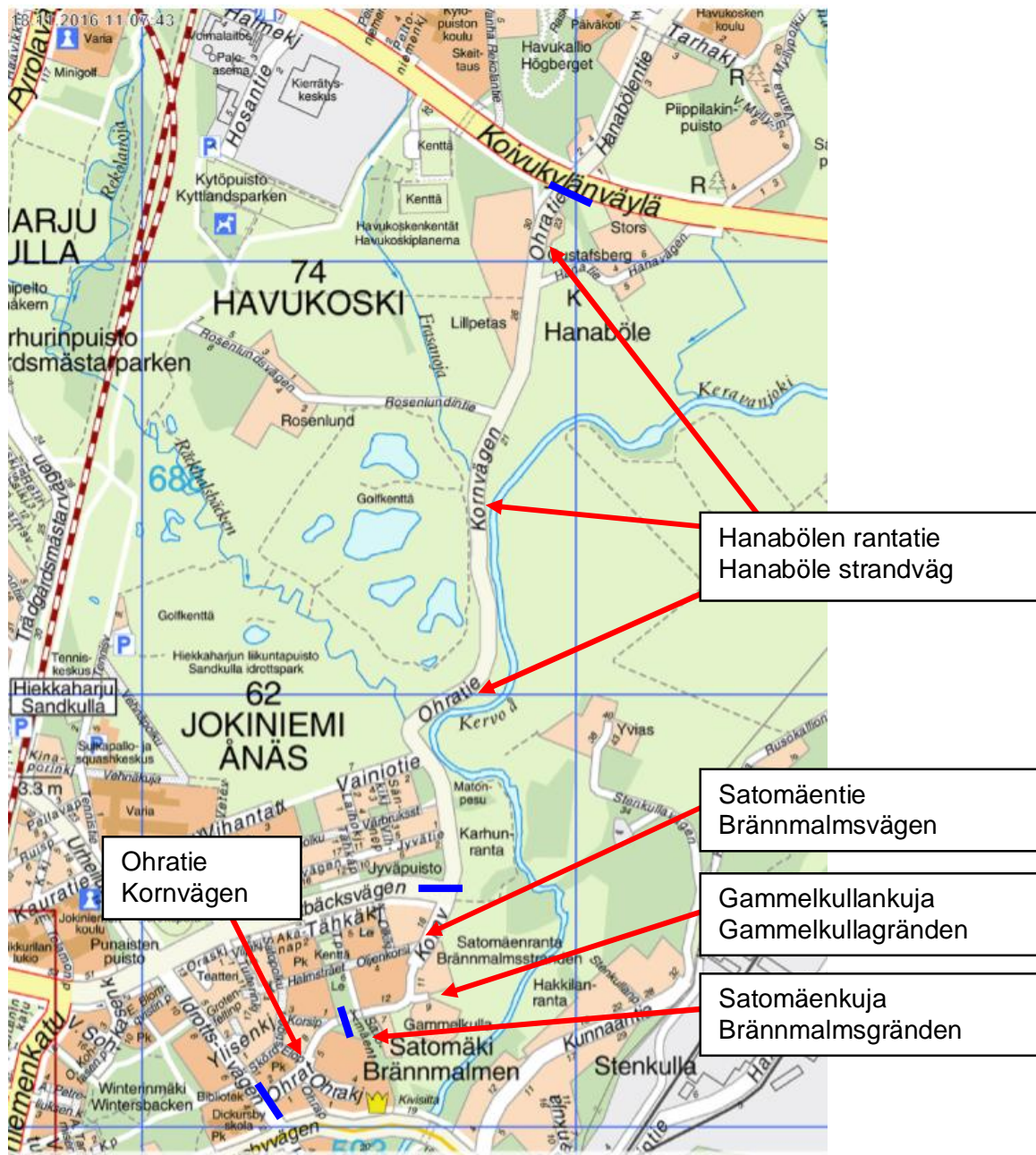
Puro virtaa Jyväpuistossa ja Karhunnanoja / Björnstranden (1976) nimisessä puistossa ja laskee Keravanjokeen. Nimi on tullut asemakaavaan 2016 virheellisesti Björnängsbäcken ('Karhuniitynoja'). Karhunnanoja eli *Karhumäenranta on ollut 1900-luvun alussa suosittu uimapaikka. (Nr 2.10.2017)



Jyväpolku, Sädeskornsstigen
1977 Tähkäpolku / Axstigen, joka on kahdessa paikassa. Toinen on Jyvätieltä lähtevä katu, toinen Tähkätorin luona. Asukas pyysi jälkimmäisen nimen muuttamista, koska taksit menevät sinne. Helsingissä on Tähkäpolku (1977) ja Tähkätie (1962), joten muutetaan kumpikin nimi. Kuulemisessa 10.8. – 30.8. saatiin myöhästyneenä yksi puoltava mielipide, koska nykyinen nimi on aiheuttanut sekaannusta. (Nr 5.6.2017; Nr 2.10.2017)

Tähkätorinpolku, Axtorgsstigen
Vieressä on Tähkätori, Axtorget (1977).
(Nr 2.10.2017)

Nimet viittaavat Maatalouden tutkimuslaitokseen.



Gammelkullankuja, Gammelkullagränden
 Hanabölen rantatie, Hanaböle strandväg
 Satomäenkuja, Brännmalmsgränden
 Satomäentie, Brännmalmsvägen

Nimen muuttaminen Ohratien pohjoisosille, Satomäentien muuttaminen Satomäenkujaksi ja Gammelkullan talolle haarautuvan kadunpätkän nimeäminen.

Ohratie on katkaistu kahteen osaan, joten on kaksi samannimistä katuä. Samalla nimellä on syytä vaihtaa Valkoisenlähteentien kohdalla. Nykyinen nimi Ohratie, Kornvägen, säilyy eteläpäässä, josta Ohratien numerointi alkaa, joten siellä osoitteet eivät muutu. Siellä on myös Ohrakuja ja Ohrapolku.

Valkoisenlähteentieltä etelään *Satomäentie*, *Brännmalmsvägen*, joka on jo hyväksytty asemakaavaan (Kv 8.5.2017), ja nykyisestä Satomäentiestä *Satomäenkuja*, *Brännmalmsgränden*, mikä on mahdollista, koska nykyisen Satomäentien osoitteet eivät ole käytössä. Nämä asuinalueen nimistä. Kun katu nimetään uudelleen, saa uusille tonteille riittävästi uusia osoitenumeroita. Kuulemisessa 17.5. – 7.6. 2017 Satomäentiestä saatiin

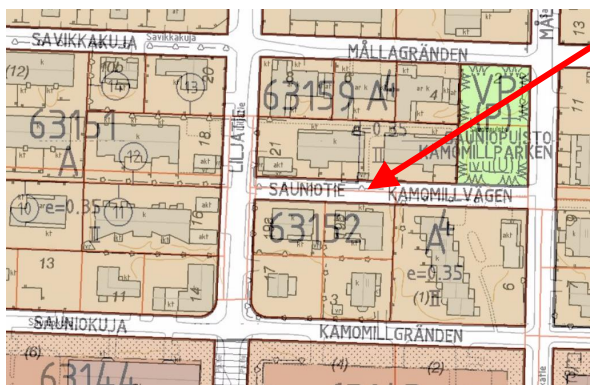
Ohratie 11:n rivitaloyhtiön (7 asuntoa) asukkailta neljä vastustavaa mielipidettä, joissa ehdotettiin joko nykyistä nimeä Ohratie tai Gammelkullankuja tai Hanabölen rantatie, jotka oli esitetty toisille kaduille. Muilta yhtiöiltä ei saatu mielipiteitä. Satomäenkujasta ei saatu mielipiteitä.

Gammelkullan talolle (1882, entinen Haxas) haarautuvasta kadunpätkästä *Gammelkullankuja*, *Gammelkullagränden*. Kuulemisessa 17.5. – 7.6.2017 ei saatu mielipiteitä.

Valkoisenlähteentieltä pohjoiseen Koivukylänväylälle *Hanabölen rantatie*, *Hanaböle strandväg*. Kuulemisessa 17.5. – 7.6.2017 oli asianosaisina kaksi kiinteistöä, joista toinen ehdotti nimeä Vanha Hanabölenie, Gamla Hanabölevägen, tien vanhan nimen mukaan (1874 Väg till Hanaböle jne.), ja toinen nimeä Lillpetaksentie, Lillpetasvägen, koska olisi jo Storpetaksentie, mutta sitä ei ole. Nimipari Hanabölenie – Vanha Hanabölenie ei ole käytännössä toimiva, nimet menevät helposti sekaisin kuten Hämeenyläntie – Vanha Hämeenyläntie ja Tuusulantie – Vanha Tuusulantie. Erotukseksi pitäisi olla myös Uusi Hanabölenie, joka muuttaisi osoitteita Havukoskella.
(Nr 19.12.2016; Nr 4.9.2017)

KO. 63 VIERTOLA

Viertolan kadut on nimetty yrittikasvien mukaan.

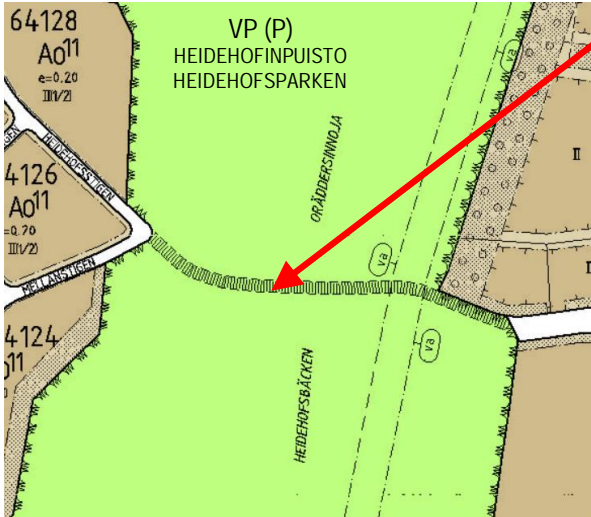


Pihasaunionkuja, Gatkamomillsgränden
Katu Sauniojukan pohjoispuolella, Sauniopuiston vieressä. Nimetty 1961 Sauniotie, Baldersbrävägen, ryhmänimi (yrittikasveja), asemakaavaan 1974 Sauniotie, Kamomillvägen. Helsingissä on Sauramatie, Kamomillvägen (1954), ja Sauramapolku (1969). Katua ei ole rakennettu, joten annetaan uusi nimi.
(Nr 20.11.2017)

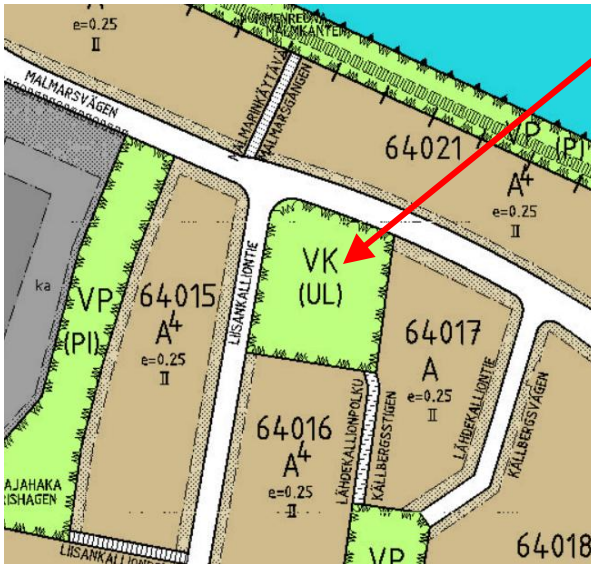


Sovintosilta, Förlkningsbron
Sovintopuiston (Kala 5.6.2017) mukaan.
(Nr 2.10.2017)

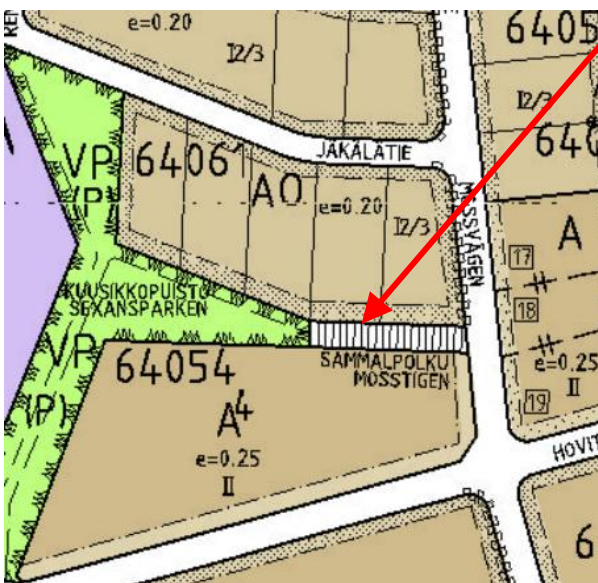
KO. 64 KUNINKAALA



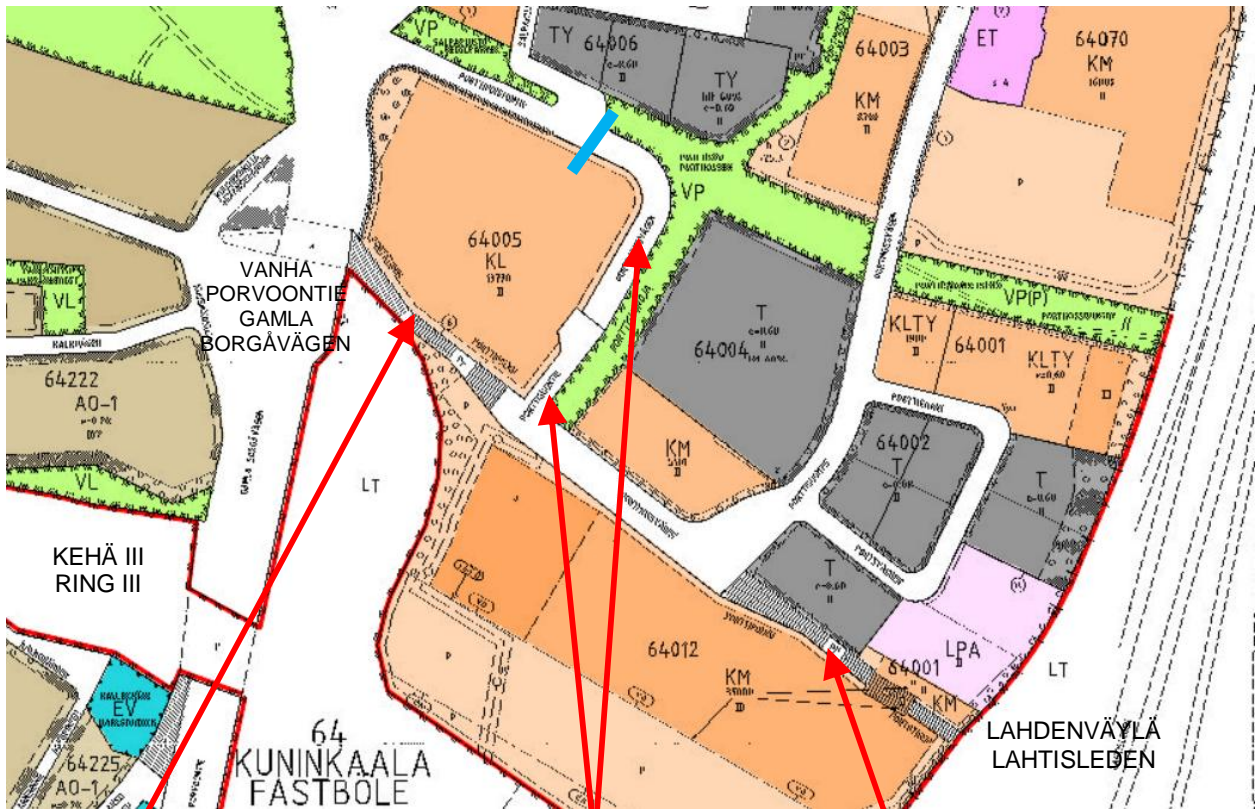
Heidehofinpolku, Heidehofsstigen
 Heidehofinpuistossa kulkeva tie on nimeltään Heidehofinpolku, mutta puuttuu asemakaavasta. Tietä on sanottu 1963 hemmtoode (Konungsin talon näkökulmasta), smidibakkatoode ja tiemäkeä gungabakka, koska täällä on ollut sepän paja ja kyläkeinu, 1954 ns. Lihrin tie, 1957 tieosuus Dickursby-Sexan, Lihrin tie, 1958 Tikkurilantie, Dickursbyvägen, 1976 Hovitie, Hovvägen, 1979 nykyinen nimi, koska ajoyhteys oli katkaistu. (Nr 2.10.2017)



Liisanmetsikkö, Alicedungen
 Leikkikenttä Malmarintien ja Liisanpuistikon kulmauksessa. Rakentamatta, nyt metsää. Paikalla on ollut soraomnttu (kartoissa 1933 ja 1958). Tilojen nimet ovat Aliceberg V ja Aliceberg VI (1942). Helsingissä on jo Liisanpuistiko / Elisabettskvären (1836 Liisanpuisto, Elisabettsparcken). (Nr 2.10.2017)



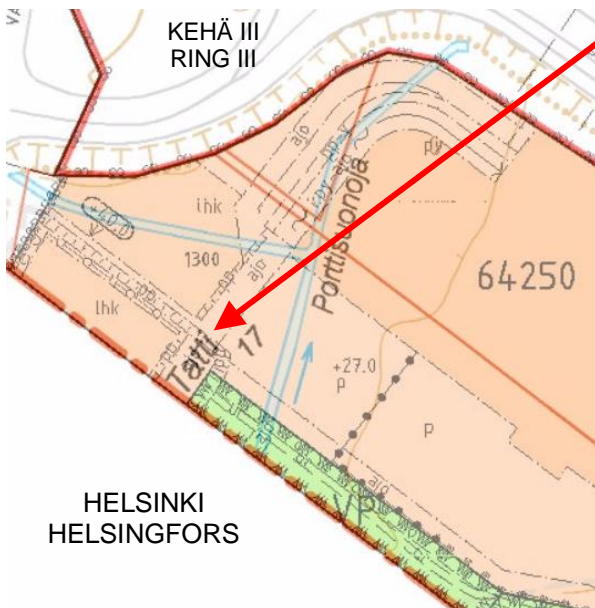
Rahkasammalenpolku, Vitmossestigen
 1974 Sammalpuisto, Mosstigen. Lähtee Sammalpuistosta, menee Kuusikkopuistoon. Katua ei ole rakennettu. Helsingissä on sama nimi (1977) rakennetulla kadulla. Helsingissä on myös Jäkäläpolku (1977). (Nr 2.10.2017)



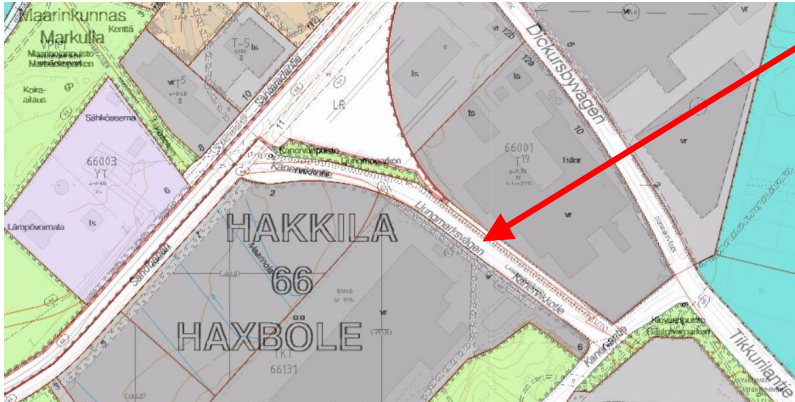
Porttipuistonpolku, Portparksstigen
 1985 / 2011 Porttipolku, Portstigen, niistä toinen. Espoossa on sama nimi. Uusi nimi viereisen Porttipuiston tien, Portparksvägen (2003), mukaan. Se johtuu puiston nimestä 1986 Porttipuisto, Portparken, ja yritysalueen nimestä 1988 Porttipuiston teollisuusalue, Portparkens industriområde, 1991 Porttipuisto, Portparken.
 Kuulemisessa 11.10. – 1.11.2017 ei saatu mielipiteitä. (Nr 2.10.2017)

Porttisuontie, Portmossvägen
 Nimi vaihtuu nyt keskellä katua. Jatketaan Porttisuontienä Salpajunan risteykseen. Osoitteet eivät muutu. (Nr 2.10.2017)

Porttisuonpolku, Portmosstigen
 1985 / 2001 Porttipolku, Portstigen, niistä toinen. Espoossa on sama nimi. Uusi nimi viereisen Porttisuontien, Portmossvägen (1985), mukaan. Se johtuu puiston nimestä Porttisuo, Portmossen (1974), se taas suon nimestä 1895 Stormosan ... 1963 pottmosa. Kuulemisessa 11.10. – 1.11.2017 ei saatu mielipiteitä. (Nr 2.10.2017)



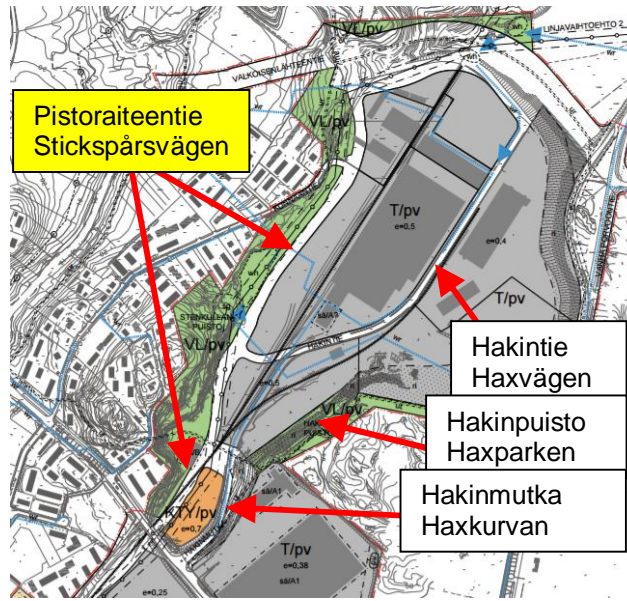
Tatti, Soppen
 Ajoyhteys. Sama nimi kuin Helsingin puolella (1969), on annettu osoitteeksi myös Vantaalle, mutta nimi on jäänyt pois asemakaavasta (2010). (Nr 20.11.2017)



Kanervikkotie, Ljungmarksvägen
Katu Santaradantieltä Kanervan-
tielle. Suom. nimi on asemakaa-
vassa genetiivissä Kanervikontie,
mutta kartoissa nominatiivissa
Kanervikkotie, joka on oikein,
koska nimi ei johdu suoraan
alueen nimestä Kanerva, Ljungmo.
(Nr 20.5.2013)

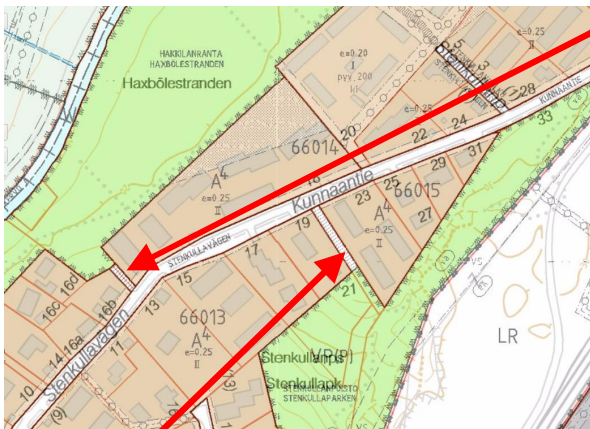


Nykytilanne, kaksi Hakintietä.



Vantaan Akselin kaavarunko 1 (Kala 11.3.2013).

Pistoraiteentie, Stickspårsvägen Nyt Hakintien toinen haara, joka ilmestyi opaskarttaan 2012 rautatiealueelle.
Vantaan Akselin kaavarungossa Santaradantien jatke. Nimi Santaradan mukaan.
Kuulemisessa 11.10. – 1.11.2017 ei saatu mielipiteitä. (Nr 2.10.2017)

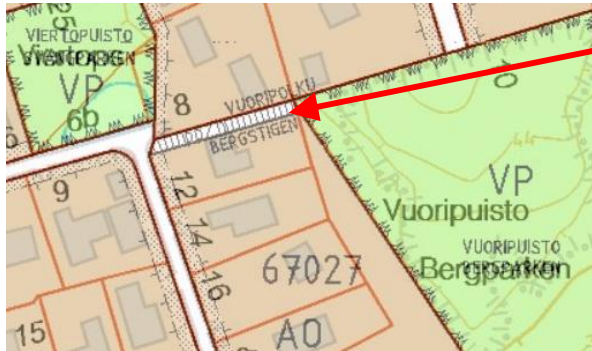


Aamuauringonpolku, Morgonsolsstigen
Tilan nimestä Morgonsol (1942), Kunnaantie 21.
Tuolloin Ab Svenska småbruk och egna hem lohko
muitakin tontteja. (Nr 2.10.2017)

Värnamonpolku, Värnamostigen
Wernamo on 1892 yliopiston kirjastonhoitaja maisteri
Arvid Edvard Hultinin Stenkullasta ostama maapala,
rekisterissä Vernamo, Kunnaantie 16. Talo 1914,
Kunnaantie 16a. – Värnamo on kunta ja taajama
Smälannissa Ruotsissa, Jönköpingistä etelään.
Värnamo perustettiin varhaiskeskiajalla Lagan-joen
varteen kärjä- ja markkinapaikaksi. 1871 Värnamo
erotettiin Värnamon maalaiskunnasta itsenäiseksi
kauppalaksi. Aiemmin Värnamo oli ollut alakauppala
(lydköping), vapaakauppala (friköping) ja itsenäinen
kauppala (municipalköping). Kauppalasta tuli kaupun-
ki 1920 ja Värnamon maalaiskunta liitettiin siihen
1947. Kaupunki on kuulunut 1971 alkaen Värnamon
kuntaan, jonka keskustaajamana se toimii. Nimi
kirjoitetaan vanhastaan Wernamo, mm. Historiska
Sällskapet Gamla Wernamo. (Nr 2.10.2017)

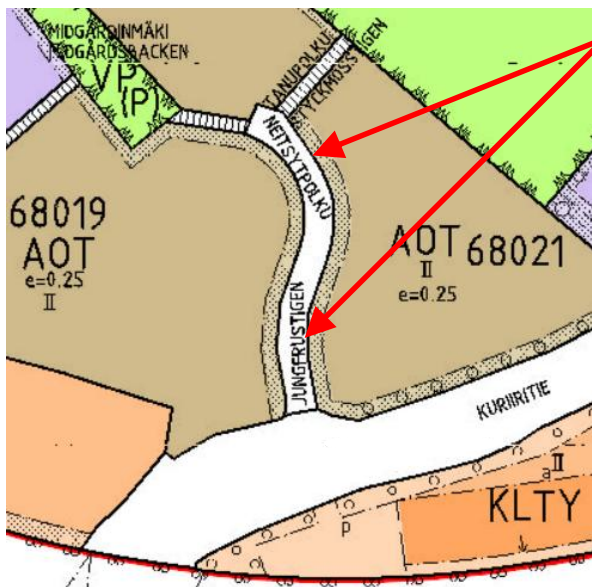
KO. 67 RUSKEASANTA

Ruskeasannan nimet on annettu Simonkyläntien eteläpuolelle koristekasveista siellä olleiden kauppapuutarhojen vuoksi ja Simonkyläntien pohjoispuolelle topografisista termeistä alueen mäkisyyden vuoksi.



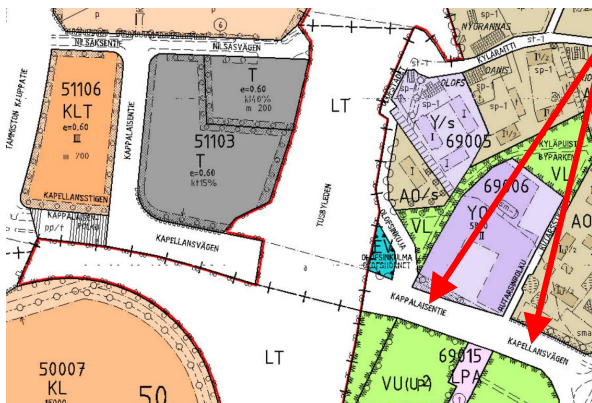
Vuoripuistonpolku, Bergparksstigen
1979 Vuoripuistonpolku, Bergparksstigen, jota ei ole rakennettu, johtaa Vuoripuistoon. Espoossa on jo Kalliopolku, Bergparksstigen. (Nr 2.10.2017)

KO. 68 KOIVUHAKA



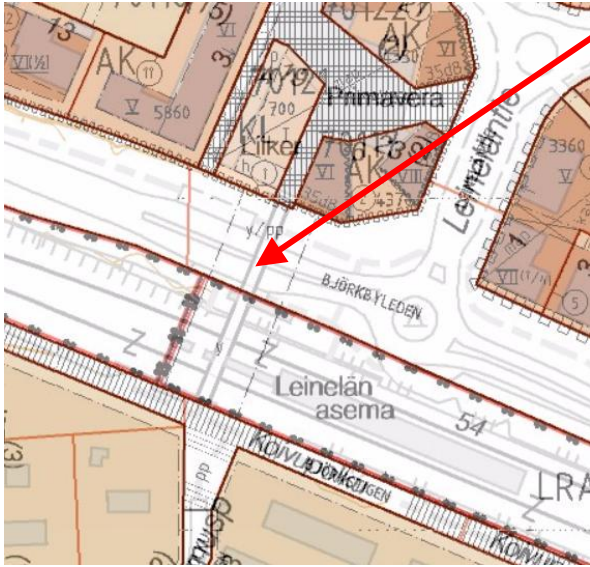
Neitsytkuja, Jungfruustränden
1963 jungfruusträndin, 1977 Neitsytkuja, Jungfruusträndin. Kerrotaan, että tien varrella asui 1800-luvulla kaksi neitiä, jotka tekivät työkseen tykkimyyssyjä. Helsingissä on sama nimi (jo 1842 Jungfruusträndin). Tien varrella on rakenteilla As Oy Neitsytkuja 1, joten nimi on hyvä vaihtaa ennen uusien asukkaiden muuttoa. Nimi muuttuu mahdollisimman vähän. Kuulemisessa 5.10. – 26.10.2017 saatiin kolme vastustavaa mielipidettä. Kirjeitä jaettiin 12 asuntoon ja rakenteilla olevalle yhtiölle, jossa on 8 asuntoa. (Nr 2.10.2017, 20.11.2017)

KO. 69 HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ



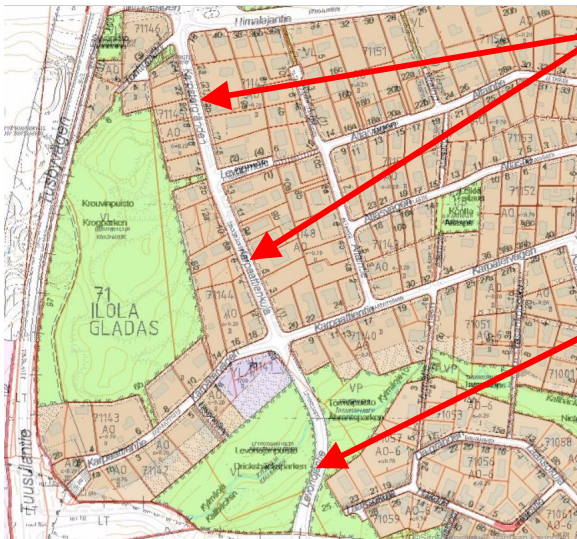
Kappalaisenreitti, Kaplansrutten
1968 Kappalaisenreitti, Kaplansvägen, 2015 Kappalaisenreitti, Kaplansrutten. Espoossa on jo Kappalaisenreitti ja Kappalaisenkuja. Nilsaksen kappalaisentalon mukaan. Katujärjestely muuttuu, jos Ylästöntien liittymä rakennetaan. Nykyiset osoitteet eivät toistaiseksi muutu. → Ko. 51. (Nr 17.8.2015; Nr 2.10.2017)

KO. 70 KOIVUKYLÄ



Primaveransilta, Primaverabron
Kehärdan ja Koivukylänväylän ylittävä kevyen liikenteen silta Leinelässä, Primavera (italiaa, 'kevät') -nimisen aukion kohdalla. Se liittyy ajanlaskuun liittyviin kadunnimiin, joita Leinelään ei tullutkaan. (Nr 30.5.2011, 20.11.2017)

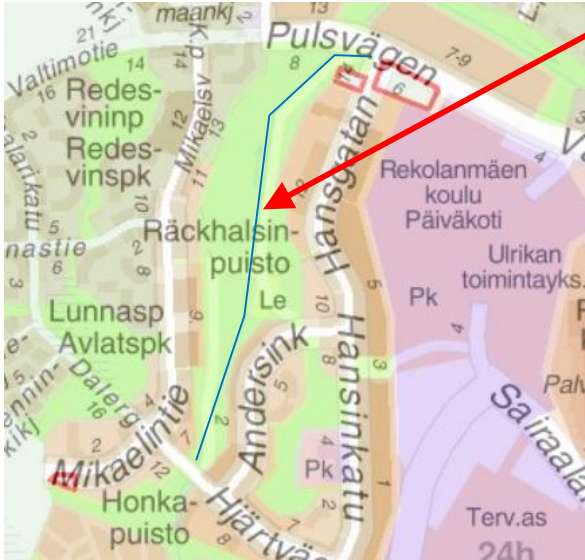
KO. 71 ILOLA



Karpaattienkuja, Karpatergränden
1974 Mäkitie. 1988 nykyinen nimi, ryhmänimestä (topografia), se mäkisestä maastosta. Asemakaavaan 1994 Levonojantie, Dricksbäcksvägen. Asukkaat haluavat säilyttää nykyisen nimen ja se voi säilyä, koska nimen muuttamiseen ei ole erityistä syytä. Osoitenumeroitakin muuttuisi. (Nr 20.11.2017)

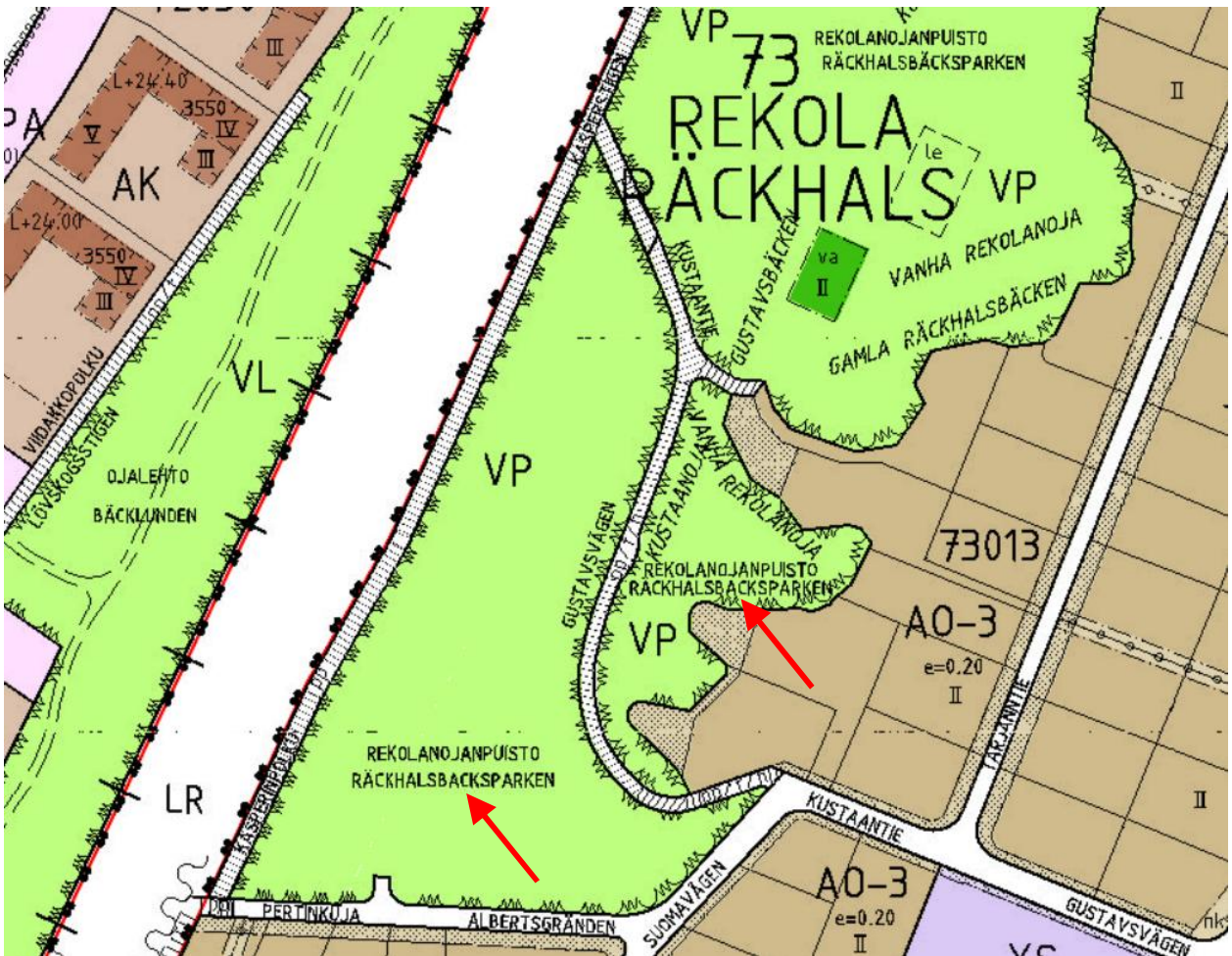
Levonojantie, Dricksbäcksvägen
Lisätään asemakaavaan (1994) myös ruotsinkielinen nimi. Nimi johtuu vanhasta ojannimestä Dricksbäcken (1693 drickes bäckz broo), se siitä, että ojassa on ollut kylmää vettä (1778 Kylmäoja) ja siinä on juotettu hevosia. Hyryläntiellä on ollut jo 1600-luvulla Bäckbyn talonpoikien krouvi, Dricksbäcks krog. (Nr 20.11.2017)

KO. 72 ASOLA

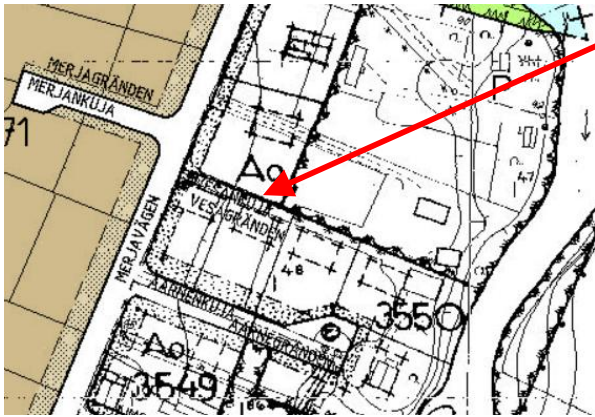


Andersinoja, Andersbäcken
Puro Räckhalsinpuistossa. Rekolanoja on jo. Vieressä on Andersinkatu. Johtuu kirkonmaan lahjoittajan nimestä Anders i Reckhals (1401). Rekolanmaalta on saatu hyvin vähän vanhoja paikannimiä.
(Nr 20.11.2017)

KO. 73 REKOLA



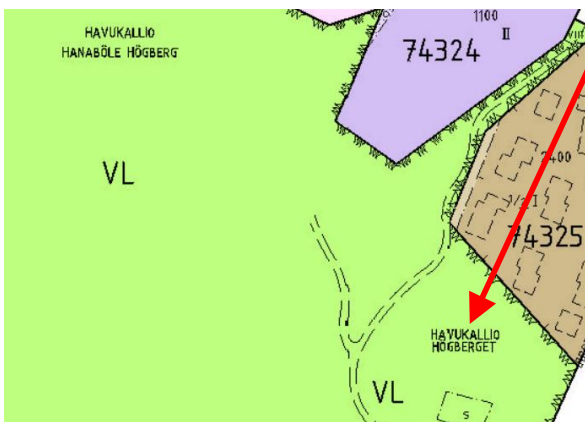
Rekolanojanpuisto, Räckhalsbäcksparken
Asemakaavassa virheellisesti Räckhalsbäcksparken. Kartoissa oikein. (Nr 20.11.2017)



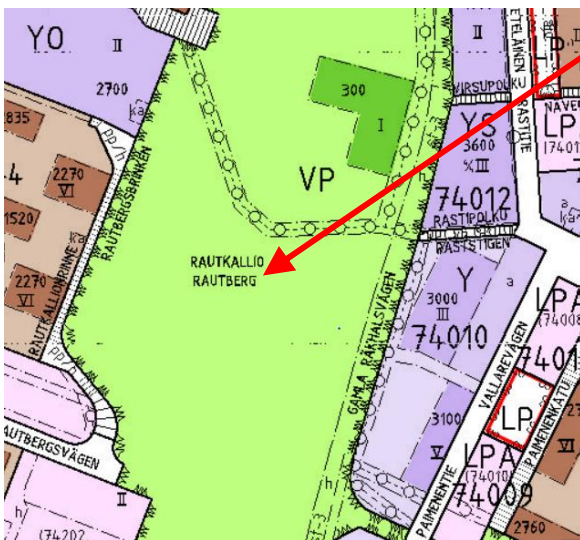
(Vesankuja / Vesagränden)
Rasitetien nimi poistetaan asemakaavasta. Kyseessä ei ole katu vaan rasitetie tontin läpi yhdelle omakotitalolle (Vesantie 4), jonka maa on kaavoitettu puustoksi ja jonka osoitteeksi tulee Merjantie 27b. Rasitetien omistaja haluaa kadunnimen pois. Kuulemisessa 17.5. – 7.6.2017 saatiin kaksi puoltavaa mielipidettä. (Nr 15.5.2017; Nr 4.9.2017)

KO. 74 HAVUKOSKI

Hanabölen rantatie, Hanaböle strandväg => ko. 62 Jokiniemi



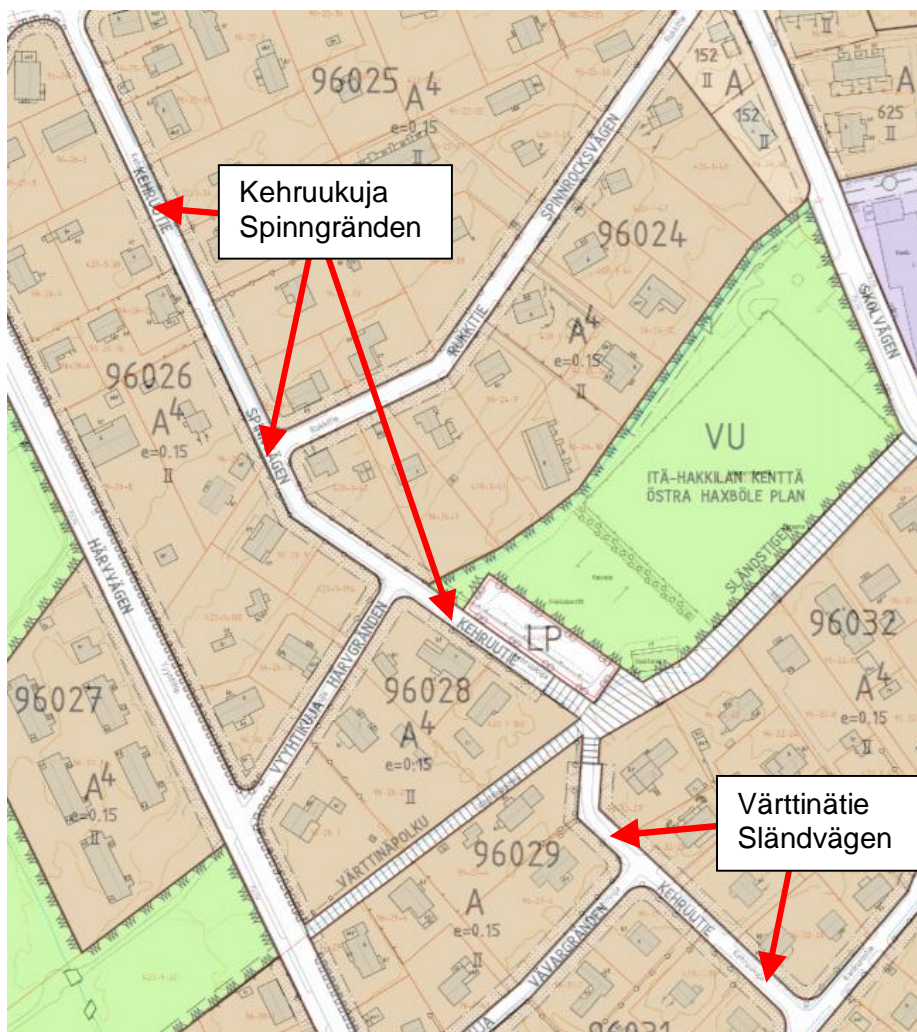
Havukallio, Hanaböle Högberg
Aiemmin Havukallio, Högberget, mutta seudulla on useita Högberget-nimiä. Ylempi nimi on korjattu (Kala 13.6.2016), mutta alempi on korjaamatta. (Nr 20.11.2017)



Rautkallio, Rautberget
1768 Rautberg, Rautberg, ... 1972 Rautkallio, Rautberg. Alkuosassa on suomen sana rauta. Kaksikielinen yhdistelmä nimi kertoo kaksikielisestä väestöstä. Ruots. loppuosa määrättyyn muotoon. Nykykielinen oikeinkirjoitus. (Nr 20.11.2017)

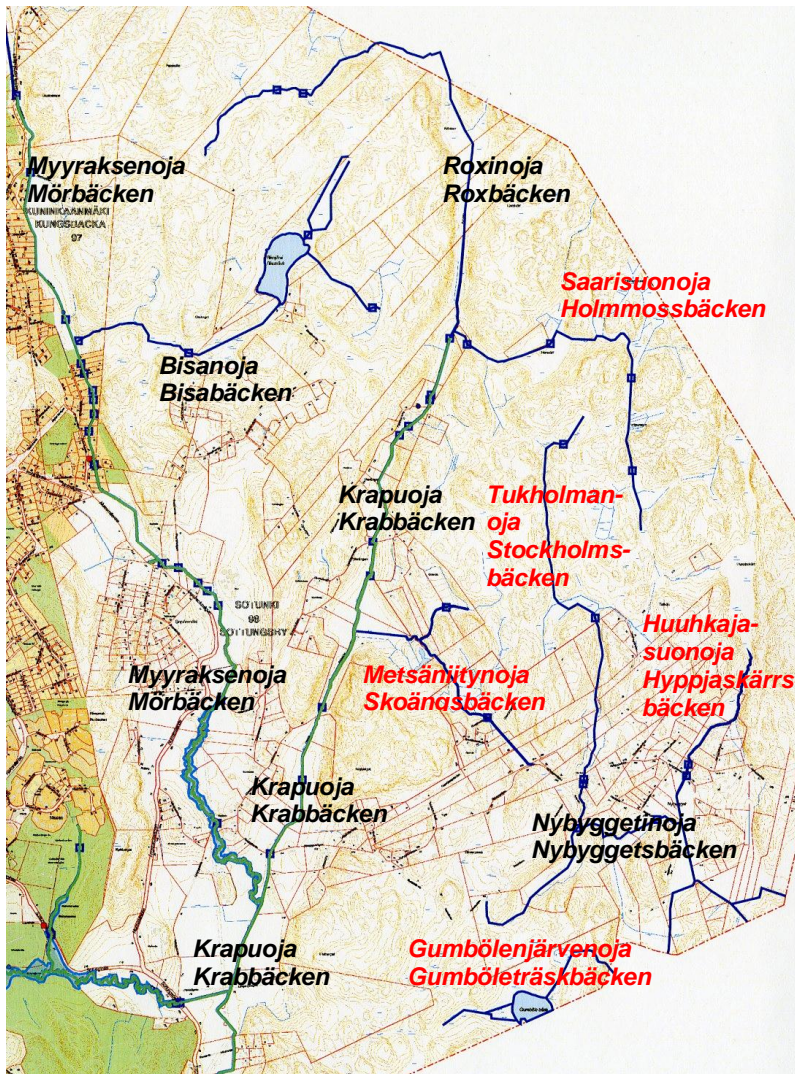


Itäinen Valkoisenlähteentie, Östra Vitbäcksvägen
 Hakkilaan ja Itä-Hakkilaan 1979 Valkoisenlähteentie, Vitbäcksvägen, 2003 Itäinen Valkoisenlähteentie, Östra Vitbäcksvägen, se 2009 Hakkilassa asemakaavaan (Kala 9.3.2009, Kv 28.9.2009). Tietä ei ole rakennettu yhte-näiseksi. Asemakaavassa yhä Valkoisenlähteentie, ruots. nimi puuttuu. Itäosasta tulisi Pohjolan tie / Norrvägen, joka käsitellään myöhemmin kuulemisen vuoksi. (Nr 20.11.2017)



Kehruukuja, Spinngränden (Värttinäpolun pohjoispuolella)
 Värttinätie, Sländvägen (Värttinäpolun eteläpuolella)
 Nyt asemakaavassa Kehruutie / Spinnvägen, mutta käytössä on Kehruukuja / Spinngränden, joka säilyy pohjoisosassa, josta numerointi alkaa. Asemakaavassa katu on katkaistu Värttinäpolun kohdalla. Värttinäpolku on yhteys Itä-Hakkilan koululle. Värttinätien nimi tulee asemakaavaan, mutta otetaan käyttöön vasta, kun katu katkaistaan. Samassa kunnassa ei saa olla kahta samannimistä katua. Värttinäkuja on jo Helsingissä. Helsinki poistaa Kehruukujan nimen, koska katua ei ole vielä rakennettu. – Kuulemisessa 17.5. – 7.6.2017 saatiin kaksi vastustavaa mielipidettä. Kuultavia kiinteistöjä oli 10 kpl. (Nr 15.5.2017; Nr 4.9.2017)

Sotunkiin nimet on annettu vanhoista paikannimistä ja paikallisista aiheista.



Gumbölenjärvenoja, Gumböleträskbäcken Järven nimestä: 1690-luvulla Smäträsk, 1760 Lillträsk, 1788 Träsk, 1882 Gumböle träsk.

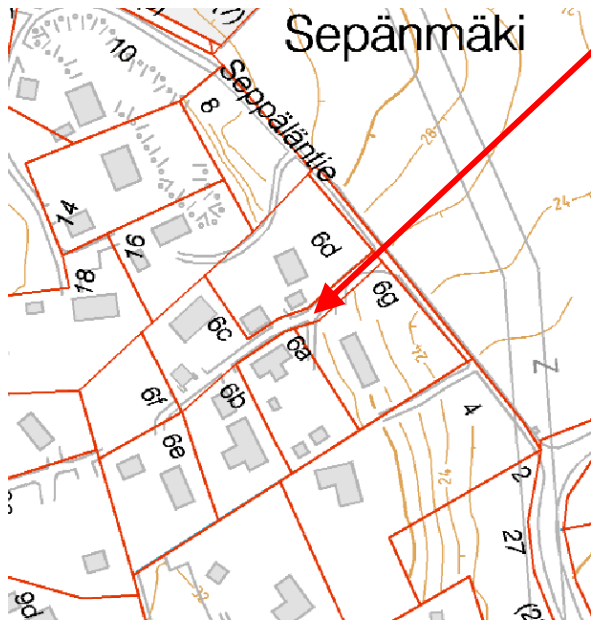
Huuhkajasuonoja, Hyppjaskärrsbäcken Puro Hyppjaskärr-nimiseltä suolta Nybyggetinojaan. 1760 Hyppis kiärr, 1778 Hypias... 1958 Hyppjaskärr, 1963 hyppjaskärr, 1963 hyppjaskärrsbekkin, 2015 Hyppjaskärret. Nimi sisältää huuhkajan vanhan nimen hyppja, hyppiä. Suon viereinen jyrkkä kallio sopii huuhkajan pesäpaikaksi.

Metsäniitynoja, Skoängsbäcken Puro laskee Kuusikorvenkujan pohjoispuolelta Skoängenin läpi Krapuojaan. 1761 Skogängen, 1778 Skogs Äng, 1913 Skoängen, 1913 Skoängsbäcken.

Tukholmanoja, Stockholmsbäcken Puro Mullkärr-nimiseltä suolta Nybyggetinojaan. 1778 Davan (tila), 1779 Stockholms Davan (tila), 1963 Stockholmsrännan, Stockholmsbäcken. Stockholm on tila Nybyggetintien pohjoispuolella, se ilmeisesti vanha Tukholmanperintö.

Saarisuonoja, Holmossbäcken Puro virtaa Holmossenin kautta Krapuojaan. 1913 Stora Holmossen, Lilla Holmossen, sanottu hållmäsan, 1958 Holmossen. Suossa on saaria.

Nimien merkitykset ovat läpinäkyviä, joten myös nämä nimet voidaan antaa kaksikielisinä.
(Nr 20.11.2017)

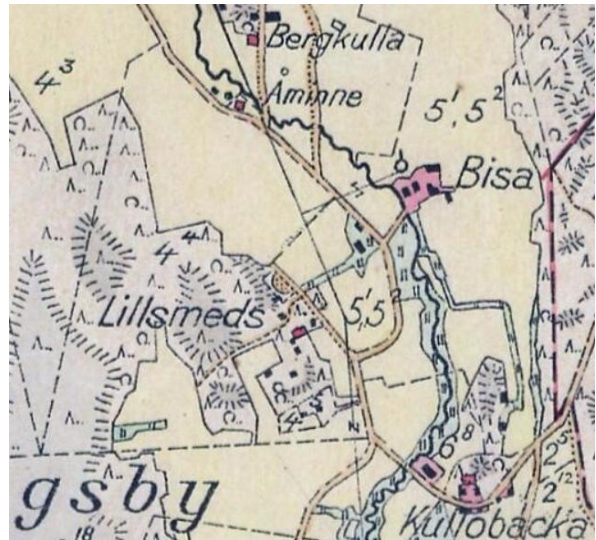


Sepänmäki

Seppälänkuja, Smedsgränden

Tie Seppäläntie 6:n kohdalla, jossa on useita tontteja. Ehdotuksena Seppälänkuja, Smedsgränden, koska lähtee Seppäläntieltä (Nr 13.3.2017). Kuulemisessa 17.5. – 7.6.2017 saatiin yksi puoltava ja yksi vastustava mielipide. Kuultavia kiinteistöjä oli 7 kpl.

Uusi nimiehdotus Lillsmedsinkuja, Lillsmedsgränden, koska Lillsmeds on 1920 Smedsistä lohkottu tila, jolle talot on rakennettu. Kuulemisessa 20.9. – 11.10.2017 saatiin 5 mielipidettä, joista 4 kannatti nimeä Seppälänkuja ja 1 vastusti nimenmuutosta. (Nr 4.9.2017, 20.11.2017)



Pitäjänskartta 1933.



24 §

Maankäyttösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta / Vantaan seurakuntayhtymä, NREP Oy / asemakaavamuutos nro 002254 / AK

VD/10872/10.00.01.05/2017
AK/HV/TJ/ET

Kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä järjestivät 27.4.2015 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen mukaisesti kilpailun omistamiensa maiden kehittämistä ja myymisestä Tikkurilassa Asematien ja Unikkotien välissä. Kilpailun voitti NREP Oy, joka ostaa kaupungilta 4.942.328 €:n ja seurakuntayhtymältä 12.968.712 €:n kauppahinnalla kilpailun kohteelle kaavoitettavan kerrostalotontin (20.500 k-m²). NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella olevat rakennukset. Purkukustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta ja vähentävät vastaavasti maksettavaa kauppahintaa. Kaupan kohteen lisäksi srk-yhtymän omistamalle maalle on kaavoitettu kirkko (1.950 k-m²), toimistorakennus (1.600 k-m²) sekä kerrostaloja (9.300 k-m²). Srk-yhtymä maksaa kaupungille maankäyttösopimuksen mukaista kustannuksen korvausta 2.394.442 €.

Vantaan kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä allekirjoittivat 27.4.2015 yhteistoimintasopimuksen ns. Tikkurilan kirkon korttelin kehittämistä. Sopimus käsitti kaupungin omistaman kiinteistön 92-61-9906-1 sekä seurakuntayhtymän omistaman kiinteistön 92-61-204-2. Sopimuksen mukaisesti kaupunki ja srk-yhtymä järjestivät vuonna 2015 kilpailun, jolla haettiin kehittämisalueen kaavoitukseen ja toteutukseen yhteistyökumppania, joka tulee myös ostamaan kehittämisalueen tontit. Kaupunginhallitus valitsi 7.3.2016 § 63 omalta osaltaan kilpailun voittajaksi Nordic Real Estate Partners Oy (nykyisin NREP Oy). Voittajan ostotarjous oli asuntorakennusoikeudesta 920 €/k-m² sekä liike- ja toimistorakennusoikeudesta 200 €/k-m².

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002254 yhteistyössä srk-yhtymän ja NREP Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin yhteistoimintasopimusalueen ulkopuolelle srk-yhtymän omistamalle viereiselle kiinteistölle 92-61-204-3, ns. Bethanian kiinteistölle sekä kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-61-9901-0 (katualue). Kaavamuutosehdotuksessa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonka rakennusoikeus on yhteensä 33.350 k-m². Kaavamääräyksen mukaan asumisen osuus korttelialueen rakennetusta rakennusoikeudesta saa olla enintään 85 %. Uudelle kirkolle on osoitettu 1.950 k-m²:n rakennusoikeus ja seurakuntayhtymän toimistorakennukselle 1.600 k-m²:n rakennusoikeus. Nämä rakennusoikeudet sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.

Kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät NREP Oy:n hallinnoimalle rahastolle (jäljempänä NREP Oy) yhteistoimintasopimusalueelle kaavoitettavan tontin 92-61-204-7 yhteensä 17.911.040 €:n kauppahinnalla. Tontin rakennusoikeus on 20.500 k-m². Kaupunki omistaa myytävästä tontista 1.891 m² ja seurakuntayhtymä 4.962 m². Kauppahinta jakautuu myyjien kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Kaupungin osuus kauppahinnasta on 4.942.328 € ja seurakuntayhtymän 12.968.712 €. NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella olevat rakennukset sekä suorittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuksen. Nämä kustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta. Kaupungin luovuttamalla maalla sijaitsevien rakennusten tai rakennelmien purkukustannuksien on arvioitu olevan 200.000 € ja seurakuntayhtymän 1.000.000 €. Puhdistuskustannuksia ei ole oletettu olevan. Tällöin kauppahinnasta jää kaupungille maksettavaksi 4.742.328 € ja seurakuntayhtymälle 11.968.712 €. Mikäli purkukustannukset tai puhdistuskustannukset poikkeavat arvioiduista kustannuksista, maksettavaksi jäävää kauppahintaa korotetaan tai vähennetään vastaavasti. Kaupasta tehdään ensin kiinteistökaupan esisopimus, jonka allekirjoituksen yhteydessä kauppahinnasta maksetaan etumaksua 5 %.



Seurakuntayhtymän omistukseen jää edellä mainitun kaupan jälkeen tontti 92-61-204-8, johon sijoittuu uusi kirkko (1.950 k-m²) ja toimistoja (1.600 k-m²) sekä tontti 92-61-204-9, johon sijoittuu pääasiassa asuntorakentamista (9.300 k-m²).

Maankäyttösopimus käsittää seurakuntayhtymän koko kaava-alueella omistaman alueen. Maankäyttösopimuksen sisältämän kustannusten korvauksen 2.394.442 € seurakuntayhtymä maksaa kaupungille kolmessa erässä. Korvauksessa on huomioitu alentavina tekijöinä maankäyttösopimusalueella sijaitsevien seurakuntayhtymän omistamien rakennusten ja pysäköintilaitosten arvioidut purkukustannukset 1.900.000 €. Edellä mainituista kustannuksista sekä mahdollisista pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista huomioidaan puolet vähentävänä tekijänä määritettäessä kustannusten korvausten suuruutta. Mikäli lopulliset kustannukset poikkeavat arvioidusta, otetaan purku- ja puhdistuskustannusten poikkeamasta 50 % huomioon kustannusten korvauksen suorituksessa.

Asuntotuotannossa NREP Oy:lle myytävän tontin 92-61-204-7 rakennusoikeudesta vähintään 60 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. NREP Oy:lle on asetettu rakentamisvelvoiteaika. Molemmille velvoitteille on asetettu sopimussakko.

Srk-yhtymän omistukseen jäävä asuntotontti on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona siten, että tontin 9.300 k-m²:n rakennusoikeudesta noin 2.000 k-m² voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa ja muu osa asuntorakennusoikeudesta pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Rakentamiselle on asetettu rakentamisvelvoite. Molemmille velvoitteille on asetettu sopimussakko.

27.4.2015 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen mukaan sopimusalue asuntorakennusoikeudesta 20 % on toteutettava ARA-tuotantona. Velvoite koski kaupunkia sekä seurakuntayhtymää. Kaupungin osuus ARA-tuotannosta on 1.058 k-m². Kaikki ARA-tuotanto toteutetaan kuitenkin yhteistoimintasopimuksen ulkopuolella samalla kaava-alueella sijaitsevalla srk-yhtymän omistamalla tontilla. Tästä menettelystä koituu kaupungille taloudellista hyötyä ja srk-yhtymälle vastaava menetys, koska kaupunki tulee myymään oman ARA-velvoitteensa rakennusoikeuden NREP Oy:lle vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon 920 €/k-m² yksikköhinnalla ARA-tonttihinnan 430 €/k-m² sijaan. Hyödyn ja menetyksen suuruus on 518.633 €. Tämä summa on hyvitetty maankäyttösopimuksen sisältämästä kustannusten korvauksesta.

Kiinteistönvaihdossa kaupunki luovuttaa srk-yhtymälle 95 m² nykyistä katualuetta kaavamuutoksen mukaiseen kirkon tonttiin ja srk-yhtymä luovuttaa kaupungille 268 m² nykyistä kirkon tonttia kaavamuutoksen mukaiseksi katualueeksi. Kaupunki maksaa srk-yhtymälle välirahaa 10.260 €. Hinnoittelussa on käytetty samaa 60 €/m²:n yksikköhintaa, jolla kaupunki 23.8.2012 myi srk-yhtymän nyt kaupungille takaisin luovuttaman 268 m² alueen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän sekä NREP Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A), kiinteistökaupan esisopimuksen (B) ja esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta (C),
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002254 on tullut voimaan,
- oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan ja vaihtokirjaan teknislouhteisia tarkennuksia.

**Käsittely:**

Merkittiin, että jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja teki teknisiä korjauksia esittelyosaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus (A), kiinteistökaupan esisopimus (B) ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta (C)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A), KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (B) JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN VAIHDOSTA (C)
VANTAAN KAUPUNKI / VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ / NREP Oy
Asemakaavan muutos nro 002254, Tikkurila, 61. kaupunginosa**

Taustaa

Vantaan seurakuntayhtymä haki 1.10.2014 asemakaavamuutosta Tikkurilassa omistamalleen kiinteistölle 92-61-204-2. Vantaan kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä allekirjoittivat 27.4.2015 yhteistoimintasopimuksen Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä. Kehittämisalueeseen kuului myös kaupungin omistama kiinteistö 92-61-9906-1. Sopimuksen mukaisesti kaupunki ja seurakuntayhtymä järjestivät vuonna 2015 kilpailun, jolla haettiin kehittämisalueen kaavoitukseen ja toteutukseen yhteistyökumppania, joka tulee myös ostamaan kehittämisalueen tontit. Kilpailun voittajaksi valittiin Nordic Real Estate Partners Oy (nykyisin NREP Oy).

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002254 yhteistyössä seurakuntayhtymän ja NREP Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin yhteistoimintasopimusalueen ulkopuolelle seurakuntayhtymän omistamalle viereiselle kiinteistölle 92-61-204-3, ns. Bethanian kiinteistölle sekä kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-61-9901-0. Kaavamuutosehdotuksessa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonka rakennusoikeus on yhteensä 33.350 k-m². Kaavamääräyksen mukaan asumisen osuus rakennetusta rakennusoikeudesta saa olla enintään 85 %. Uudelle kirkolle on osoitettu 1.950 k-m²:n rakennusoikeus sekä seurakuntayhtymän toimistolle 1.600 k-m²:n rakennusoikeus, jotka sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen. Kaavamääräyksen mukaan Asematien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Määräys ei koske yk-aluetta. Vastaava luku Unikkotien puolella on 40 %. Asemakaavamuutosehdotus nro 002254 on esitetty liitteessä A1.

Kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät yhteistoimintasopimusalueelle kaavoitetun tontin 92-61-204-7, jonka rakennusoikeus 20.500 k-m². Tontin kauppahinta jakautuu omistajien kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Kaupunki omistaa tontista 1.891 m² ja seurakuntayhtymä 4.962 m².

Seurakuntayhtymän omistukseen jää NREP Oy:lle myytävän tontin jälkeen tontti 92-61-204-8, johon sijoittuu uusi kirkko (1.950 k-m²) ja toimistoja (1.600 k-m²) sekä tontti 92-61-204-9, johon sijoittuu pääasiassa asuntorakentamista (9.300 k-m²). Kaupunki omistaa tontista 8 pienen osan (95 m²).

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää kolme eri sopimusta:

- Maankäyttösopimus seurakuntayhtymän ja kaupungin kesken koko kaavamuutosalueesta (A),
- Kiinteistökaupan esisopimus, jolla kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät tontin 92-61-204-7 NREP Oy:n perustamalle ja hallinnoimalle rahastolle xxxx (B) sekä
- Esisopimus kiinteistövaihdosta, jolla seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille kaavamuutoksella katualueeksi muuttuvaa nykyistä kirkkorakennusten korttelialuetta ja kaupunki luovuttaa seurakuntayhtymälle kaavamuutoksella kirkkorakennusten korttelialueeksi muuttuvaa nykyistä katualuetta (C).

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä kaupunki)
- 1.2 **Vantaan seurakuntayhtymä** (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)

2. SOPIMUSALUE

Maankäyttösopimusalue muodostuu seurakuntayhtymän omistamista kiinteistöistä 92-61-204-2 (5.386 m²) ja 92-61-204-3 (3.990 m²).

Asemakaavamuutosehdotuksessa nro 002254 sopimusalueelle on osoitettu seurakuntayhtymän omistamia tontinosia ja tontteja sekä rakennusoikeutta seuraavasti.

Tontti	m ²	k-m ²
92-61-204-7 (käyttötarkoitus C)	4.962	14.843 (tontinosa)
92-61-204-8 (käyttötarkoitus C/yk)	1.460	3.333 (tontinosa)
92-61-204-9 (käyttötarkoitus C)	2.955	9.300 (koko tontti)
Yhteensä	9.376	27.476

Asemakaavamääräyksissä tontit 92-61-204-7 ja 92-61-204-9 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja tontti 92-61-204-8 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusalueeksi (C/yk). Asematien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Määräys ei koske yk-alueita. Vastaava luku Unikkotien puolella on 40 %.

Asemakaavamuutos on esitetty liitteessä A1 ja sopimusalue liitteessä A2.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei vaadi uuden kunnallistekniikan rakentamista, josta olisi sovittu seurakuntayhtymän kanssa. Vantaan Energia Oy tulee sijoittamaan muuntamon johonkin kaavamuutosalueen nro 002254 pohjoisenpuoleisiin rakennuksiin.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Seurakuntayhtymä maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena 2.394.442 euroa. Kustannuksen korvauksessa on huomioitu sopimuskohdassa 6 todettu 518.633 euron vähennys.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kolmessa maksuerässä seuraavasti:

- | | |
|------------------------|--|
| 1. erä 1.197.220 euroa | maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 2. erä 598.611 euroa | maksetaan yhden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 3. erä 598.611 euroa | maksetaan kahden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |

Korvaus maksetaan kaupungille kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Kustannusten korvauksen suuruuteen vaikuttavat muiden seikkojen ohella seurakuntayhtymän sopimusalueella sijaitsevien rakennusten ja maanalaisen pysäköintilaitoksen purkukustannukset sekä mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset. Kustannusten on oletettu olevan 1.900.000 euroa. Edellä mainituista kustannuksista huomioidaan puolet vähentävänä tekijänä määritettäessä kustannusten korvausten suuruutta. Seurakuntayhtymä ja kaupunki tekevät yhteisen muistion toteutuneista rakennusten purkukustannuksista sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista.

Kustannusten korvaus, mikäli rakennusten purkukustannus sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset poikkeavat 1.900.000 eurosta

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset ylittävät 1.900.000 euroa, 1.900.000 euroa ylittävästä osasta 50 % vähennetään siitä kustannusten korvauksen maksuerästä, jonka maksuajankohtana toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset alittavat 1.900.000 euroa, 1.900.000 euroa alittavasta osasta 50 % lisätään siihen kustannusten korvauksen maksuerään, jonka maksuajankohtana kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Maksuerien rahamäärien muutokset voidaan tehdä useampaankin maksuerään, mikäli toteutuneet kustannukset eivät ole tiedossa samanaikaisesti. Mikäli kaikki kustannukset eivät ole tiedossa kustannusten korvauksen 3. maksuerän ajankohtana, sopijapuolet sopivat siitä, kuinka lopulliset kustannukset huomioidaan kustannusten korvauksen maksamisessa. Tällöin voidaan esim. sopia 3. maksuerän jakamisesta kahteen erilliseen maksuerään, joista viimeinen kustannusten korvauksen maksuerä suoritetaan, kun kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Purkutarjoukset ja pilaantuneiden maiden puhdistuksen urakkatarjoukset

Seurakuntayhtymän tulee pyytää rakennusten ja rakennelmien purkamisesta sekä mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamisesta urakkatarjouksia. Seurakuntayhtymä ja Vantaan kaupunki hyväksyvät saatujen tarjousten perusteella purku-urakoitsijan. Seurakuntayhtymä voi antaa purkutarjousten tai mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamisen urakkatarjouspyynnöt myös kolmannelle taholle esimerkiksi myydessään sopimusalueen kolmannelle.

Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää kaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavaehdotuksessa tontin 92-61-204-7 rakennusoikeus on 20.500 k-m² (käyttötarkoitus C), tontin 92-61-204-9 rakennusoikeus 9.300 k-m² (käyttötarkoitus C) ja tontin 92-61-204-8 (käyttötarkoitus C/yk) rakennusoikeus 1.950 k-m² (kirkko) ja 1.600 k-m² (toimisto). Tontit on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa seurakuntayhtymälle syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Laskentaperusteena on käytetty vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa 538 €/k-m²:n yksikköhintaa, valtion tukemassa asuntotuotannossa 430 €/k-m²:n yksikköhintaa, liike-, toimisto- sekä palvelurakentamisessa 375 €/k-m²:n yksikköhintaa ja C/yk-tontilla 200 €/k-m²:n yksikköhintaa. Mikäli sopimusalueen tontille myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan rakennusoikeus ylittää tontille asemakaavassa tai tonttijaossa sallitun rakennusoikeuden, sitoutuu seurakuntayhtymä ilmoittamaan tästä kaupungille.

Seurakuntayhtymä maksaa tontin 92-61-204-7 rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnousun 4962/6853 osuudesta sekä tontin 92-61-204-8 arvonnousun 1460/1555 osuudesta 50 % kaupungille kustannusten korvauksena.

Seurakuntayhtymä maksaa tontin 92-61-204-9 rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % kaupungille kustannusten korvauksena.

Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen yksikköhinnan perusteella. Kustannusten korvauksen tarkistus on voimassa seitsemän (7) vuotta siitä alkaen, kun ensimmäinen rakennuslupa sopimusalueelle on myönnetty.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Tontti 92-61-204-9 on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona siten, että noin 2.000 k-m² voi olla valtion tukemaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa tai asumisoikeusasuntoja ja muu osa rakennusoikeudesta (pois lukien liike-, toimisto ja palvelutilat) valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Tontin rakennusoikeus on 9.300 k-m².

Mikäli tontille 92-61-204-9 ei toteuteta edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, seurakuntayhtymä on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

6. KAUPUNGIN OSUUS VALTION TUKEMAN ASUNTOTUOTANNON TOTEUTTAMISESSA

Kaupungin ja seurakuntayhtymän 27.4.2015 allekirjoittaman yhteistoimintasopimuksen mukaan sopimusalueella kummankin sopijakumppanin asuntorakennusoikeudesta osoitetaan 20 % valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA-tuotanto).

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueesta on muodostettu tontti 92-61-204-7, jonka arvioitu toteutettavan asuntorakennusoikeuden määrä on 19.182 k-m², jolloin ARA-tuotantoa tulee toteuttaa 3.836 k-m². Kaupungin osuus tästä rakennusoikeudesta on 1.059 k-m². ARA-tuotannon rakentamisvelvoite toteutetaan kuitenkin kokonaisuudessaan sopimusalueen ulkopuolella seurakuntayhtymän omistamalla tontilla 92-61-204-9. Tällöin seurakuntayhtymä luovuttaa myös kaupungin osuuden ARA-tuotannon rakennusoikeudesta toteuttajalle. Kaupunki luovuttaa sopimusalueelta ARA-tuotantoon tarkoitetun rakennusoikeuden (1.059 k-m²) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon NREP Oy:n perustamalle ja hallinnoimalle rahastolle.

Tästä menettelystä koituu yhteistoimintasopimuksessa sovittuun nähden kaupungille taloudellista hyötyä ja seurakuntayhtymälle vastaava menetys. Hyödyn ja menetyksen suuruus on 518.633 euroa. Kaupunki korvaa seurakuntayhtymän menetyksen vähentämällä em. summa sopimuskohdan 4 kustannuksen korvauksesta.

7. RAKENTAMISAIKATAULU

Asemakaavamuutoksessa nro 002254 on tontille 92-61-204-9 osoitettu rakennusoikeutta 9.300 k-m² (C) ja tontille 92-61-204-8 rakennusoikeutta 1.950 k-m² (kirkko) ja 1.600 k-m² (toimisto). Seurakuntayhtymä sitoutuu rakentamaan tonttien 92-61-204-9 ja 92-61-204-8 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien neljän (4) vuoden kuluessa vähintään 65 % siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöön otettavaksi em. ajassa.

Seurakuntayhtymä sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mainitut rakentamisaikataulut edellyttävät ARA:n korkotukilainapäätöstä. Mikäli päätöksen saaminen viivästyy, sopijapuolet neuvottelevat uuden rakentamisvelvoiteajat.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, seurakuntayhtymä on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

8. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

9. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

10. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Seurakuntayhtymä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Seurakuntayhtymä sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Seurakuntayhtymä vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos seurakuntayhtymä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, seurakuntayhtymä vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

11. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002254 (päiväty xx.xx.201x) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002254 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002254, 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 valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu xx.xx.201X päivätyyn asemakaavamutosehdotukseen nro 002254. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN LUOVUTTAMISESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä kaupunki), **Vantaan seurakuntayhtymä** (jäljempänä seurakuntayhtymä) ja **NREP Oy:n perustama ja hallinnoima rahasto xxxx** tekemään kohdan I mukaisen edellytyksen täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainitusta alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002254 (päivätty xx.xx.201x) on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Myyjät:

Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä kaupunki)

Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)

Ostaja:

NREP Oy:n perustama ja hallinnoima rahasto xxxx
(jäljempänä NREP OY)

Kaupan kohteet:

Vantaan kaupunki luovuttaa NREP Oy:lle Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön 92-61-9906-1. Luovutettava kiinteistö on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen kortteli-alueeksi (C). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1.891 m².

Vantaan seurakuntayhtymä luovuttaa NREP Oy:lle noin 4.780 m²:n määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-204-2 sekä noin 182 m²:n määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosan kiinteistöstä 92-61-204-3. Luovutettava määräala on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen kortteli-alueeksi (C).

Kaupan kohteet on esitetty liitteissä B1 ja B2. Kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamat kaupan kohteet muodostavat yhdessä tonttijaon mukaisen tontin (myöhemmin tontin) 92-61-204-7, jonka pinta-ala on noin 6.853 m² ja rakennusoikeus 20.500 k-m².

Kauppakirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kaupungin luovutus Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

1.1.1 Kauppahinta on 4.942.328 euroa.

NREP Oy on maksanut kaupungille xx.xx.2018 kiinteistökaupasta käsirahaa 247.116 euroa, joka on osa kauppahintaa.

Kauppahinnasta on lisäksi kuitattu maksetuksi 200.000 euroa, koska NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella sijaitsevan maanpäällisen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen ja purkukustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta. Samoin mahdollisen pilaantuneen maan puhdistuskustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta, mikäli mainittuja kustannuksia syntyy. (Kts. sopimuskohta 6).

Kauppahinnasta jää maksettavaksi 4.495.212 euroa.

1.1.2 Maksamatta oleva kauppahinta 4.495.212 euroa maksetaan kaupungille kolmessa erässä seuraavasti:

- | | | |
|-------------|-------------|---|
| 1. maksuerä | 1.498.404 € | kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. |
| 2. maksuerä | 1.498.404 € | maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 3. maksuerä | 1.498.404 € | maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset ylittävät 200.000 euroa, 200.000 euroa ylittävä osa vähennetään siitä kauppahinnan maksuerästä, jonka maksuajankohtana toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset alittavat 200.000 euroa, 200.000 euroa alittava osa lisätään siihen kauppahinnan maksuerään, jonka maksuajankohtana kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Maksuerien rahamäärien muutokset voidaan tehdä useampaankin maksuerään, mikäli toteutuneet kustannukset eivät ole tiedossa samanaikaisesti. Mikäli kaikki kustannukset eivät ole tiedossa kauppahinnan 3. maksuerän ajankohtana, sopijapuolet sopivat siitä, kuinka lopulliset kustannukset huomioidaan kauppahinnan maksamisessa. Tällöin voidaan esim. sopia 3. maksuerän jakamisesta kahteen erilliseen maksuerään, joista viimeinen kauppahinnan maksuerä suoritetaan, kun kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

1.1.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % liittäen 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.

1.1.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi NREP Oy asettaa kaupungin hyväksymän vakuuden, jonka kaupunki kuittaa vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

1.1.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.2 **Seurakuntayhtymän luovutus Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

1.2.1 Kauppahinta on 12.968.712 euroa.

NREP Oy on maksanut seurakuntayhtymälle xx.xx.2018 kiinteistökaupasta käsirahaa 648.436 euroa, joka on osa kauppahintaa.

Kauppahinnasta on kuitattu maksetuksi 1.000.000 euroa, koska NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella sijaitsevat kaksi rakennusta sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen ja purkukustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta. Samoin mahdollisen pilaantuneen maan puhdistuskustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta, mikäli mainittuja kustannuksia syntyy. (Kts. sopimuskohta 6).

Kauppahinnasta maksettavaksi jää 11.320.276 euroa.

1.2.2 Maksamatta oleva kauppahinta 11.320.276 € maksetaan seurakuntayhtymälle kolmessa erässä seuraavasti:

- | | | |
|-------------|-------------|---|
| 1. maksuerä | 3.773.425 € | kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. |
| 2. maksuerä | 3.773.425 € | maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 3. maksuerä | 3.773.426 € | maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset ylittävät 1.000.000 euroa, 1.000.000 euroa ylittävä osa vähennetään siitä kauppahinnan maksuerästä, jonka maksuajankohtana toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset alittavat 1.000.000 euroa, 1.000.000 euroa alittava osa lisätään siihen kauppahinnan maksuerään, jonka maksuajankohtana kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Maksuerien rahamäärien muutokset voidaan tehdä useampaankin maksuerään, mikäli toteutuneet kustannukset eivät ole tiedossa samanaikaisesti. Mikäli kaikki kustannukset eivät ole tiedossa kauppahinnan 3. maksuerän ajankohtana, sopijapuolet sopivat siitä, kuinka lopulliset kustannukset huomioidaan kauppahinnan maksamisessa. Tällöin voidaan esim. sopia 3. maksuerän jakamisesta kahteen erilliseen maksuerään, joista viimeinen kauppahinnan maksuerä suoritetaan, kun kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

- 1.2.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % liittäen 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.
- 1.2.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi NREP Oy asettaa seurakuntayhtymän hyväksymän vakuuden, jonka seurakuntayhtymä kuittaa vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.
- 1.2.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.3 Lisäkauppahinta

Kaupungilla ja seurakuntayhtymällä on oikeus periä tontista 92-61-204-7 lisäkauppahintaa, mikäli tontille 92-61-204-7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvassa mukaan rakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (20.500 k-m²). Tontti 92-61-204-7 on mahdollista jakaa useaksi tontiksi, jolloin jokaiselle uudelle tontille merkitään oma rakennusoikeus. Tällöin lisäkauppahinta peritään tontikohtaisesti em. periaatteen mukaan. Lisäkauppahinnan määräyksessä asuntorakennusoikeuden yksikköhinta on 920 €/ k-m² ja liike- ja toimistorakennusoikeuden yksikköhinta 200 €/k-m².

NREP Oy on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvassa tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöt ja asuminen -tulosyksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Seurakuntayhtymän ja Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa seitsemän (7) vuotta siitä alkaen, kun ensimmäinen rakennuslupa kaupan kohteelle on myönnetty.

Lisäkauppahinta jaetaan kaupungin ja seurakuntayhtymän kesken siten, että kaupungin osuus lisäkauppahinnasta on 1891/6853 ja seurakuntayhtymän 4962/6853. Lisäkauppahinta jaetaan edellä mainitulla tavalla riippumatta siitä, kummanko luovuttamalle kiinteistölle rakennusoikeuden ylitys kohdistuu.

2. Vallintarajoitus

NREP Oy:llä ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kaupungin luovuttamaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman kaupungin suostumusta.

3. Rakentamisvelvoite

Kaupan kohteen talonrakennustyöt on aloitettava Asematien puolelta.

Kaupan kohteelle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 20.500 k-m².

NREP Oy sitoutuu rakentamaan kaupan kohteen rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien

- 3 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 4 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 6 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi em. ajassa.

NREP Oy sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan kaupan kohteella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, NREP Oy on velvollinen maksamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

Sopimussakko maksetaan siten, että kaupungin osuus sopimussakosta on 1891/6853 ja seurakuntayhtymän 4962/6853.

Kaupunki voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaan pätevistä syistä. Tällainen syy on esimerkiksi vapaarahoitteisten omistusasuntojen kysynnän merkittävä heikkeneminen Tikkurilassa.

Mikäli asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantullessa kaupan kohteella olevia rakennuksia tai osaa niistä ei voida NREP Oy:stä riippumattomista syistä purkaa siten, että se estää talonrakennustöiden aloittamista, edellä mainittuja kauppahinnan maksuaikataulua ja rakentamisvelvoiteaikoja pidennetään asemakaavamuutoksen ja esteen poistumisen välisellä ajalla. Tällainen este voi olla mm. Tikkurilan Keskustapysäköinnin ja kaupungin välinen vuokrasopimuksen jatkuminen asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen tai jokin muu syy. Kaupunki ja seurakuntayhtymä ilmoittavat NREP Oy:lle mahdollisesta esteen poistumisesta.

4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Kaupan kohteelle toteutetusta asuntotuotannosta on toteutettava vähintään 60 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Mikäli kaupan kohteelle ei toteuteta edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, NREP Oy on velvollinen maksamaan kaupungille sekä seurakuntayhtymälle poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Sopimussakko maksetaan siten, että kaupungin osuus sopimussakosta on 1891/6853 ja seurakuntayhtymän 4962/6853.

5. Sopimussakko

Mikäli NREP Oy ei täytä tai noudata mitä edellä kohdassa 2 on määrätty, on NREP Oy velvollinen suorittamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle edellä sovitun kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamien kiinteistöjen kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli NREP Oy rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdassa 2 on sovittu, NREP Oy on velvollinen suorittamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamien kiinteistöjen kauppahinnan määrän verran.

6. Rakennusten purkaminen ja mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistaminen

Seurakuntayhtymän omistamalla kiinteistöllä 92-61-204-2 sijaitsee seurakuntayhtymän omistama vuonna 1957 valmistunut vanha kirkkorakennus, jonka pinta-ala on kaupungin rekisterin mukaan 2.650 m² sekä vuonna 1976 valmistunut seurakuntayhtymän virastorakennus, jonka pinta-ala on

kaupungin rekisterin mukaan 3.860 m². Kiinteistöllä sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos, jonka pohjapinta-ala on noin 1.400 m².

Kaupungin omistamalla kiinteistöllä 92-61-9906-1 sijaitsee Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n omistama pysäköintilaitos. Pysäköinti sijoittuu maan päälle sekä maan alle. Pysäköintilaitoksen pohjapinta-ala on noin 1.900 m².

Seurakuntayhtymä vastaa omistamiensa rakennusten ja pysäköintilaitoksen purkukustannuksista ja kaupunki vastaa omistamallaan kiinteistöllä sijaitsevan Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n omistaman pysäköintilaitoksen purkukustannuksista. Samoin seurakuntayhtymä ja kaupunki vastaavat omistamallaan kiinteistöillä mahdollisesti löytyvien pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista. Mainitut rakennukset ja pysäköintilaitokset puretaan NREP Oy:n toimesta. Seurakuntayhtymä ja kaupunki korvaavat NREP Oy:lle purkukustannukset sekä mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset siten, että mainitut kustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta.

Seurakuntayhtymän omistamien rakennusten ja pysäköintilaitosten purkukustannukset on arvioitu olevan 1.000.000 euroa ja Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen purkukustannuksen 200.000 euroa.

Seurakuntayhtymä, kaupunki sekä NREP Oy tekevät yhteisen muistion toteutuneista rakennusten purkukustannuksista sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista.

NREP Oy:n tulee pyytää rakennusten ja rakennelmien purkamisesta sekä mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista urakkatarjouksia siten, että tarjouksissa on eritelty toisaalta seurakuntayhtymän kiinteistölle ja toisaalta kaupungin kiinteistölle kohdistuneet kustannukset. Seurakuntayhtymä, Vantaan kaupunki ja NREP Oy hyväksyvät saatujen tarjousten perusteella urakoitsijan tai urakoitsijat.

7. Ajoyhteys Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman tontille 92-61-204-1

Ajoyhteys Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitseviin maanalaiseen Unikkotien puoleisiin autopaikkoihin on järjestetty ennen kaavamuutoksen mukaista rakentamista Unikkotieltä kaupan kohteena olevan kiinteistön 92-61-9906-1 eli Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n omistaman pysäköintilaitoksen kautta. Kyseinen pysäköintilaitos tullaan purkamaan ja rakentamaan tilalle uusi pysäköintilaitos palvelemaan kaavamuutoksen mukaista rakentamista. Lisäksi KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla sijaitsee maanalaisia autopaikkoja Asematien puolella. Ajoyhteys näihin autopaikkoihin on Asematieltä KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitsevan luiskan kautta.

Edellisten lisäksi KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 maantasossa sijaitsee autopaikkoja.

NREP Oy:n tulee huolehtia siitä, että ajoyhteys KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitseviin maanalaisiin ja maanpäällisiin autopaikkoihin säilyy kaavamuutoksen toteutuksen jälkeen sekä rakennustöiden aikana. Kulkuyhteys maanpäällisiin autopaikkoihin voidaan järjestää suoraan Unikkotieltä kuitenkin niin, että nykyinen liittymäramppi Unikkotieltä tulee siirtää itäänpäin tai vaihtoehtoisesti nykyinen liittymä säilytetään, jonka lisäksi rakennetaan uusi liittymä itäreunalle.

8. Kunnallistekniikka

NREP Oy sitoutuu liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohdoton sekä jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin.

NREP Oy sitoutuu suorittamaan liittymismaksut vesi- ja viemäriverkostoon kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti. Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä. Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Vantaan Energia Oy tulee sijoittamaan muuntamon johonkin kaavamuutosalueen nro 002254 pohjoisenpuoleisiin rakennuksiin.

9. Sähkö- vesi- ja viemäriliittymien siirto

Seurakuntayhtymä ja kaupunki siirtävät tällä kauppakirjalla Vantaan Energia Oy:n kanssa solmitut liittymissopimukset sekä vesi- ja viemäriliittymät NREP Oy:lle ilman eri korvausta. NREP Oy sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta Vantaan Energia Oy:lle sekä vesi- ja viemärilaitokselle.

10. Kohteeseen tutustuminen

NREP Oy on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. NREP Oy on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. NREP Oy:llä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

NREP Oy vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

11. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki ja seurakuntayhtymä ovat antaneet NREP Oy:lle kaiken sen tiedon, jolla voidaan olettaa olevan merkitystä NREP Oy:n kaupan kohdetta koskevaan ostopäätökseen.

NREP Oy on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-tustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi NREP Oy on tutustunut Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen ja kaupan kohteen luovutusta koskevaan päätökseen.

NREP Oy on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

12. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa NREP Oy. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat kaupungin ja seurakuntayhtymän vastattaviksi omistamiensa kiinteistöjen osalta.

Kaupan kohteen lohkomiskustannuksista vastaa NREP Oy.
Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa NREP Oy.

NREP Oy:n muut velvollisuudet

13. Kaupan kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa.
14. NREP Oy:n velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
15. Kaupungilla on oikeus sijoittaa kaupan kohteelle sekä kaupankohteelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa tonteille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvistä käyttämisestä.
Kaupunki korvaa edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan suoranaisen vahingon.
16. Kaupungilla on oikeus NREP Oy:tä enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
17. 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.

- 18.** NREP Oy sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6, 10-14 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

19. Kiinnitykset

Tonttiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

20. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Seurakuntayhtymän luovuttamiin määräaloihin ei kohdistu kaupantekopäivänä päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Kaupunki tulee purkamaan Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n kanssa 14.1.1988 allekirjoittaman kiinteistöä 92-61-9906-1 koskevan vuokrasopimuksen sekä Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman kanssa 8.5.1987 allekirjoittaman rasitesopimuksen ennen kuin NREP Oy ryhtyy purkamaan kaupungin luovuttamalla kiinteistöllä sijaitsevaa pysäköintilaitosta.

21. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

22. Kaupan kohteen maaperä

Kaupungin ja seurakuntayhtymän tietojen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, NREP Oy on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin ja seurakuntayhtymään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin kaupunki ja seurakuntayhtymä vastaavat kumpikin myymiensä kiinteistöjen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimaantulo

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu kauppakirjan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytys on täyttyvä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002254 (päivätty xx.xx.xxxx), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämä sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikään sopijaosapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tämä kiinteistökaupan esisopimus perustuu xx.xx.201X päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002254. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, esisopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan esisopimusta vastaamaan muuttunutta

tilannetta tässä esisopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. raken-
nusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

2. Käsirahan maksu

NREP Oy maksaa kaupungille ja seurakuntayhtymälle kiinteistökaupan kauppahinnasta käsirahaa 5 %. Kaupungin myymän kiinteistön kauppahinta on 4.942.328 euroa ja seurakuntayhtymän myymän kiinteistön kauppahinta on 12.968.712 euroa.

NREP Oy maksaa kaupungille kiinteistökaupasta käsirahaa 247.116 euroa ja seurakuntayhtymälle 648.436 euroa. Käsiraha on osa kauppahintaa.

Käsiraha on maksettu kaupungille ja seurakuntayhtymälle tilisuorituksena kaupungin ja seurakuntayhtymän lähettämää laskua vastaan ennen esisopimuksen allekirjoitustilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän esisopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli kaupan edellytys ei täyty, kaupunki ja seurakuntayhtymä maksavat maksetun käsirahan takaisin. Tällöin käsirahalle ei lasketa korkoa.

3. Kaupungin, Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n sekä Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman sopimukset

3.1 Kaupungin luovuttamaan kiinteistöön 92-61-9906-1 kohdistuu kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitushetkellä seuraavat sopimukset, jotka eivät ilmene kiinteistörekisteriotteesta:

- Kaupungin ja Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n 14.1.1988 allekirjoittama kiinteistöä 92-61-9906-1 koskevan vuokrasopimuksen, jolla kaupunki on vuokrannut ko. kiinteistön Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:lle pysäköintilaitoksen rakentamista varten.
- Kaupunki ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema ovat 8.5.1987 allekirjoittama rasitesopimus, jolla kaupunki on antanut KOy Tikkurilan Terveysasemalle pysyvän oikeuden ajorampin rakentamiseen ja sijoittamiseen kiinteistölle 92-61-9906-1.

Kaupunki ja edellä mainitut sopimuskumppanit tulevat purkamaan ko. sopimukset ennen kuin NREP Oy ryhtyy purkamaan kaupungin luovuttamalla kiinteistöllä sijaitsevaa pysäköintilaitosta.

3.2 Seurakuntayhtymän on vuokrannut 30.3.1987 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kiinteistöä Oy Bethanialle kiinteistön 92-61-204-3, josta seurakuntayhtymä luovuttaa määrälän NREP Oy:lle. Seurakuntayhtymä tulee muuttamaan vuokrasopimusta lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivään mennessä siten, että vuokrasopimus ei kohdistu luovutettavaan määrälään.

4. Esisopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

NREP Oy sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

NREP Oy vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki ja seurakuntayhtymä ovat hyväksyneet sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos NREP Oy ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, NREP Oy vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

C. ESISOPIMUS KIINTEISTÖNVAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä kaupunki) ja **Vantaan seurakuntayhtymä** (jäljempänä seurakuntayhtymä) tekemään kohdassa C.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa C.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002254 on tullut voimaan.

II VAIHTOKIRJA

Vaihdon osapuolet: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä kaupunki)

ja

Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)

Vaihdon kohteet: **Kaupunki luovuttaa** seurakuntayhtymälle Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-9901-0 noin 95 m²:n suuruisen määräalan. Määräala sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusalueella (yk) keskustatoimintojen korttelialueella (C).
Määräalan arvo on 5.700 euroa.

Seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevan määräalan 92-61-9901-0-M506. Määräalan pinta-ala on noin 268 m².
Määräala on voimassaolevan asemakaava mukaista katualuetta. Ennen asemakaavamuutosta nro 002254 määräala oli osoitettu asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK).
Määräalan arvo on 16.080 euroa.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä C1.

Vaihdon ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Väliroaha

Kaupunki maksaa seurakuntayhtymälle väliroaha 10.260 euroa. Väliroaha maksetaan seurakuntayhtymän ilmoittamalle rahalaitostilille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät niiden saajille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

3. Kohteeseen tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Osapuolet vastaavat saamiensa alueiden rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Osapuolet ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

Vaihdon kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksen saaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja. Tästä vaihdosta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset

Vaihdon kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

8. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Vaihdon kohteisiin ei kohdistu xx.xx.2018 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaisia rasitteita.

9. Irtaimisto

Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

10. Vaihdon kohteiden maaperä

Kaupungin ja seurakuntayhtymän tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksen saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menetelmästä voidaan sopia.

Tällöin kaupunki ja seurakuntayhtymä vastaavat kumpikin luovuttamiensa kiinteistöjen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimaantulo

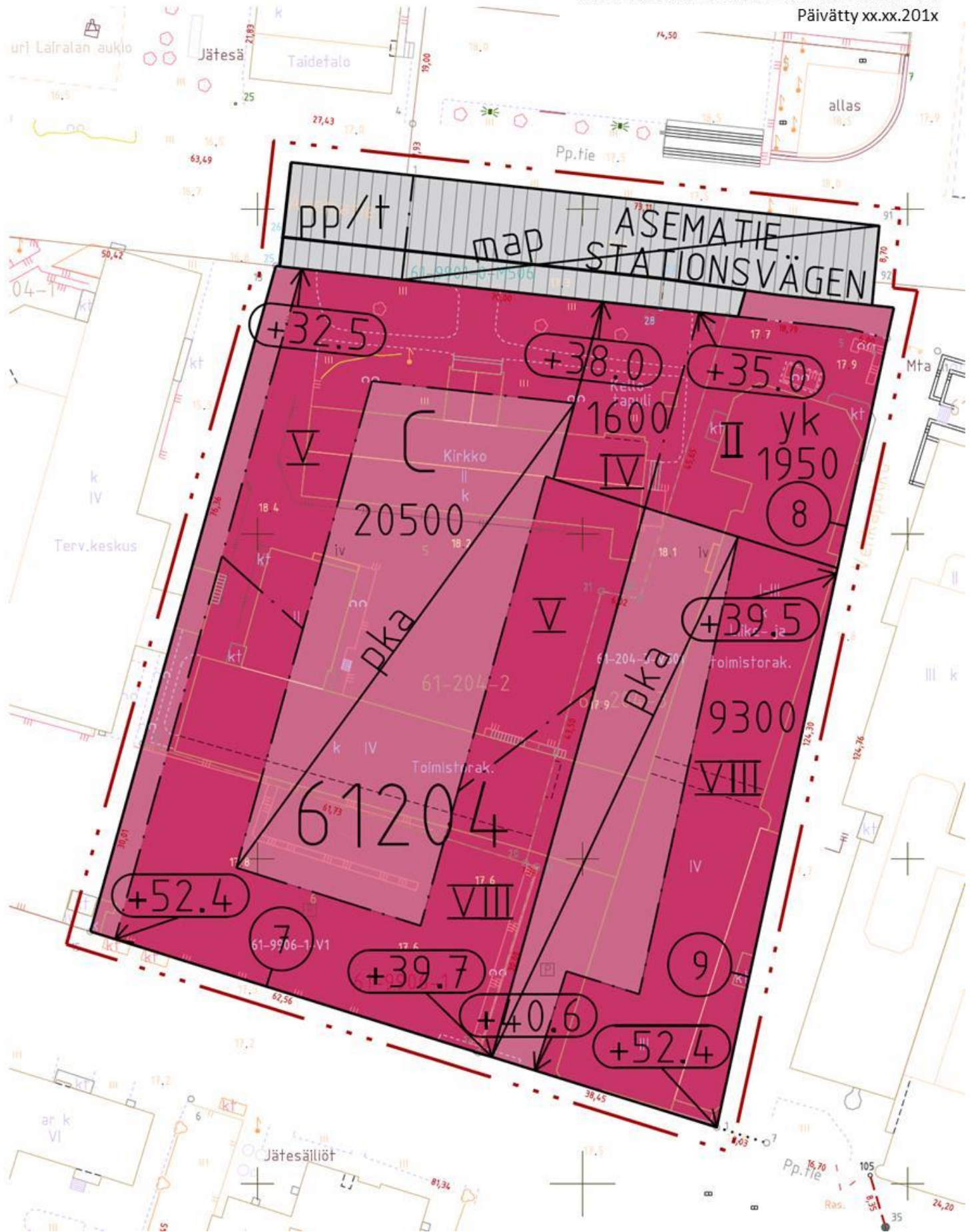
Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu vaihtokirjan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

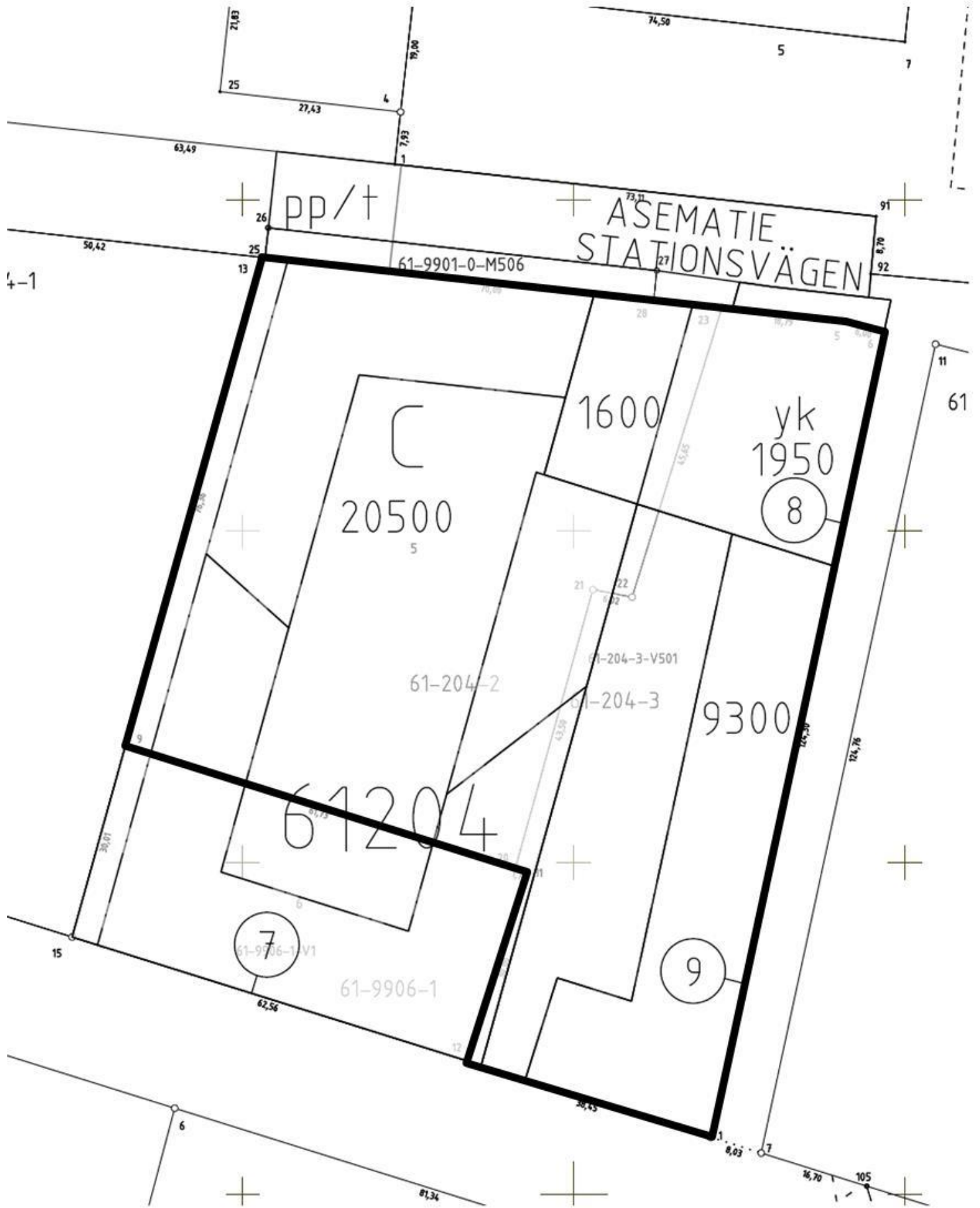
- lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
- vaihtokirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002254 (päivätty xx.xx.xxxx), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämä sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikään sopijaosapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

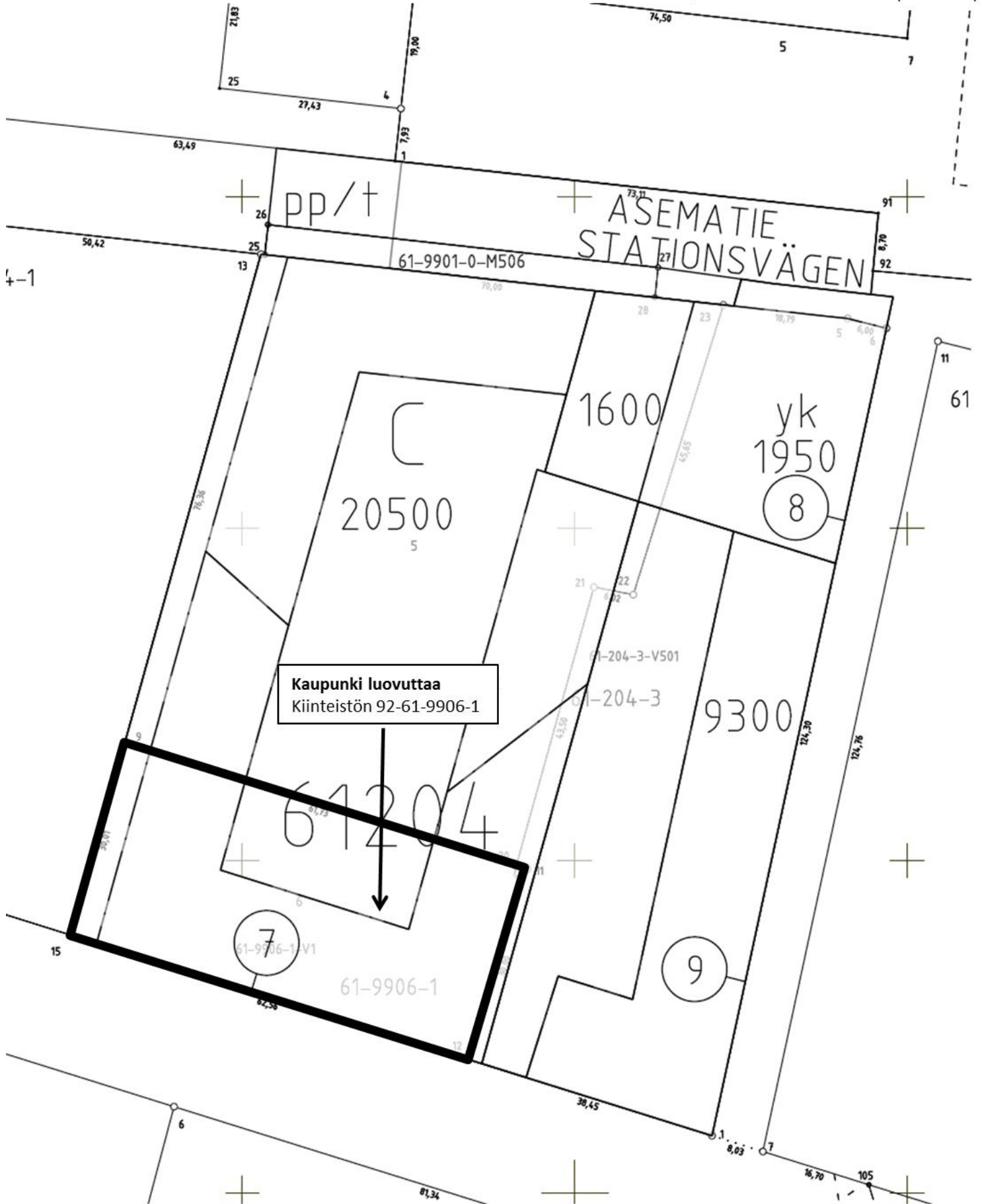


Liite A2
Maankäyttösopimusalue

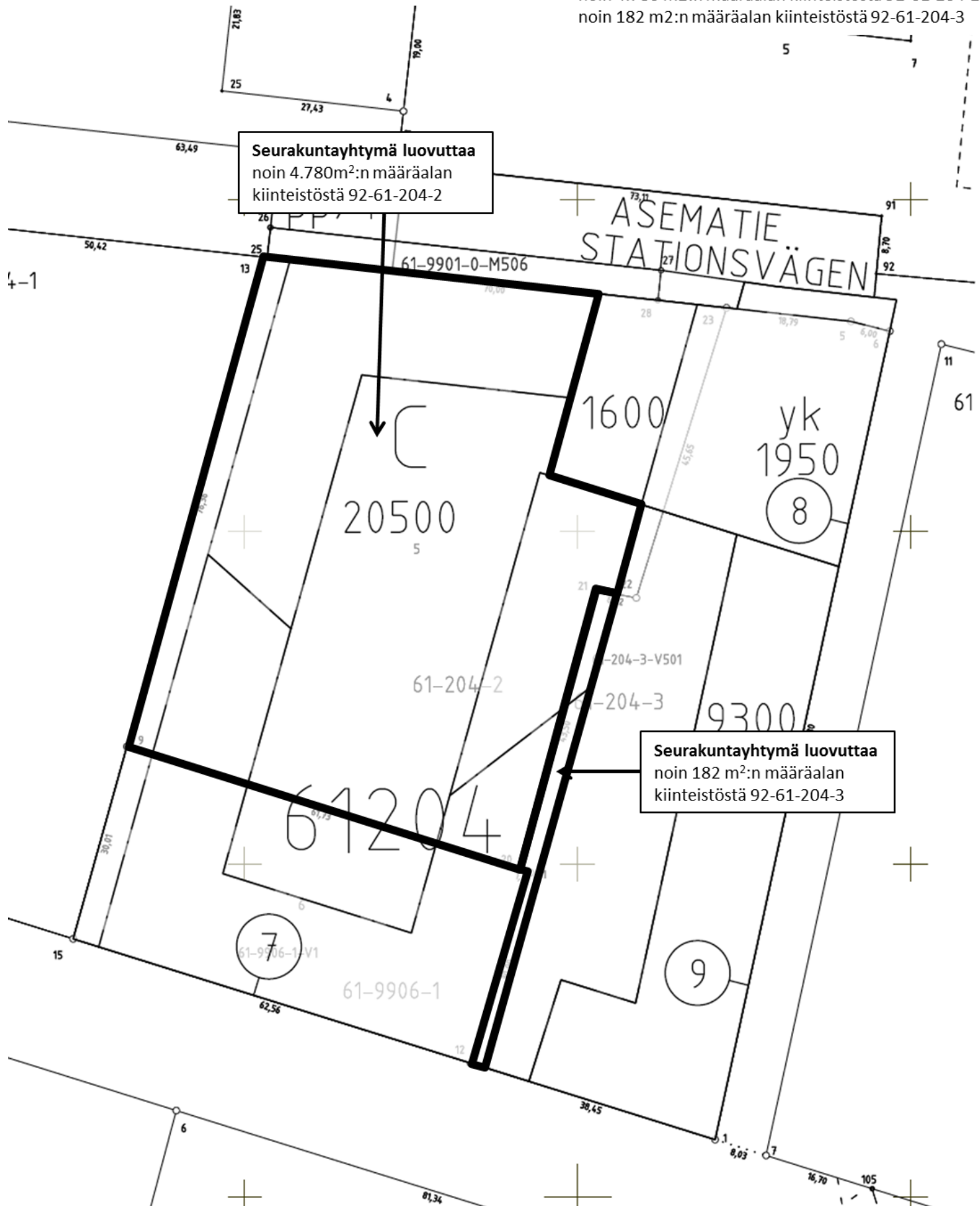


Kaupan kohteet

Kaupunki luovuttaa NREP Oy:lle
kiinteistön 92-61-9906-1 (1.891 m²)



Seurakuntayhtymä luovuttaa NREP Oy:lle
noin 4.780 m²:n määräalan kiinteistöstä 92-61-204-2
noin 182 m²:n määräalan kiinteistöstä 92-61-204-3



Seurakuntayhtymä luovuttaa
noin 4.780m²:n määräalan
kiinteistöstä 92-61-204-2

Seurakuntayhtymä luovuttaa
noin 182 m²:n määräalan
kiinteistöstä 92-61-204-3

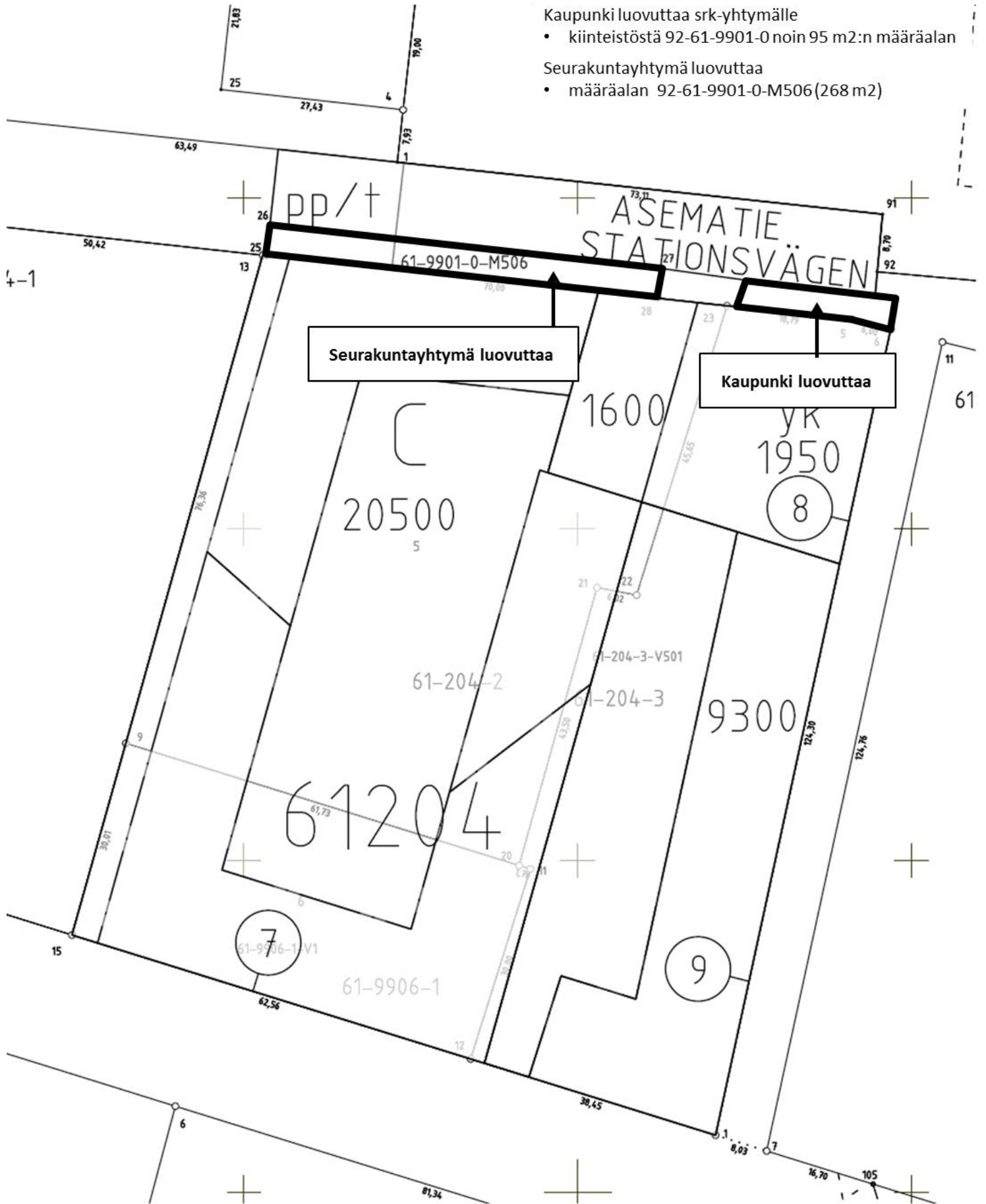
Liite C1
Kiinteistöjen vaihdon kohteet

Kaupunki luovuttaa srk-yhtymälle

- kiinteistöstä 92-61-9901-0 noin 95 m²:n määrään

Seurakuntayhtymä luovuttaa

- määrään 92-61-9901-0-M506 (268 m²)





25 §

Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määrälän kaupasta/ Vaisala Oyj/ Asemakaavamuutos 002328 /AK

VD/8161/10.00.01.05/2017
AK/HW/AVP/MVä/ET

Vaisala Oyj:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002328. Asemakaavamuutoksella Vaisala Oyj:n omistamasta kiinteistä 92-426-6-3 sekä sen eteläpuolisesta, Vantaan kaupungin omistuksessa olevasta alueesta muodostetaan yhtenäinen toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen (KTY) tontti. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Vaisala Oyj ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määrälän kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Vaisala Oyj on hakenut asemakaavan muutosta Vantaanlaakson (18.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-18-60-13 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTTY), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 42000 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro 002328 kortteliin 18060 on osoitettu 57 000 k-m² toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen (KTY) rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella korttelin kokonaisrakennusoikeus nousee 15 000 k-m². Asemakaavamuutoksella sopimusalueesta sekä sen eteläpuolisesta, Vantaan kaupungin omistuksessa olevasta alueesta muodostetaan yhtenäinen tontti. Vantaan kaupungin omistuksessa olevan alueen myynnistä yhtiölle sovitaan maankäyttösopimuksen osiossa B. esisopimus määrälän kaupasta.

Asemakaavan muutokseen nro 002328 liittyen Vantaan kaupunki ja Vaisala Oyj ovat neuvotelleet ja sopineet alueen **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin mm. seuraavaa:

Asemakaavan muutoksen nro 002328 mukaista käyttöä varten on siirrettävä Lounaniityn puistoalueella sijaitsevaa nykyistä ulkoilureittiä etelämmäksi sekä rakennettava hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen. Edellä mainittu kunnallistekniikan rakentaminen on esitetty ohjeellisesti liitteissä A2 ja A3. Yhtiö vastaa kaikesta em. kunnallistekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista täysimääräisesti. Yhtiö toteuttaa em. kunnallistekniikan kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti kaupungin valvonnassa. Yhtiö antaa toteuttamilleen kunnallisteknisille töille YSE-98 mukaisen 24 kuukauden takuun, sekä vastaa takuuajana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti.

Vaisala Oyj maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **464 113 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyty maksettavaksi asemakaavan muutoksen nro 002328 tultua voimaan. Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 514 113 euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.



Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Vaisala Oyj sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Vaisala Oyj:lle Vantaan kaupungille n. 10342 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-411-5-97. Määräala muodostaa osan asemakaavamuutoksen nro 002328 mukaisesta muodostettavasta tontista korttelissa 18060. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **1 089 718 euroa**.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002328, on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäytösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vaisala Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäytösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavan muutos nro 002328 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäytösopimus
- Liite A1: Sopimusalue
- Liite A2: Yhtiön vastuulla oleva ulkoilureitin siirto
- Liite A3: Yhtiön vastuulla oleva hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen
- Liite B1: Myytävä määräala

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA/ Vaisala Oyj

Asemakaavan muutos nro 002328, Vaisala (päivätty 2.10.2017)

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Vaisala Oyj (Y: 0124416-2)**
PL 26, 00421 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö)

2. TAUSTAA

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Vantaanlaakson (18.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-18-60-13 (jäljempänä sopimusalue). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 001671 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.3.2001) sopimusalue on osoitettu toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTTY), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 42000 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro 002328 kortteliin 18060 on osoitettu 57 000 k-m² toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (KTY) rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella korttelin kokonaisrakennusoikeus nousee 15 000 k-m². Asemakaavamuutoksella sopimusalueesta sekä sen eteläpuolisesta, Vantaan kaupungin omistuksessa olevasta alueesta muodostetaan yhtenäinen tontti.

Sopimusalueen uusi laskennallinen rakennusoikeus on 49735 k-m², ja kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 7735 k-m². Vantaan kaupungin omistuksessa olevan alueen myynnistä Yhtiölle sovitaan tämän maankäyttösopimuksen osiossa B. esisopimus määräalan kaupasta. Asemakaavan muutokseen nro 002328 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavan muutoksen nro 002328 mukaista käyttöä varten on siirrettävä Lounaniityn puistoalueella sijaitsevaa nykyistä ulkoilureittiä etelämmäksi sekä rakennettava hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen. Edellä mainittu kunnallistekniikan rakentaminen on esitetty ohjeellisesti liitteissä A2 ja A3. Yhtiö vastaa kaikesta em. kunnallistekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista täysimääräisesti. Yhtiö toteuttaa em. kunnallistekniikan Kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti Kaupungin valvonnassa. Em. kunnallistekniikka luovutetaan Kaupungin

kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle erillisessä katselmustoimituksessa, kun työ valmistuu.

Yhtiö antaa toteuttamilleen kunnallisteknisille töille YSE-98 mukaisen 24 kuukauden takuun. sekä vastaa takuuajana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti. Mikäli Yhtiö ei kirjallisesta pyynnöstä huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa virheitä tai puutteita, on Vantaan kaupungilla oikeus teettää työt kolmannella osapuolella ja laskuttaa kustannukset Yhtiöltä. Takuu alkaa siitä hetkestä, kun rakennetut kadut, reitit ja liittymät on luovutettu Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon, vesihuoltoverkosto HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon osaluovutusten mukaisina kokonaisuuksina.

Yhtiö vastaa takuuajana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 464 113 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräänntyy maksettavaksi asemakaavan muutoksen nro 002328 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 514 113 euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Asetettavasta vakuudesta 50 000 euroa vastaa kohdan 3 mukaisen velvoitteen suorittamisesta. Yhtiö ja Kaupunki ovat sopineet, että Kaupunki vapauttaa vakuuden kahdessa osassa. 464 113 euroa vapautetaan, kun yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu ja 50 000 euroa vapautetaan, kun sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu sekä kohdassa 3 mainittu Yhtiön vastuulla oleva kunnallistekniikka on hyväksytysti luovutettu Kaupungin kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle.

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. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan kärjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002328 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002328 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002328, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Vaisala Oyj (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

B I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002328, Vantaankoski, on tullut voimaan.

KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Ostaja: Vaisala Oyj (Y: 0124416-2)

PL 26
00421 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö)

Kaupan kohde:

N. 10342 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-411-5-97. Määräala muodostaa osan asemakaavamuutoksen nro 002328 mukaisesta muodostettavasta tontista korttelissa 18060.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT:

1. Kauppahinta

Kauppahinta on miljoona kahdeksankymmentäyhdeksäntuhatta seitsemänsataakahdeksantoista (1 089 718) euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Kaupunki luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kaupunki vastaa määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. Kohteeseen tutustuminen

Yhtiö on tarkastanut määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Yhtiö on tutustunut määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Kaupungin 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 Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Yhtiölle 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 002328 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 valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määrään kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vaisala Oyj:lle, yksi Kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Vaisala Oyj:n
puolesta

xxx xxx
xxxxxx

Kaupanvahvistajan todistus

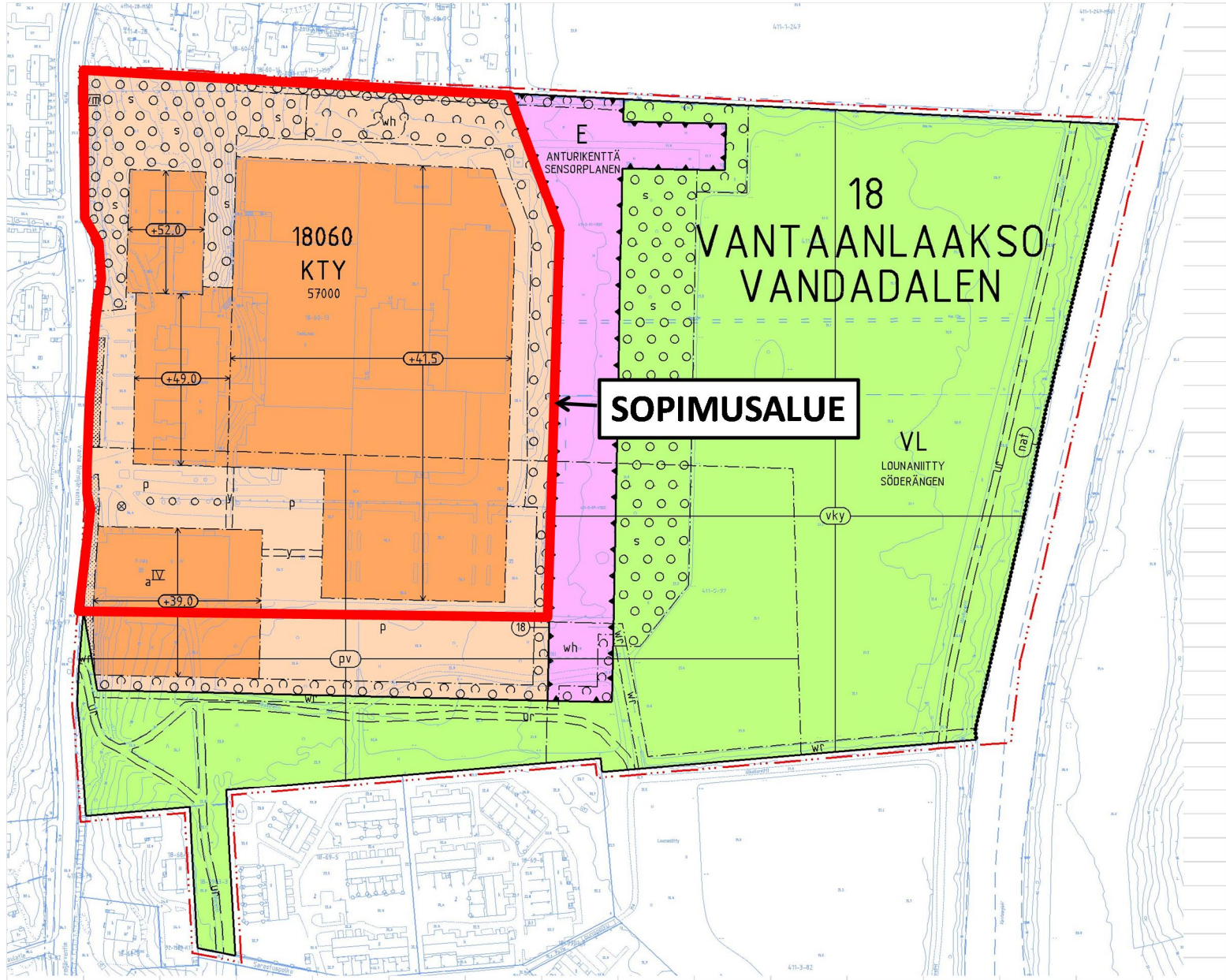
LIITTEET

- liite A1: Sopimusalue
- liite A2: Yhtiön vastuulla oleva ulkoilureitin siirto
- liite A3: Yhtiön vastuulla oleva hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen
- liite B1: Myytävä määräala

LIITE A1

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002328 (KARTTA PÄIVÄTTY 6.9.2017)

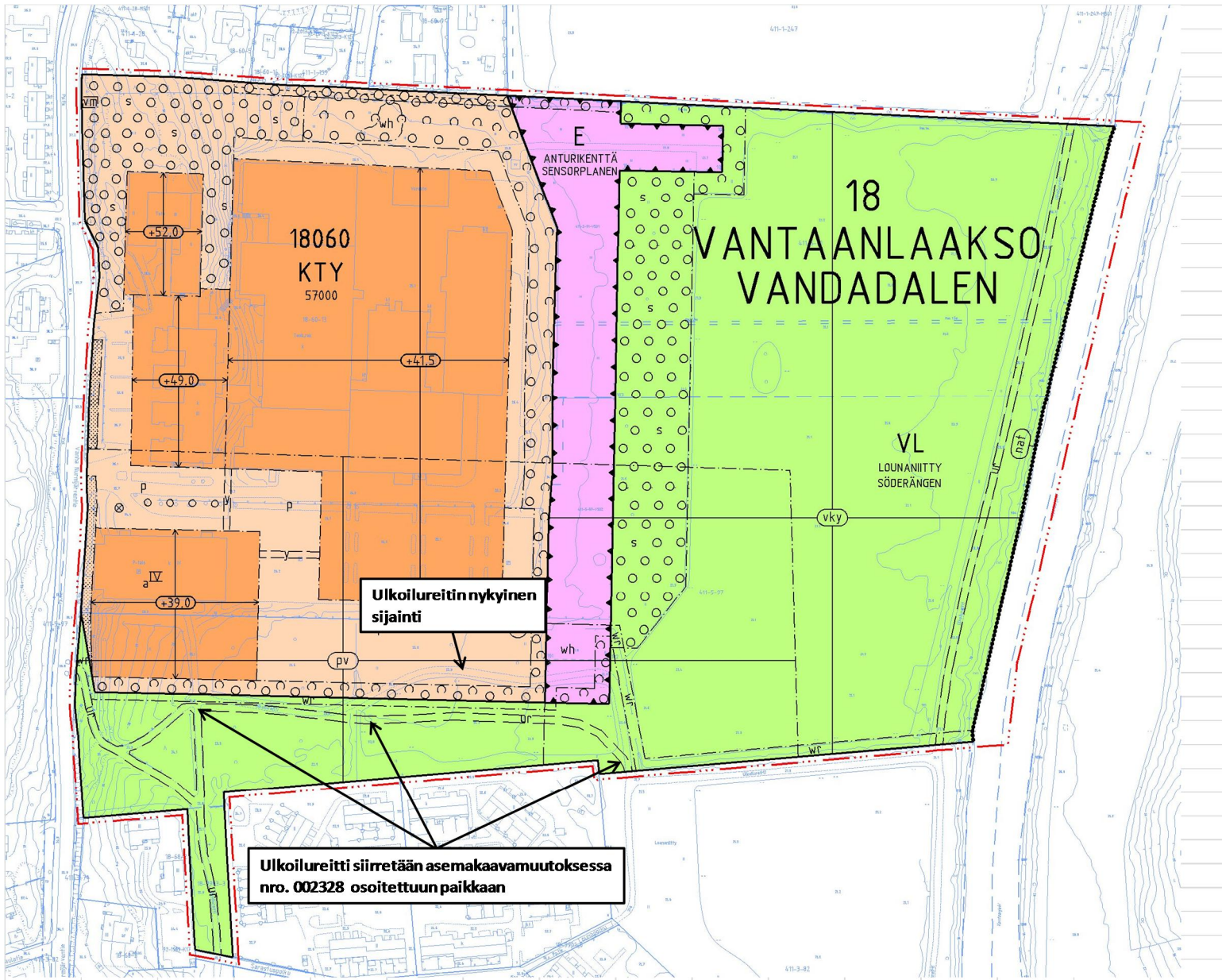
SOPIMUSALUE (PUNAISILLA RAJATTU)



LIITE A2

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002328 (KARTTA PÄIVÄTTY 6.9.2017)

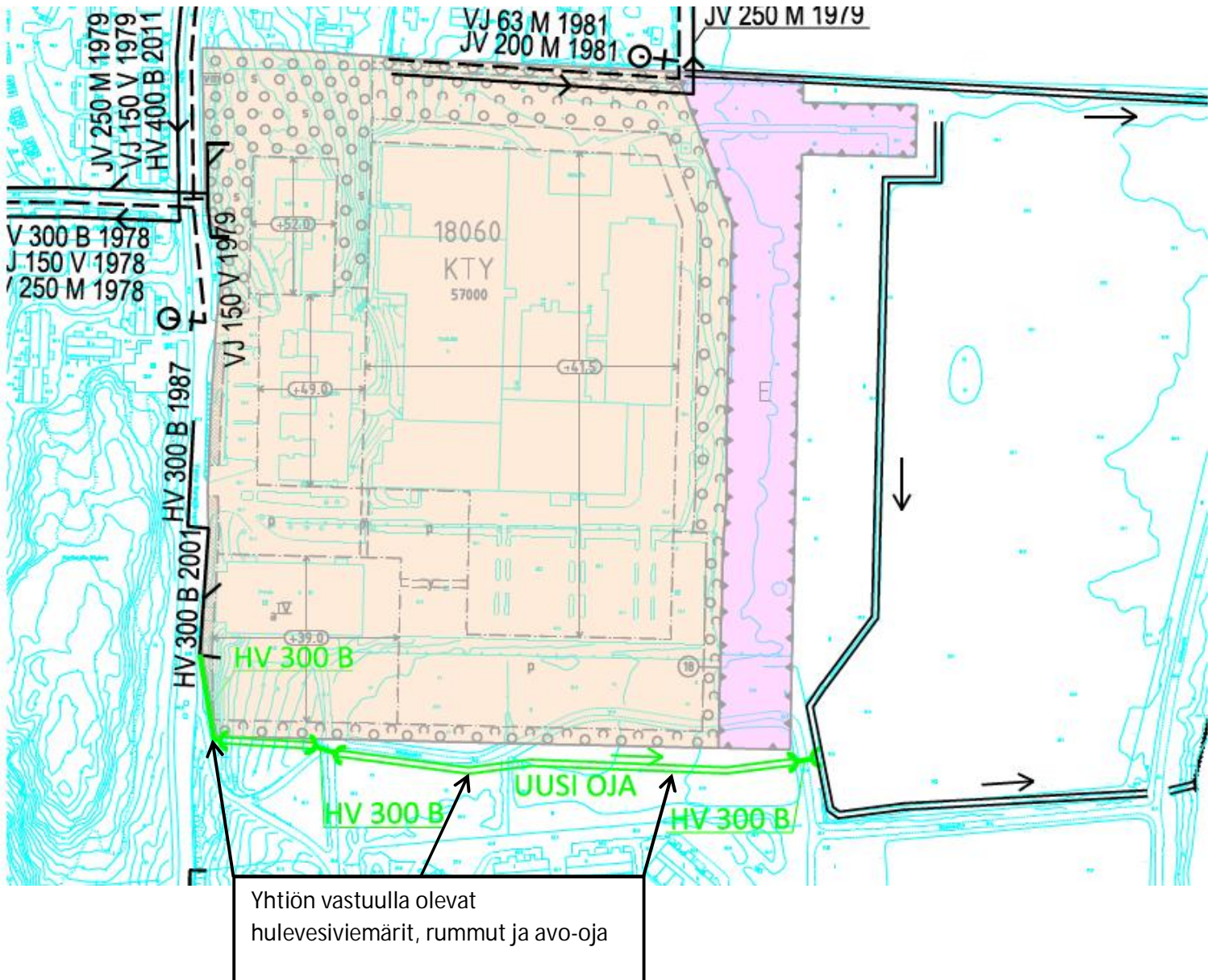
YHTIÖN VASTUULLA OLEVAN ULKOILUREITIN RAKENTAMINEN



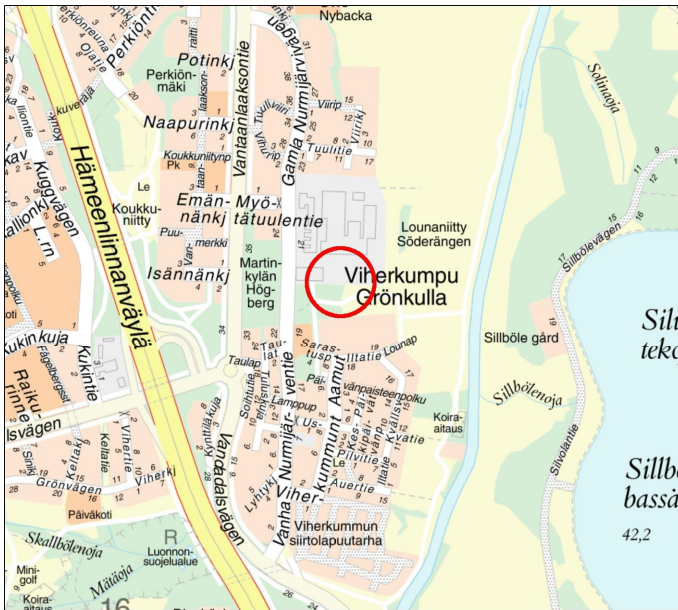
LIITE A3

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002328

YHTIÖN VASTUULLA OLEVAN HULEVESIVIEMÄRIN, RUMPUJEN JA AVO-OJAN RAKENTAMINEN
(VIHREÄLLÄ)



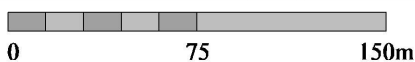
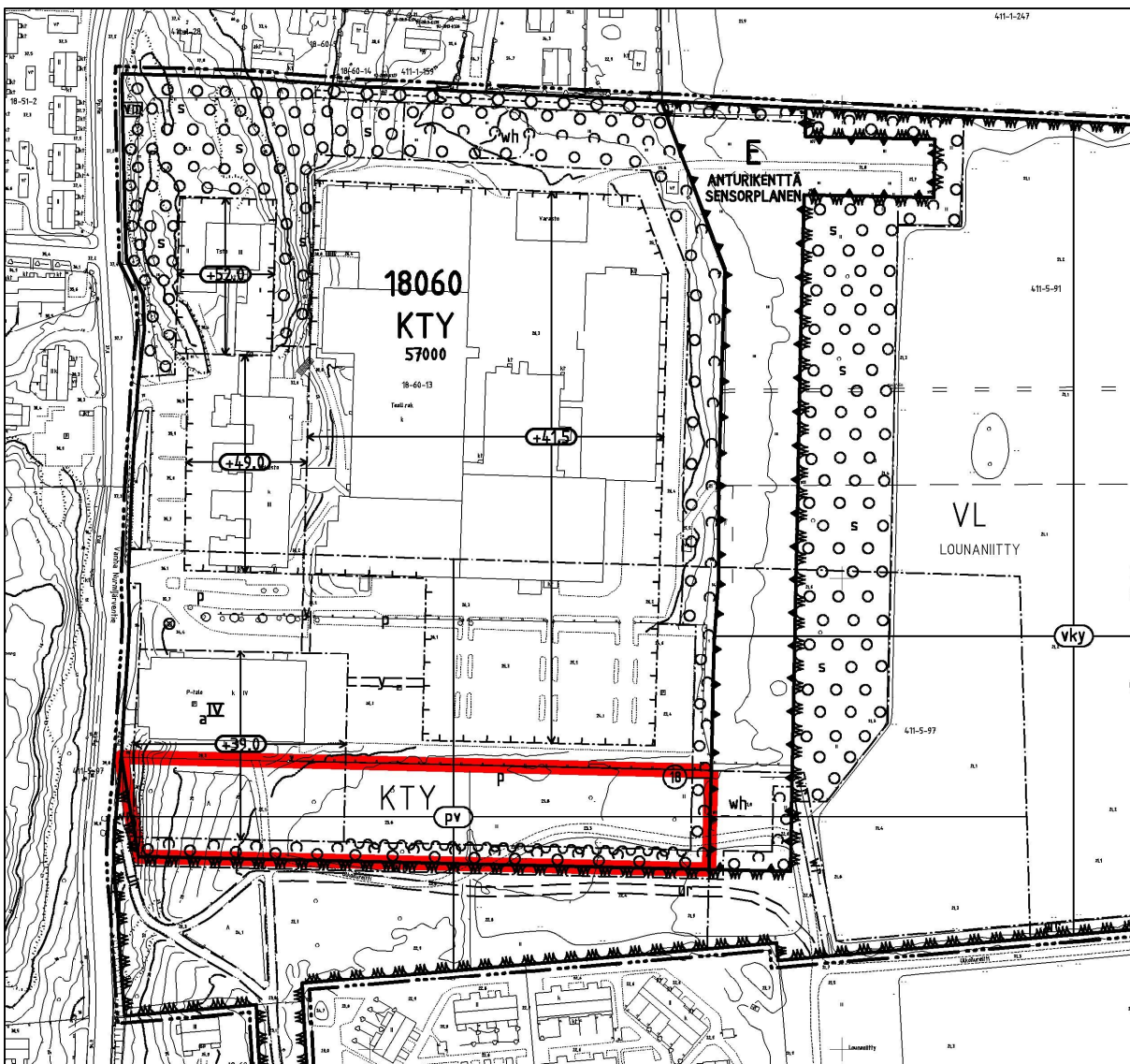
KOHTEEN SIJAINTI



**ESISOPIMUS
MÄÄRÄALAN KAUPASTA /
Vaisala Oyj**

Kaupunginosa: VANTAANLAAKSO (18)

**n. 10342 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-411-5-97**



1:3000



26 §

Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Sato Oyj / Asemakaavamuutos nro 002340 / AK

VD/10924/10.00.01.05/2017

AK/HW/AVP/MVä/ET

Asemakaavamuutoksella nro 002340 Hakunilan kaupunginosan kortteliin 94001 osoitetaan uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22 200 k-m².

Asemakaavamuutokseen liittyen Sato-Asunnot Oy sopimusalueeseen kuuluvien LPA-tonttien 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Sato-Asunnot Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli tontinosan myynti Sato-Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja katualueen luovutus kaupungille

SATO-konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee kortteleita 94001, 94002 ja 94003 Hakunilan kaupunginosassa. Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä katualueeksi. Asemakaavamuutoksella nro. 002340, sopimusalueelle tulee uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22 200 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat myyneet omistamansa LPA-tontit 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 12.10.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Asemakaavan muutokseen nro 002340 liittyen Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy ovat neuvotelleet ja sopineet alueen **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin mm. seuraavaa:

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Raudikkokujan katualueen- ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa Raudikkokujan liikennöinnin mahdollistavaan tasoon asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 20 kk kuluessa siitä, kun yhtiö on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä. Aikataulu edellyttää, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa

Sato-Asunnot Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **3 571 276 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräänä maksettavaksi kolmessa erässä asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan. Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 3 571 276 euron kaupungin hyväksymän pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi

Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.



Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun n. 2625 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin yleisestä alueesta 92-94-9901-0. Määräala on asemakaavamuutoksen nro. 002340 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **573 988 euroa**.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy sopivat seuraavaa:

Sato-Asunnot Oy luovuttaa Vantaan kaupungille n. 79 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-94-3-1. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002340 osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen C1

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002340, on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäytösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sato-Asunnot Oy:n kanssa omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun liitteenä olevan Maankäytösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002340 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen, lopulliseen kauppakirjaan ja lopulliseen luovutuskirjaan teknislouhteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäytösopimus
- Liite A1: Sopimusalue
- Liite B1: kaupan kohteena oleva määräala
- Liite C1: luovutettava määräala

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:



tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002340 kaupunginosa 94, Hakunila

SATO-konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3 (Y-tunnus 0197036-7), Vatrolatot 5 Oy (Y-tunnus 2627969-5) ja SATOkoti 23 Oy (Y-tunnus 2771817-8) ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee kortteleita 94001, 94002 ja 94003 kaupunginosassa 94, Hakunila (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa 941000 sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä LPA), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä katualueeksi. Asemakaavamuutoksella nro. 002340, [päivätty xx.xx.20xx], (jäljempänä Asemakaavamuutos) sopimusalueelle tulee uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22 200 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1. Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrolatot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat myyneet omistamansa LPA-tontit 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 12.10.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Asemakaavamuutokseen liittyen Sato-Asunnot Oy sopimusalueeseen kuuluvien LPA-tonttien 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Sato-Asunnot Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan luovutuksesta ja kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen luovutus kaupungille ja tontinosan myynti Sato-Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus 1471718-4)
omaa tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Jäljempänä yhdessä Osapuolet.

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Raudikkokujan katualueen- ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa Raudikkokujan liikennöinnin mahdollistavaan tasoon asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 20kk kuluessa siitä, kun Yhtiö on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä. Aikataulu edellyttää, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **3 571 276 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kolmessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1 190 426 euroa** maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **1 190 425 euroa** maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan,
- 3. erä määrältään **1 190 425 euroa** maksetaan 24 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **3 571 276 euron** kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää Yhtiötä enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 22 200 k-m²) vähintään 40% (8 880 k-m²) on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20% (4 440 k-m²) on toteutettava asumisoikeusasuntoina.

TAI

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 22 200 k-m²) vähintään 50% (11 100 k-m²) on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan kärjäoikeudessa.

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu

luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla Osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavanmuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Asemakaavanmuutos ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt Asemakaavanmuutoksen, 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 Osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan Osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus: 1471718-4, jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro. 002340 on tullut voimaan.

B.II KAUPPAKIRJA

Myyjä:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Ostaja:

Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus: 1471718-4) omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

Jäljempänä yhdessä Osapuolet.

Kaupan kohde:

N. 2625 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin yleisestä alueesta 92-94-9901-0 (jäljempänä Määräala).

Määräala on asemakaavamuutoksen nro. 002340 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on viisisataaseitsemänkymmentäkolmetuhatta yhdeksänsataakahdeksankymmentäkahdeksan (573 988) euroa.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.
- 3.2 Kaupungin ei tarvitse poistaa johtokartasta ilmeneviä määräalalla sijaitsevia putkia ja johtoja. Kaupunki luovuttaa Määräalan muista rasitteista vapaana.
- 3.3 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Yhtiö on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Yhtiö on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 5.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

6. IRTAIMISTO

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. MAAPERÄ

Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla 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.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja 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
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro. 002340, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia, jos esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos osapuoli ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus 1471718-4) (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa C.I määriteltyjen edellytysten täytyessä 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. 002340 on tullut voimaan.

C.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Sato-Asunnot Oy, (Y-tunnus 1471718-4, jäljempänä Yhtiö)
PL 401, 00601 Helsinki

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Luovutuksen kohde:

N. 79 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-94-3-1, jäljempänä Määräala.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002340 osoitettu 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 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

4.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Yhtiön 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 Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

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 C.I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 002340, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia, jos esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos osapuolet eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, osapuolet vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Sato-Asunnot Oy:lle , yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Sato-Asunnot Oy

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen Vantaan kaupungin puolesta ja Maarit Tuomainen ja Hille Amnell Sato-Asunnot Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan kaupasta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä

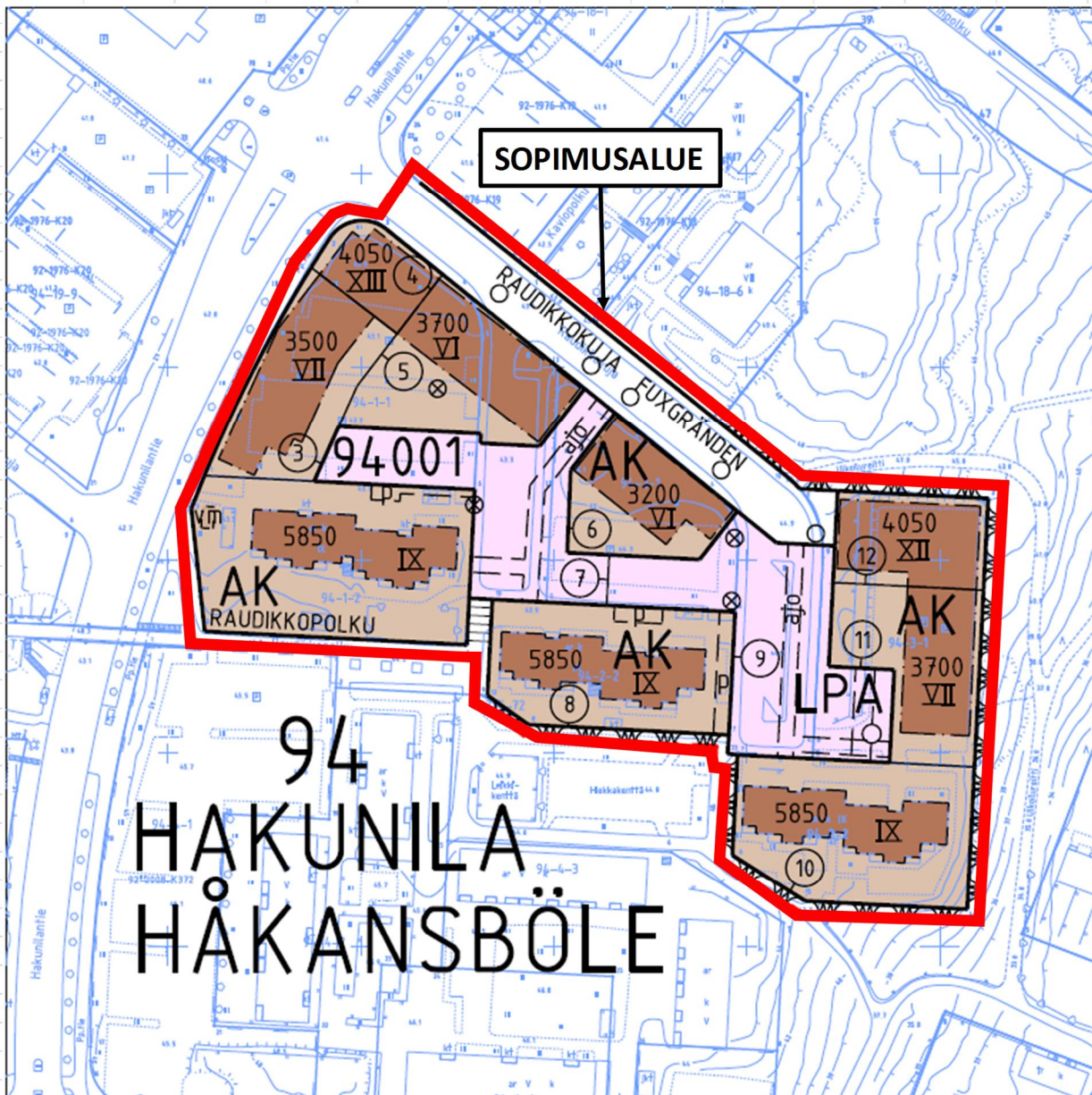
LIITEET

- Liite nro. A1: sopimusalue
- Liite nro. B1: kaupan kohteena oleva määräala
- Liite nro. C1: luovutettava määräala

LIITE A1

SOPIMUSALUE (PUNAISILLA RAJATTU)

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002340 (KARTTA PÄIVÄTTY 28.11.2017)



KOHTEEN SIJAINTI

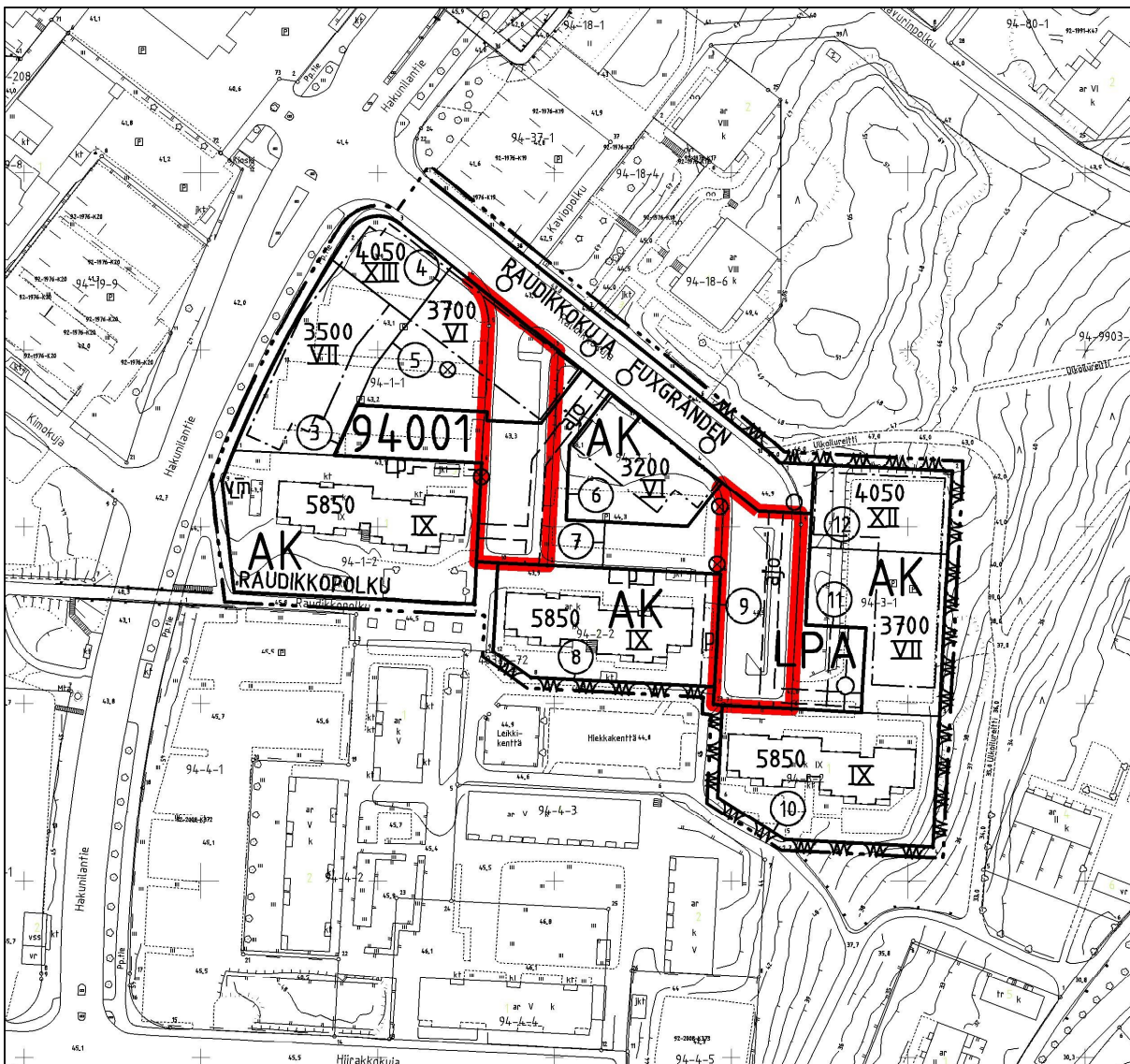


0 0.5 1km 1:20 000

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ /
SATO-ASUNNOT OY**

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

**n. 2625 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta 92-94-9901-0**



0 50 100m

1:2000

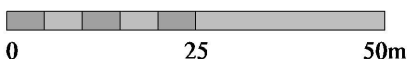
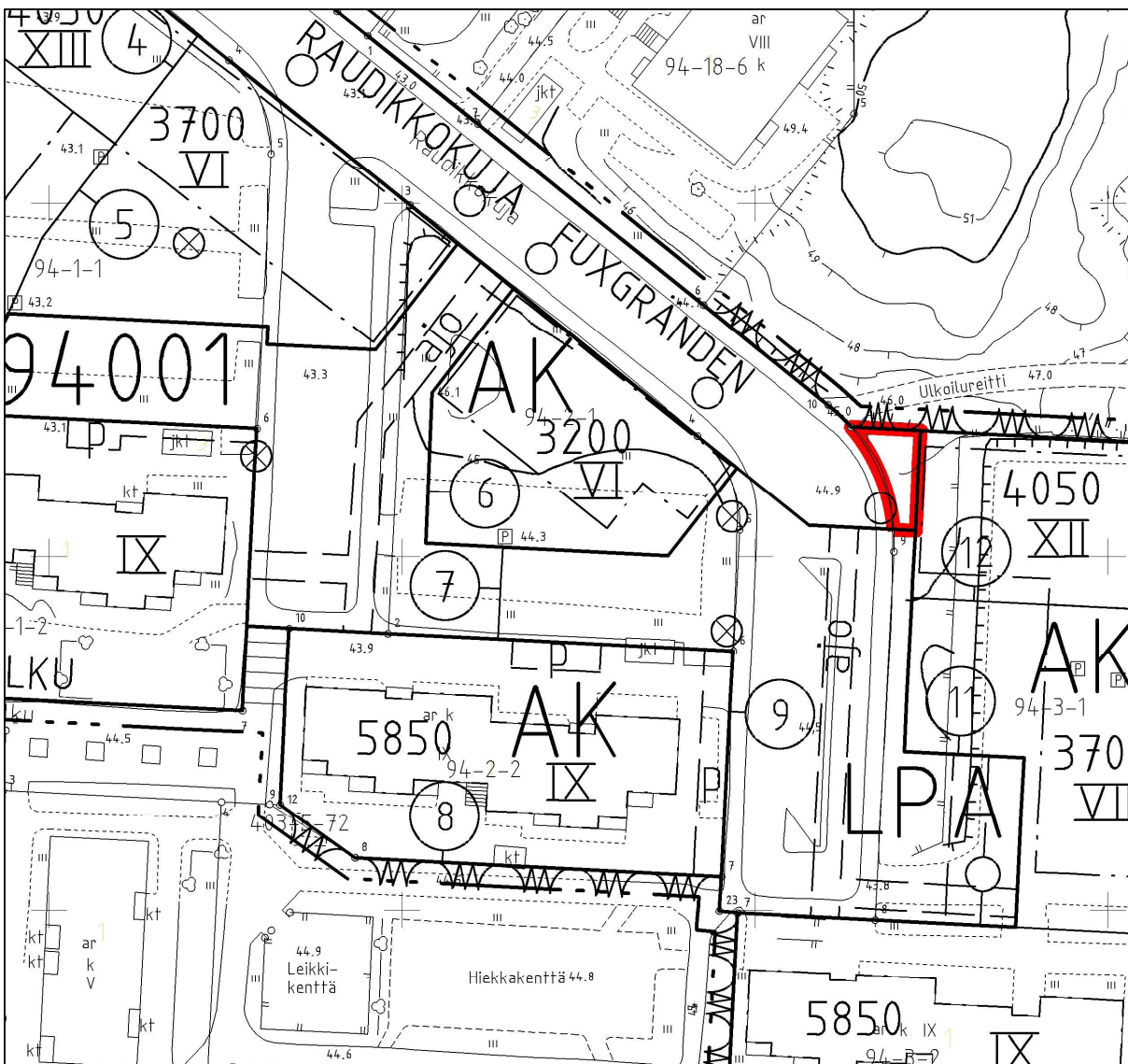
KOHTEEN SIJAINTI



**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA /
SATO-ASUNNOT OY**

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

**n. 79 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-94-3-1**



1:1000



27 §

Kivistön tonttikilpailun voittajan valinta ja tontin 23150/2 varaus / AK

VD/8576/10.00.02.00/2017

AK/MH/JL/ET

Esitetään Kivistöstä asuinkerrostalotontin 23150/2 (Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekannan) varaamista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon tonttikilpailun voittajalle Rakennuskartio Oy:lle.

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti (kaupunginvaltuusto 17.12.2012 § 13) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (kaupunginhallitus 17.6.2013 § 24) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 1.2.2017. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 800 asuntoa. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

Asemakaava-alueen asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle kesällä 2017. Rakenteilla on tonttijaon mukaiset tontit 23151/2 ja 23152/1.

Alueen asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetysti LPA -tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Kaupungin ja Lujatalo Oy:n kesken allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa on sovittu, että pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy, jolle LPA -tontti tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Lujatalon Oy:n perustettavan Kiinteistö Oy:n lukuun myytävän LPA -tontin hinta sisältyy korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 asuinkerrostalotonttien (AK -tonttien) hintoihin. Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK -tonttien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä. Jotta pysäköintilaitos saadaan rakenteille, tulee AK - tonttien toteuttajat olla tiedossa.

Kaupungilla on Kivistön keskusta-asuminen 5 alueelta luovuttamatta / varaamatta kaksi tonttia. Tontille 23151/3 etsitään toteuttajia Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla. Kilpailu päättyy 29.9.2017. Toinen tontti, joka on ilman toteuttajaa, on tontti 23150/2. Tontin omistaa kaupungin omistuksessa oleva yhtiö Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri.

Tontti 23150/2 esitetään laitettavaksi hintakilpailuun, jossa Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekanta myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m²) tehneelle toimijalle. Kiinteistöt ja asuminen esittää, että tontille vahvistetaan alin hyväksyttävä hinta (550 €/k-m²).

Kilpailutontti 23150/2 sijaitsee Kivistön kaupunginosassa ja on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 4 760 k-m².

Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin) omistukseen. Rakennuttaja saa myydä kunkin kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan asuntosijoittajille (pankit, rahoituslaitokset ym.). Tontin luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevaa kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.



Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23150/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen ja liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Osakekanta myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m²) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kiinteistöt ja asuminen esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutontin voittajan korkeimman ostotarjouksen perusteella kiinteistöjohtajan esityksestä. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan järjestykseen.

Kaupunki tulee kilpailuohjelmassa pidättämään oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin tarjouksiin, hyväksyä korkeimman tarjouksen tai hylätä kaikki tarjoukset.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Alustava kilpailuaika on loppuvuonna 2017.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään osakekannan (tontin) kilpailutuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) järjestetään edellä esitetty tarjouskilpailu yhdestä liitteen mukaisesta asuinkerrostalotontista 23150/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.
- b) käytetään tarjouskilpailussa tontin pohjahintana 550 €/k-m².
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään tarjouskilpailun voittaja, jolle tontti varataan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 10.10.2017 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) järjestää edellä esitetty tarjouskilpailu yhdestä liitteen mukaisesta asuinkerrostalotontista 23150/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon,
- b) käyttää tarjouskilpailussa tontin pohjahintana 550 €/k-m², ja
- c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään tarjouskilpailun voittaja, jolle tontti varataan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarjouskilpailu Kivistön asuinkerrostalotontista 23152/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon järjestettiin 23.10.-1.12.2017. Kilpailusta ilmoitettiin Vantaan kaupungin kotisivuilla, sekä lisäksi kilpailusta ilmoitettiin sähköpostilla kaupungin yhteistyössä toimiville rakennuttajille / rakentajille.



Tontin pohjahinnaksi oli määritetty 550 €/k-m². Kilpailuohjelmassa todettiin, että tontin omistaa kaupungin omistama asunto-osakeyhtiö, jonka osakekanta myydään tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m²) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kilpailuohjelmassa todettiin myös, että tontille tulee rakentaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontin tulee jäädä asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin) omistukseen. Rakennuttaja saa myydä kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan asuntosijoittajille (pankit, rahoituslaitokset ym.).

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Kilpailuun tuli määräajan päättymiseen mennessä kahdeksan tarjousta. Korkeimman tarjouksen 721 €/k-m² teki Rakennuskartio Oy. Tontin 23150/2 voittajaksi esitetään Rakennuskartio Oy:tä, jolle edellä mainittu tontti varataan 31.12.2018 saakka.

Tontinsaaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä, tonttikilpailun ohjelmaa sekä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti tontinostajan tulee ennen tonttikauppaa esittää kaupungin hyväksyttäväksi kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla.

Kilpailutontin sekä korttelien 23150–23153 autopaikat sijoittuvat erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen LPA -tontille 23152/2. Pysäköintilaitoksen toteutuksesta on sovittu erikseen ja toteuttaja myy autopaikat omakustannushintaan kortteleiden 23150–23153 asunto-osakeyhtiöille. Pysäköintilaitoksen autopaikat toteutetaan asemakaavamääräyksen mukaisella mitoituksella 1 ap/ 130 k-m². Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeuden 4 760 km² mukaisesti autopaikkoja tulee olemaan yhteensä 37. Parkkiyhtiön kaikki osakkeet tulevat omistamaan yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia.

Tontti 23150/2 on rakentamiskelpoinen heti. Poikkeamispäätöksellä tai rakennusluvan yhteydessä mahdollisesti kasvaneesta rakennusoikeuden määrästä ostaja maksaa kilpailussa tarjotun kerrosneliömetrihinnan perusteella.

Mikäli tontinsaaja kieltäytyy saamastaan tontista, kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus. **Kaupunginhallitus 10.10.2017 § 21** oikeutti kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään tarjouskilpailun voittajan, jolle tontti varataan. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään osakekannan (tontin) varaamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 27

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Kivistön tontti 23150/2 Rakennuskartio Oy:lle. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.
- b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen käynnistämään neuvottelut muiden toimijoiden kanssa, mikäli tontille ei löydy toteuttajaa tonttikilpailuun osallistuneiden joukosta.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 23150/2 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

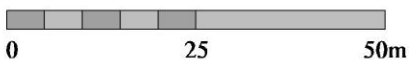
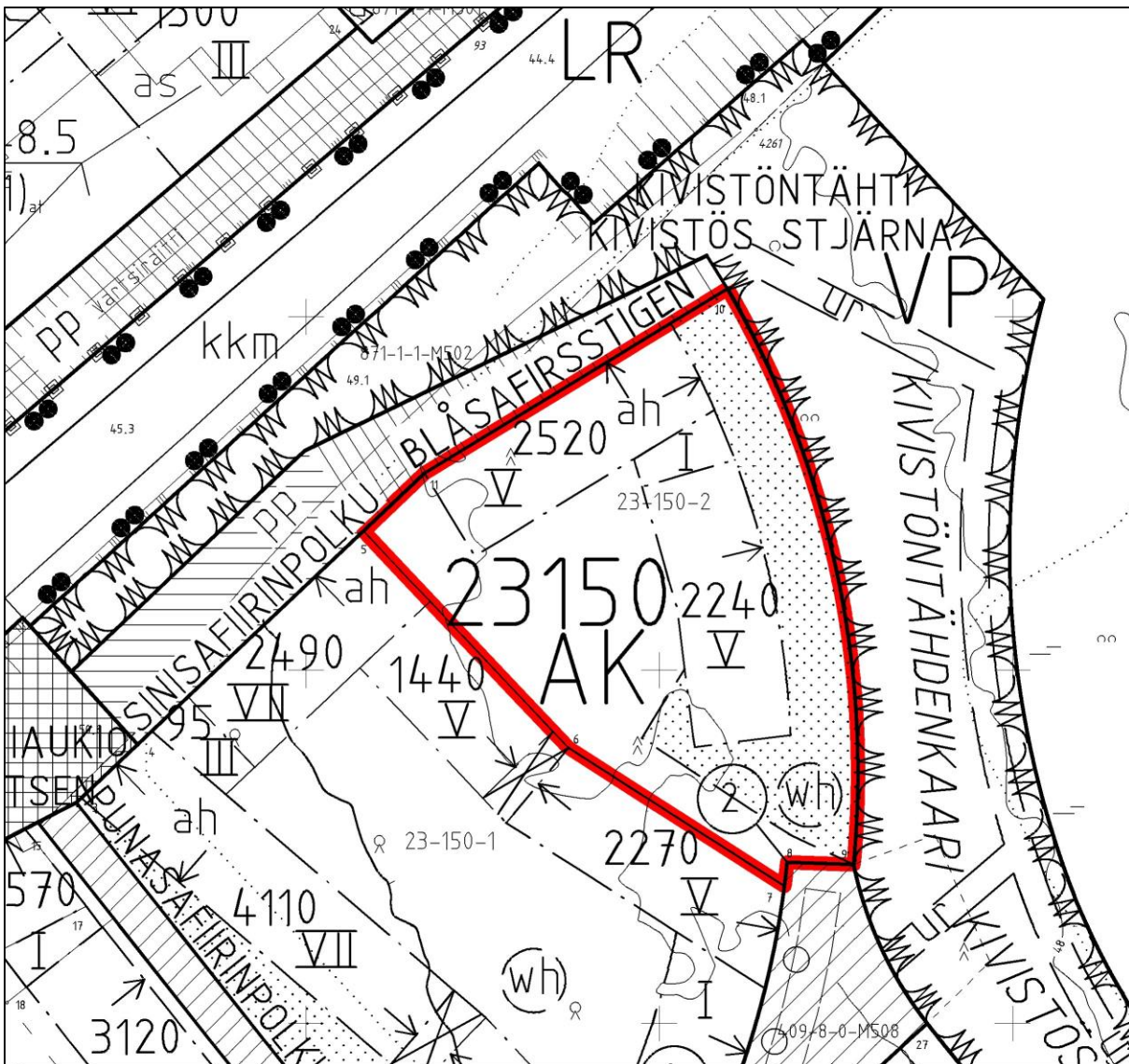


TONTIN VARAAMINEN /
Rakennuskartio Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23150

Tontti: 2



1:1000



28 §

Koivuhaasta tontin 68161/5 myynti / Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto / Asunto Oy Vantaan Jänönloikka/ Bonava Suomi Oy / AK

VD/10180/10.00.02.00/2015
AK/MH/ET

Esitetään Koivuhaasta tontin 68161/5 myymistä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 218 800 eurolla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 14.5.2012 varannut NCC Rakennus Oy:lle tontit 68161-3, 4 ja 5. Tonttien varaukset ovat voimassa kolme vuotta niiden toteuttamisen mahdollistavan asemakaava muutoksen nro 001825 voimaan tulosta. Asemakaava on tullut voimaan 16.1.2013.

Asemakaavassa nro 001825 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19.500 k-m², josta on tullut kaupungille 11.911 k-m², Vantaan Energialle 4280 k-m² ja Kiinteistö Oy Vantaan Oravatielle 3309 k-m². NCC on hankkinut omistukseensa Vantaan Energian omistamat alueet sekä Vantaan Oravatien osakekannan. Kaavaratkaisu osittain kansien alle sijoittuvine autopaikkoineen ja yhteiskäyttöisine AH-korttelialueineen puoltaa kaava-alueen toteuttamista yhden toimijan toimesta.

NCC Rakennus Oy on suunnitellut tontille 68161-4 vapaarahoitteisen vuokraohteen rakentamista. Tonteille 68161-3 ja 5 on suunnitteilla vapaarahoitteiset omistusasuntokohteet. NCC Rakennus Oy on rakentanut tontille 68161-6 vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen ja tontille 68161-7 vapaarahoitteisen vuokraohteen. Tontille 68161-8 on valmistunut valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa VAV Asunnot Oy:lle.

NCC Rakennus Oy on pyytänyt, että kaupunki myy korttelin 68161 tontin 4 Asunto Oy Vantaan Puutarhatie nimiselle yhtiölle. Kohteen lopullisena omistajana tulee olemaan LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi I Ky. NCC Rakennus Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa tonttia 68161-4 koskevan rakentamisveloitteen täyttämistä. Samalla NCC Rakennus Oy on pyytänyt korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 jatkoaikaa, tontille nro 5 jatkoaikaa 2016 vuoden loppuun saakka ja tontille 3 jatkoaikaa 2017 vuoden loppuun saakka. Molemmat em. tonteista toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, joten niiden rakentaminen ei asuntojen epävarmasta kysyntätilanteesta johtuen voi alkaa samaan aikaan. NCC:llä on edelleen myymättömiä asuntoja kortteliin 68161 vuonna 2015 valmistuneessa omistuskohteessa.

Myytäväksi esitettävä tontti 68161-4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3900 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäätöksen mukaan varauksen saaja luovuttaa VAV Asunnot Oy:lle myöhemmin määriteltävän AK-tontin kaava-alueen itäosasta. NCC Rakennus Oy (Kiinteistö Oy Vantaa Oravatie) on luovuttanut tontin 68161/8 VAV Asunnot Oy:lle. Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m². Varauspäätöksen mukaan tontit 68161-3, 4 ja 5 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin ottaen huomioon VAV Asunnot Oy:lle luovutettavan tontin hinnoittelu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 13.5.2013 päättänyt maanvaihoista Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Oravatien c/o NCC Rakennus Oy kanssa. Maanvaihoissa on otettu osittain huomioon VAV Asunnot Oy:lle luovutettavan tontin hinnoittelu. Päätöksessä on todettu, että myöhemmin luovutettaviksi tulevien korttelin 68161 tonttien 3, 4 ja 5 rakennusoikeudesta jää ns. ARA-hinnalla



luovutettavaksi yhteensä 1535 k-m². NCC Rakennus Oy on pyytänyt, että edellä mainittu hyvitys 1535 k-m² ARA - hinnalla otettaisiin huomioon kokonaan tontin 4 tonttikaupan yhteydessä. ARA:n hintakäyrästä mukainen hinta on 356 €/k-m², mikä huomioidaan 1535 k-m² osalta. Loppuosa 2365 k-m² myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota on korotettu 20 %. Myytäväksi esitettävän tontin hinnaksi tulee tällöin 1 558 680 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Puutarhatielle Koivuhaan korttelin 68161 tontti nro 4 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 558 680 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. NCC Rakennus Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Puutarhatie nimisen yhtiön kanssa tonttia 68161-4 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
2. Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

- b) jatkaa tonttien 68161-3 ja 5 varausta NCC Rakennus Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. NCC Rakennus Oy toteuttaa korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
2. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
3. Varaukset ovat voimassa tontin 5 osalta vuoden 2016 loppuun saakka ja tontin 3 osalta vuoden 2017 loppuun saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vuonna 2015 valmistuneen omistusasunto-kohteen As Oy Vantaan Kurrenpiilon (tontti 68161/6) myynti on edennyt odotettua hitaammin, jonka johdosta Bonava Suomi Oy (entinen NCC Rakennus Oy) ei uskalla käynnistää uuden hankkeen rakentamista tontille 68161/5. Bonava arvelee saavansa hankkeen tontilla 68161/5 rakenteille vuoden 2017 loppupuolella, josta syystä se on esittänyt tontin 68161/5 varausaikaa jatkettavaksi vuodella ja tontin 68161/3 varausaikaa jatkettavaksi puolella vuodella. Molemmat em. tonteista toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, joten niiden rakentaminen ei asuntojen epävarmasta kysyntätilanteesta johtuen voi alkaa samaan aikaan.

Korttelin 68161 tonttien 2-8 omistajien kesken on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tonttien 68161/2-8 sekä niille rakennettavien rakennusten ja pysäköintihallien yhteisestä käytöstä. AK-tonteille 68161/3 ja 5 rakennetaan pysäköintihalli, johon sijoittuu tonttien 68161/3-5 autopaikkoja. Bonavan jo rakentamien kohteiden autopaikkoja on vielä rakentamatta. Osa rakentamattomista autopaikoista on sijoitettu väliaikaisesti maantasoon tonteille 68161/3 ja 5. Bonava rakentaa pysyvät autopaikat, kun viimeinen kohde valmistuu tontille 68161/3.



Kaavaratkaisu osittain kansien alle sijoittuvine autopaikkoineen ja yhteiskäyttöisine AH-korttelialueineen puoltaa kaava-alueen toteuttamista yhden toimijan toimesta.

Em. syistä johtuen olisi tarkoituksenmukaista jatkaa tonttien varausaikaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa tonttien 68161-3 ja 5 varausta Bonava Suomi Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Bonava Oy toteuttaa korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
2. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
3. Varaukset ovat voimassa tontin 5 osalta 31.12.2017 saakka ja tontin 3 osalta 30.6.2018 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Bonava Suomi Oy:n suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan tontille 68161/5 omistusasuntokohdetta, jossa sijoittaja omistaa tontin ja vuokraa sen tontille toteutettavalle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin halutessaan. Tontin ostajana on Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto, joka vuokraa sen Bonavan toimesta perustetulle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Jänönloikka -nimiselle yhtiölle. Kohteen toteuttajana on Bonava Suomi Oy.

Myytäväksi esitettävä tontti 68161/5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 200 k-m². Rakennusluvassa on myönnetty rakennusoikeutta 2 216 k-m². Myytäväksi esitettävä tontti esitetään myytäväksi 550 €/k-m² yksikköhinnalla, mikä vastaa alueen käypää hintaa. Näin ollen tontin kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m² x 2 216 k-m² = 1 218 800 €. Tontin hinta on voimassa 30.3.2018 saakka.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 200 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (550 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosityksikölle 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 68161/5 on myönnetty.

Korttelin 68161 omistajien kesken on laadittu / laaditaan yhteisjärjestelysopimuksia, joissa on sovittu / sovitaan korttelin 68161 tontteja 2-17 palvelevien rasitteiden kuten mm. autopaikoituksen, yhteiskäyttöisten piha-alueiden, kulkuoikeuksien, yhteisten tilojen jne. sijoittamisesta, rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, kunnossapidosta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista. Kyseiset sopimukset on laadittu yhteistyössä Bonava Suomi Oy:n kanssa.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien 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 18.12.2017 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle Koivuhaan korttelin 68161 tontti nro 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 218 800 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntonttien luovutusehdoin. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 68161/5 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.3.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös oikeuttaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Jänönloikka -nimiselle yhtiölle Koivuhaan korttelin 68161 tontti nro 5.
- b)

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 68161/5 myynti

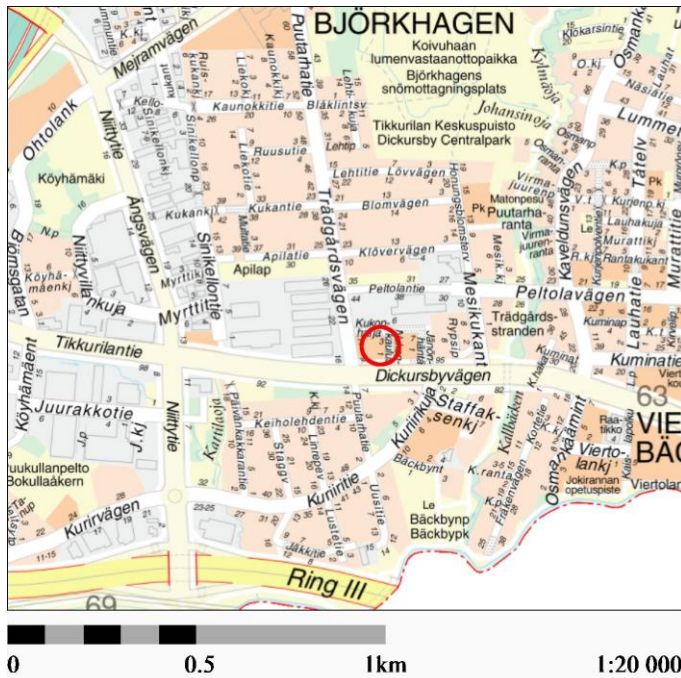
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN MYYNTI /
Ålandsbanken Tonttirahasto
Erikoissijoitusrahasto
Asunto Oy Vantaan Jänönloikka /
Bonava Suomi Oy

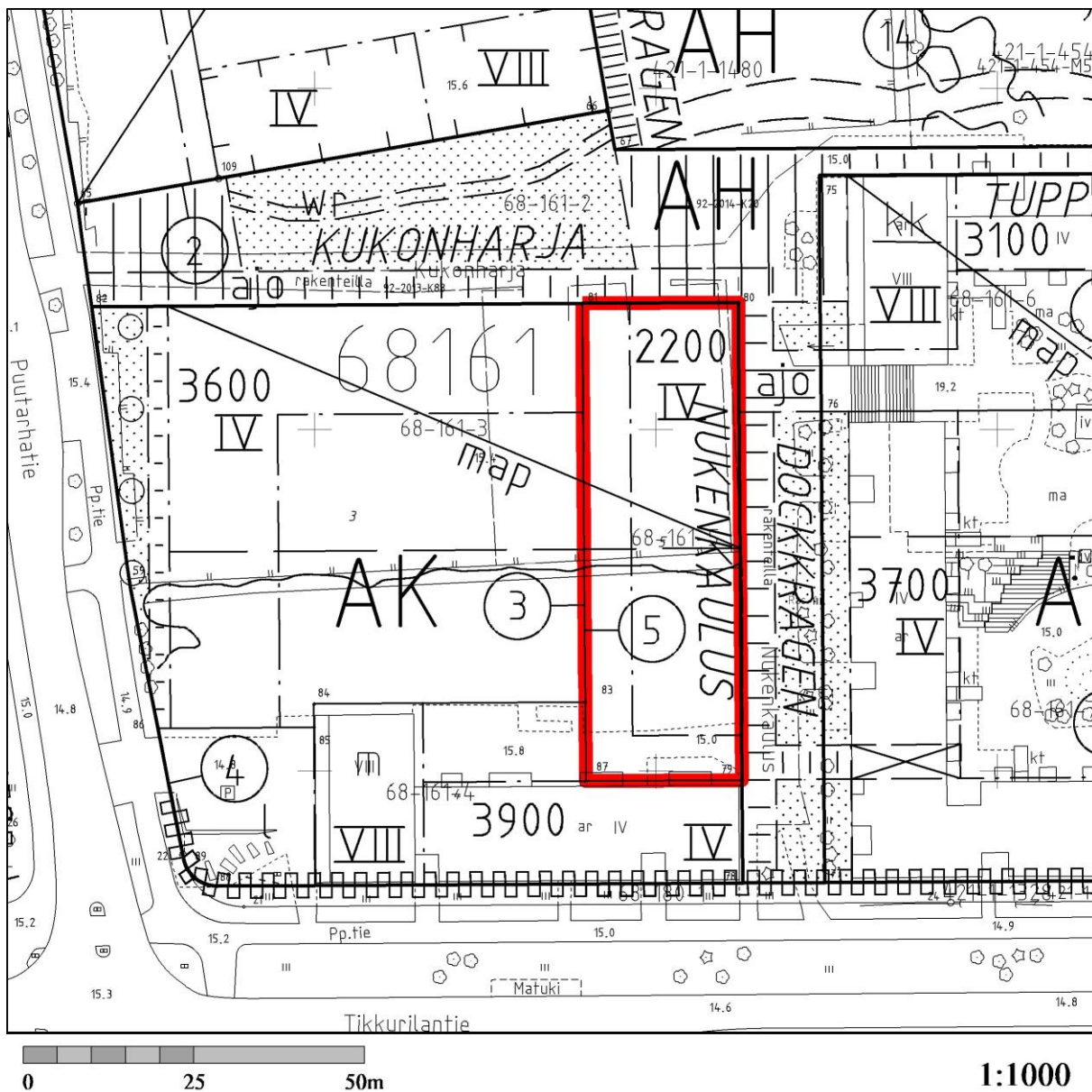
Kaupunginosa: Koivuhaka (68)

Kortteli: 68161

Tontti: 5

Pinta-ala 1602 m²

Rakennusoikeus 2200 k-m²





29 §

Tontin 13029/10 myyminen perustettavalle yhtiölle c/o Wahlmark KM Oy / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL/MH/ET

Vapaalassa sijaitseva tontti 13029/10 on kilpailutettu ja varattu kilpailun voittajalle Wahlmark KM Oy:lle. Esitetään tontin 13029/10 myymistä perustavalle yhtiölle. Kohteen toteuttajana on Wahlmark KM Oy.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten (KV 17.12.2012)** mukaisesti kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen **maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (KH 17.6.2013 § 24)** mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Yrityspalvelut on valmistellut kilpailutettavaksi 21 yhtiömuotoiseen pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue), AO (erillispientalojen korttelialue), AR (rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpientalojen korttelialue). Kilpailu-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 24 000 k-m² ja myyntihinta noin 13,3 M€. Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia asuntoja.

Kilpailutontit:

Kortteli	Tontti	Tyyppi	Osoite	Pinta-ala m ²	Rak.oik. as.tilaa k-m ²	Myyntihinta €
12010	15	A	Ainontie 14-16	7 617	2 400	1 368 000
12319	3	AR	Kolmikallionrinne 5	5 387	2 800	1 596 000
12320	3	AR	Kolmikallionrinne 6	8 592	2 250	1 282 500
12320	4	AR	Kolmikallionrinne 8	5 438	2 100	1 197 000
13008	16	AO	Ilpolantie 32	640	170	98 600
13008	17	AO	Ilpolantie 30	473	170	98 600
13008	18	AO	Ilpolantie 28	518	170	98 600
13008	19	AO	Ilpolantie 34	809	185	107 300
13008	20	AO	Ilpolantie 36	599	185	107 300
13008	21	AO	Ilpolantie 38	740	185	107 300
13029	10	A	Vapaalantie 7a	1 860	600	348 000
17590	4	A	Kivimäentie 7	1 460	600	360 000
23041		AP	Kersantintie 13	n. 4280	n. 856	513 600
40442	7	AO	Ylästöntie 71	4643	1 161	754 488
40444	1	A	Peltovuorentie 52	11 265	3 380	2 197 000
51224	7	AP	Juhlatie 6	1 908	763	450 288
86167	6	A	Ongenkoukku 30	5 701	1 900	655 500
86168	2	AO	Ongenkoukku 27	1 311	500	180 000
86168	6	AP	Ongenkoukku 29	6 869	1 900	655 500
86168	7	A	Ongenkoukku 37	2 372	800	276 000
95167	4	AP	Sompakuja 3	3 486	1 394	766 920

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille. Tonttien luovutuksissa noudatetaan voimassaolevia



kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja ja tontit myydään taulukossa esitetyillä kiinteillä hinnoilla.

Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan yrityspalvelun edustajista.

Kilpailussa pyydetään toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittaa toimija, joka esittää tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Ilpolantien kuusi tonttia käsitellään kilpailussa yhtenä hankkeena. Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan tonttien kauppakirjoihin kirjattavilla sopimussakkoehdoilla.

Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tonteille toteuttajat.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu järjestetään keväällä/kesällä 2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. – 14.6.2017. Kilpailussa oli mukana 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailusääntöjen mukaisesti tontit varataan toimijoille, jotka esittävät tonttikohtaisesti edullisimmat asuntojen myyntihinnat.

Kilpailuun osallistui 17 toimijaa. 15 tontista tehtiin tarjous, joista yksi peruttiin. Oheisessa taulukossa on kilpailun voittaneiden toimijoiden esittämät asuntojen keskimääräiset velattomat huoneistoneliöhinnat (€/h-m²), joilla kilpailija sitoutuu myymään tontille rakennettavat asunnot. Taulukossa on myös esitetty tonttikohtaiset varausmaksut, jotka laskutetaan kilpailun voittaneilta yhtiöiltä. Varausmaksu on viisi prosenttia tontin myyntihinnasta.

Tontti	Tyyppi	Osoite	Voittotarjous		Varausmaksu
			Yhtiö	Asuntojen myyntihinta	
12010/15	A	Ainontie 14-16	Skanska Talonrakennus Oy	4160	68 400



12319/3	AR	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	4080	79 800
12320/3	AR	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	64 125
12320/4	AR	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	59 850
13029/10	A	Vapaalantie 7a	Wahlmark KM Oy	4200	17 400
17590/4	A	Kivimäentie 7	Sajucon Oy	4500	18 000
23041/	AP	Kersantintie 13	Sievitalo Oy	3479	25 680
40442/7	AO	Ylästöntie 71	Sievitalo Oy	3469	37 724
40444/1	A	Peltovuorentie 52	Sisco Oyj	3450	109 850
51224/7	AP	Juhlatie 6	Rakennus P. Lehmonen Oy	3750	22 514
86168/2	AO	Ongenkoukku 27	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4300	9 000
86168/6	AP	Ongenkoukku 29	Synkroni Oy / Synkronitalo	3694	32 775
86168/7	A	Ongenkoukku 37	EAI Residential I Ky	3588	13 800
95167/4	AP	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	3594	38 346

Taulukon mukainen asuntojen myyntihinta pitää kilpailun sääntöjen mukaisesti sisällään tonttihinnan ja kaiken rakentamisen (myös pihat ja autopaikat) sekä mahdolliset tontin maanparannus- ja stabilointi- yms. rakentamiset siten, että asunnot tulee rakentaa valmiiksi loppukatselmuksen mukaiseen tasoon.

Kilpailuohjelman mukaisesti toimijat ovat sitoutuneet siihen, että asuntokaupan yhteydessä asunnon ostajilta ei peritä muita kuluja vaikka rakentamiskustannukset nousisivat tai rakentamisen yhteydessä tulisi muita yllättäviä kustannuksia. Myyntihinnan toteutuminen turvataan kauppakirjan sopimussakkoehdolla. Kilpailutontit myydään kilpailun voittaneiden yhtiöiden perustamille asunto-osaakeyhtiöille.

Kilpailijoille on lähetetty lasku tontin varausmaksusta, jonka eräpäivä on 24.9.2017. Mikäli toimija ei ole maksanut tontin varausmaksua, raukeaa varaus. Jos varaus raukeaa, on kiinteistöt ja asuminen tulosityksiköllä oikeus jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi. Jos toimija peruuttaa varauksen varausmaksun maksamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä tontin 86167/6 osalta kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

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 2.10.2017 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- varata Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. – 14.6.2017 -kilpailun tontit esittelyosassa olevan taulukon mukaisesti taulukossa mainituille toimijoille,
- oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien (Vapaalan tonteista 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä Nikinmäen tontista 86167/6) osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi



- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) varaus raukeaa, mikäli toimija ei ole maksanut esittelyosassa olevan taulukon mukaista varausmaksua,
- 2) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä noudattaen kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä
- 3) varaukset ovat voimassa 30.9.2018 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. – 14.6.2017 -kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle. Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille. Wahlmark KM Oy voitti kilpailussa tontin 13029/10 ja on kilpailuohjelman mukaisesti sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 4 200 (€/h-m²).

Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolauseke, jolla turvataan kilpailussa sitoudutun asuntojen hintatason toteutuminen. Sopimussakkoa peritään, jos kilpailija myy asuntoja tekemäänsä kilpailuehdosta kalliimmalla hinnalla. Sopimussakon suuruus on tällöin asuntojen myyntihinnan ja kilpailuehdotuksessa esitetyn myyntihinnan erotus.

Tontti 13029/10 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 600 k-m².

Tontilla sijaitsee sähköjohto, joka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (600 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 580 €/k-m². Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärästä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta rakennusluvan myöntämisestä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 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 18.12.2017 § 29



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään myydä Wahlmark KM Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Vapaalan korttelin 13029 tontti 10 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 348 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Wahlmark KM Oy on maksanut 17 400 euron suuruisen etumaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 13029/10

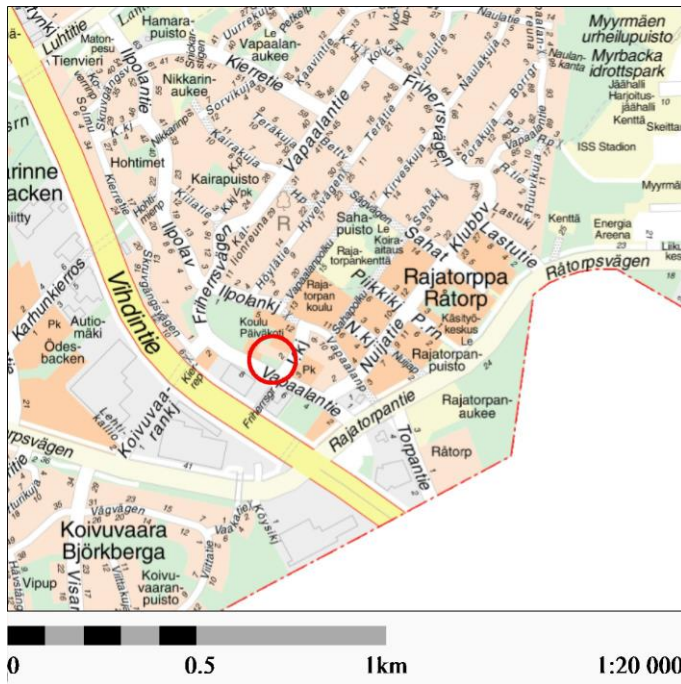
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

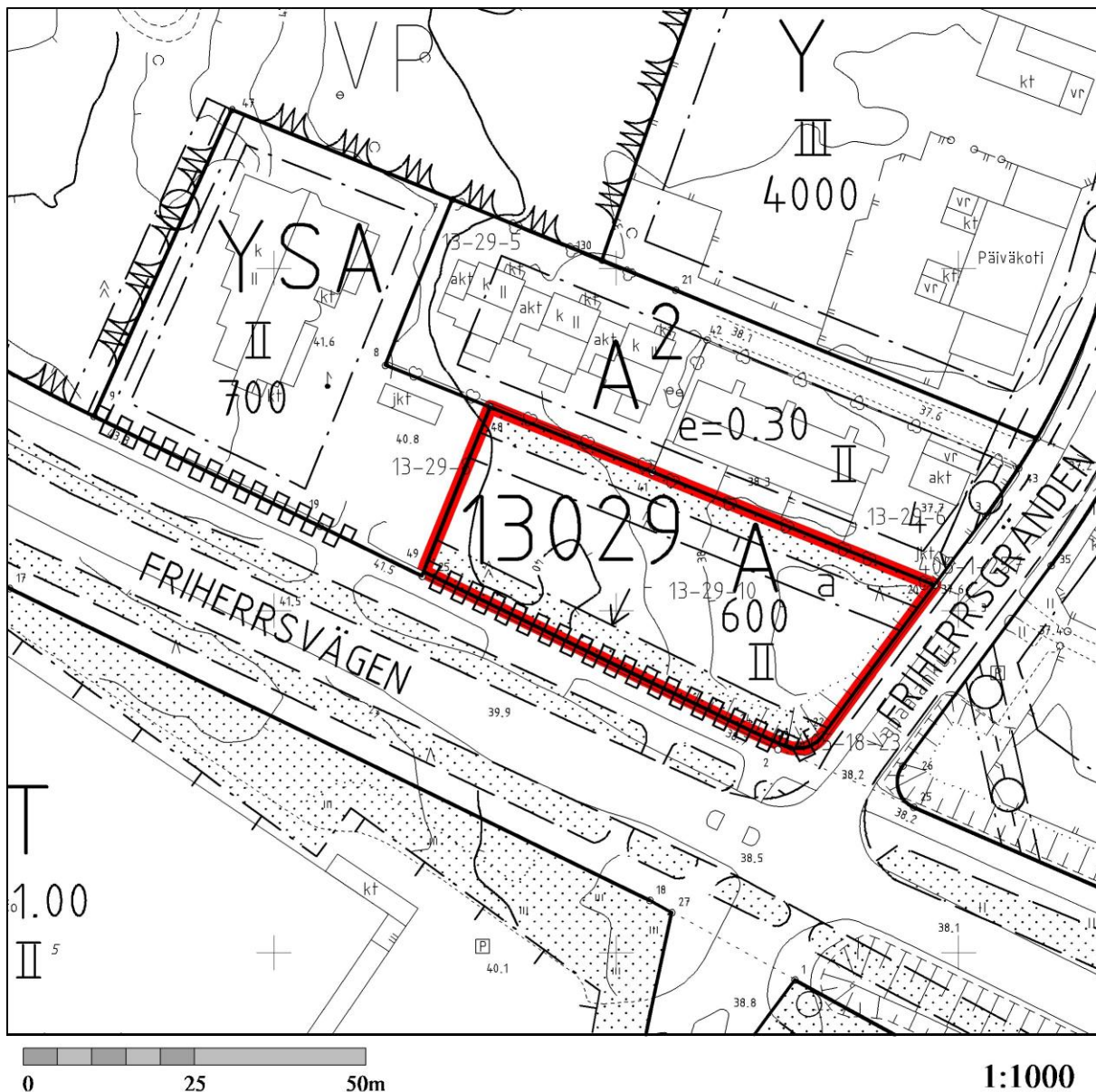


TONTIN MYyntI /
Perustettava yhtiö c/o Wahlmark KM
Oy

Kaupunginosa: VAPAALA (13)

Kortteli: 13029

Tontti: 10





30 §

Tontin 92-16-108-3 ostaminen Kaivokselassa / Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy / AK

VD/10884/10.00.01.00/2017
AK/AVP/JK/ET

Esitetään ostettavaksi Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy:ltä 7404 m² suuruinen rakentamaton tontti 92-16-108-3 Kaivokselan kaupunginosassa 1 200 000 eurolla. Kaupan kohde on asemakaavan mukaista toimistorakennusten korttelialuetta (KT).

Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy (c/o Martela Oyj) omistaa Kaivokselan kaupunginosassa osoitteessa Vantaanlaaksontie 26 toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) osoitetun oheisen liitekartan mukaisen tontin 92-16-108-3. Tontin pinta-ala on 7404 m² ja rakennusoikeus 8000 k-m². Tontti on rakentamaton.

Tontti 92-16-108-3 on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja työpaikka-alueeksi (TP). Tontin pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittivaraus. Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle on osoitettu viheryhteystarve. Kaivokselan osayleiskaavaluonnoksen 21.11.2016 mukaan nykyisen yleiskaavan mukaisia työpaikka-alueita Hämeenlinnanväylän itäpuolella on esitetty muutettavaksi asuinkäyttöön. Kaivokselan osayleiskaavaluonnoksessa tontti 92-16-108-3 sijoittuu lähivirkistysalueelle ja liikennealueelle. Kaivokselan yleiskaavan muutos on keskeytetty ja työ on sulautettu osaksi vireillä olevaa koko kaupungin yleiskaavatyötä.

Tontti 92-16-108-3 ei edellä esitetystä kaavatilanteesta johtuen tule todennäköisesti rakentumaan toimistorakennusten korttelialueeksi ja alueelle tultaneen laatimaan asemakaavamuutos. Tontti on rakennuskiellossa yleiskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi (kaupunginvaltuusto 16.11.2015 § 7). Muun muassa tästä syystä johtuen Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy on tarjoutunut myymään kyseessä olevan tontin kaupungille. Kauppahinnaksi on neuvoteltu 1 200 000 euroa eli 150 € / k-m². Kauppahinta vastaa kohtuullista käypää hintaa. Todetaan, että samassa korttelissa on 20.11.2017 tehty kaksi rakentamattoman toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) osoitetun kiinteistön kauppaa keskimääräisellä yksikköhinnalla 220 € / k-m².

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue katsoo tarkoituksenmukaiseksi ostaa tontti 92-16-108-3 tarjottuun 1 200 000 euron kauppahintaan, koska

- Yksikköhinta 150 € / k-m² vastaa kohtuullista käypää hintaa.
- Mikäli kaupan kohde tulee yleiskaavan muutoksessa ja/tai sen perusteella laadittavassa asemakaavan muutoksessa osoitetuksi yleiseksi alueeksi (virkistysalue, liikennealue tai katualue), saattaa kaupungille syntyä maankäyttö- ja rakennuslain nojalla alueeseen lunastusvelvollisuus, jolloin alue tulee arvioitavaksi sen käyttötarkoituksen mukaan, johon alue oli osoitettu edellisessä asemakaavassa. Tällöin lunastushinta voi muodostua nyt tarjottua hintaa korkeammaksi.
- Kiinteistökauppa vahvistaa kaupungin maanomistusta alueella ja antaa kaupungille enemmän suunnitteluvapauksia tulevassa kaavamuutostilanteessa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 10 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta kun kauppahinta on yli 300 000 euroa, mutta ei ylitä 1 500 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 30

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että



- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy:n kanssa edellä esitetyn mukaisen kiinteistökaupan, jolla Vantaan kaupunki ostaa 7404 m²:n suuruisen toimistorakennusten korttelialueeksi osoitetun tontin 92-16-108-3 Kaivokselan kaupunginosassa 1 200 000 euron kauppahinnalla. Kaupan kohteena oleva tontti on osoitettu oheisessa liitekartassa.
- b) kiinteistöt ja asumisella on oikeus tehdä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.
- c) mikäli päätöksen mukaista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2018 mennessä, raukeaa tätä kauppaa koskevat päätökset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liitekartta kaupan kohteesta
- Johtokarttaote

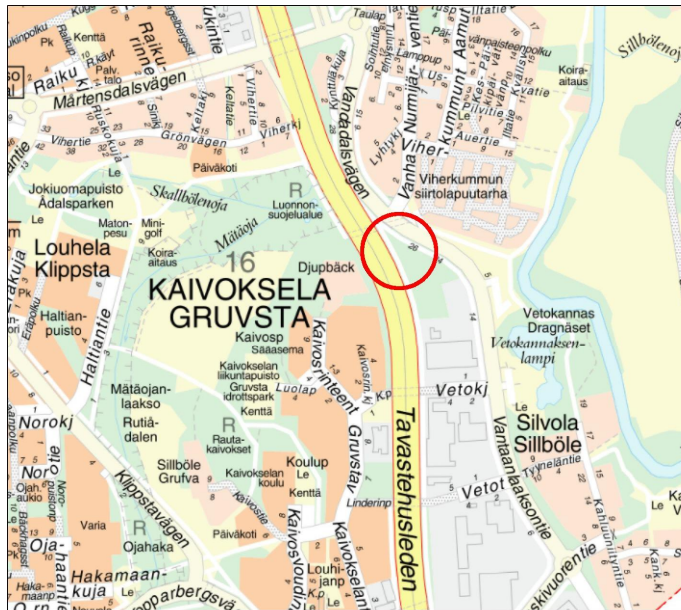
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / maanhallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

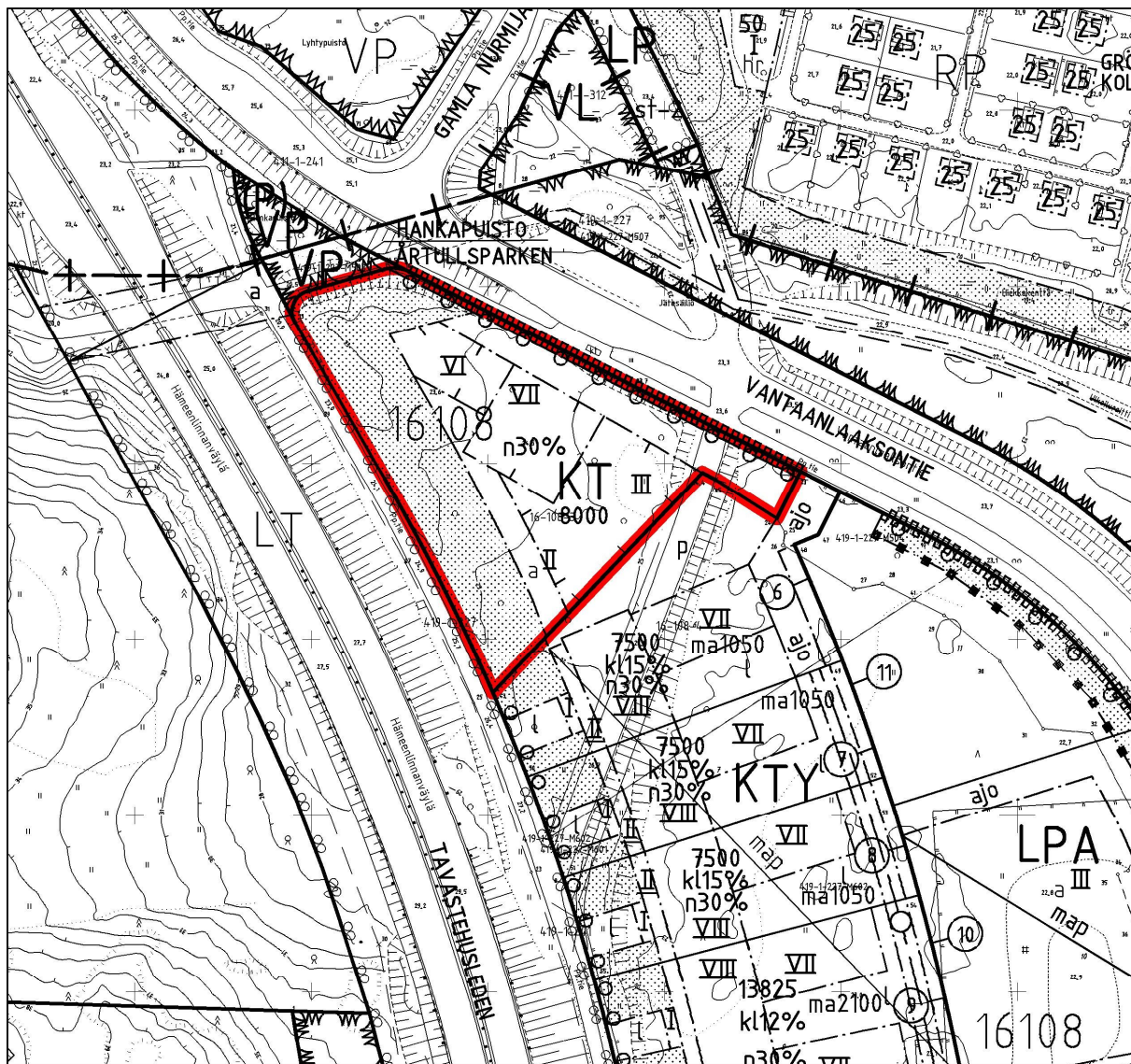


**TONTIN OSTO /
Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy**

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

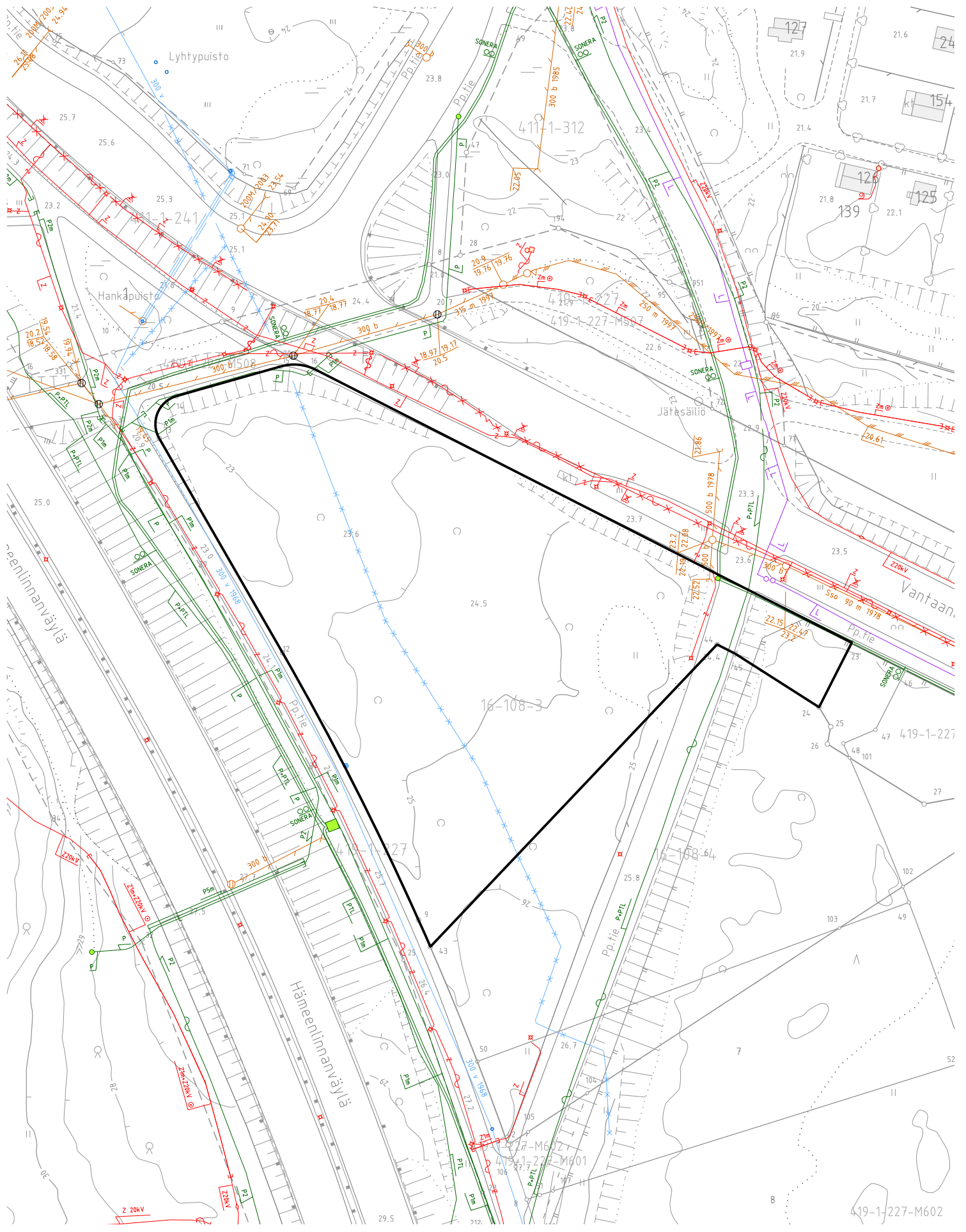
Kiinteistö: 92-16-108-3

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

4.12.2017
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava



31 §

Tontin 92-41-110-1 takaisin ostaminen / Oy Otto Brandt Ab / AK

VD/10867/10.00.01.00/2017
AK/JS/ET

Esitetään Viinikkalasta tontin 41110/1 takaisin ostamista Oy Otto Brandt Ab:ltä 737 100 eurolla.

Vantaan kaupunginhallitus on 13.11.2006 § 29 päättänyt myydä teollisuus- ja varistorakennusten (TKT) korttelialueelta kaupunginosan 41. (Viinikkala) korttelista 41110 tontin nro 1 Oy Otto Brandt Ab:lle.

Kauppakirja on allekirjoitettu 4.12.2006. Tontin pinta-ala on 7020 m² ja rakennusoikeus on 3510 k-m². Tontin kauppahinta oli 737 100 euroa. Vantaan kaupunginhallituksen hyväksymän kauppakirjan mukaan ostaja sitoutuu täyttämään 2/3 rakentamisvelvoitteesta neljän vuoden kuluessa 1.4.2007 lukien.

Oy Otto Brandt Ab toimii korttelissa 41108 tontilla 8. Yrityksen oli vuosina 2007-08 tarkoitus laajentaa nykyistä toimitilaansa ostamalleen viereiselle tontille 41110/1. Otto Brandt -konserni toimii kokonaisvaltaisesti laadukkaiden moottoripyörien, veneiden, vapaa-ajan ajoneuvojen sekä muiden kestopöydöiden myynnissä ja palveluissa. Vuonna 2008 alkanut taantuma kosketti yrityksen toimintaa huomattavasti heikentäen oleellisesti sen taloudellista tilaa. Tämän johdosta yritys haki rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa vuoden 2013 loppuun, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta sittemmin myönsi. Myöntämisen perusteena on ollut yritystoiminnassa tapahtuneet muutokset sekä yrityksen taloudellisessa tilassa tapahtuneet muutokset.

Oy Otto Brandt Ab on pyytänyt taloudelliseen tilaan vedoten, että kaupunki ostaisi tontin takaisin. **Kiinteistöt ja asuminen** on neuvotellut Oy Otto Brandt Ab:n kanssa teollisuustontin 41110/1 takaisin ostosta keväällä 2017. Neuvotteluissa sovittiin, että kauppa toteutetaan aikaisintaan vuoden 2017 lopussa ja tontti ostetaan takaisin alkuperäisellä kauppahinnalla, ilman korkoa. Samalla sovittiin, että kaupunki ei peri yritykseltä sopimussakkoa rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 5. luvun 5. §:ssä 10. kohdan mukaan kiinteistöjohtaja päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on enintään 300 000 euroa ja 10. luvun 2 §:n 10. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta ei ylitä 1 500 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 31

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ettei kaupunki peri sopimussakkoa Oy Otto Brandt Ab:ltä.
- b) ostaa Oy Otto Brandt Ab:ltä Vantaan kaupungin 41. kaupunginosan (Viinikkala) korttelin 41110 tontti nro 1 panttaamattomana takaisin 737 100 euron kauppahinnalla.

Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.2.2018. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 28.2.2018 mennessä, raukeaa tämä ostopäätös. Mikäli luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu määräaikaan mennessä, perii kaupunki sopimussakon täysimääräisenä.

Käsittely:



Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esittelyosan kauppakirjan allekirjoituspäiväksi 4.12.2006.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta ostettavasta tontista 92-41-110-1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

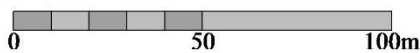
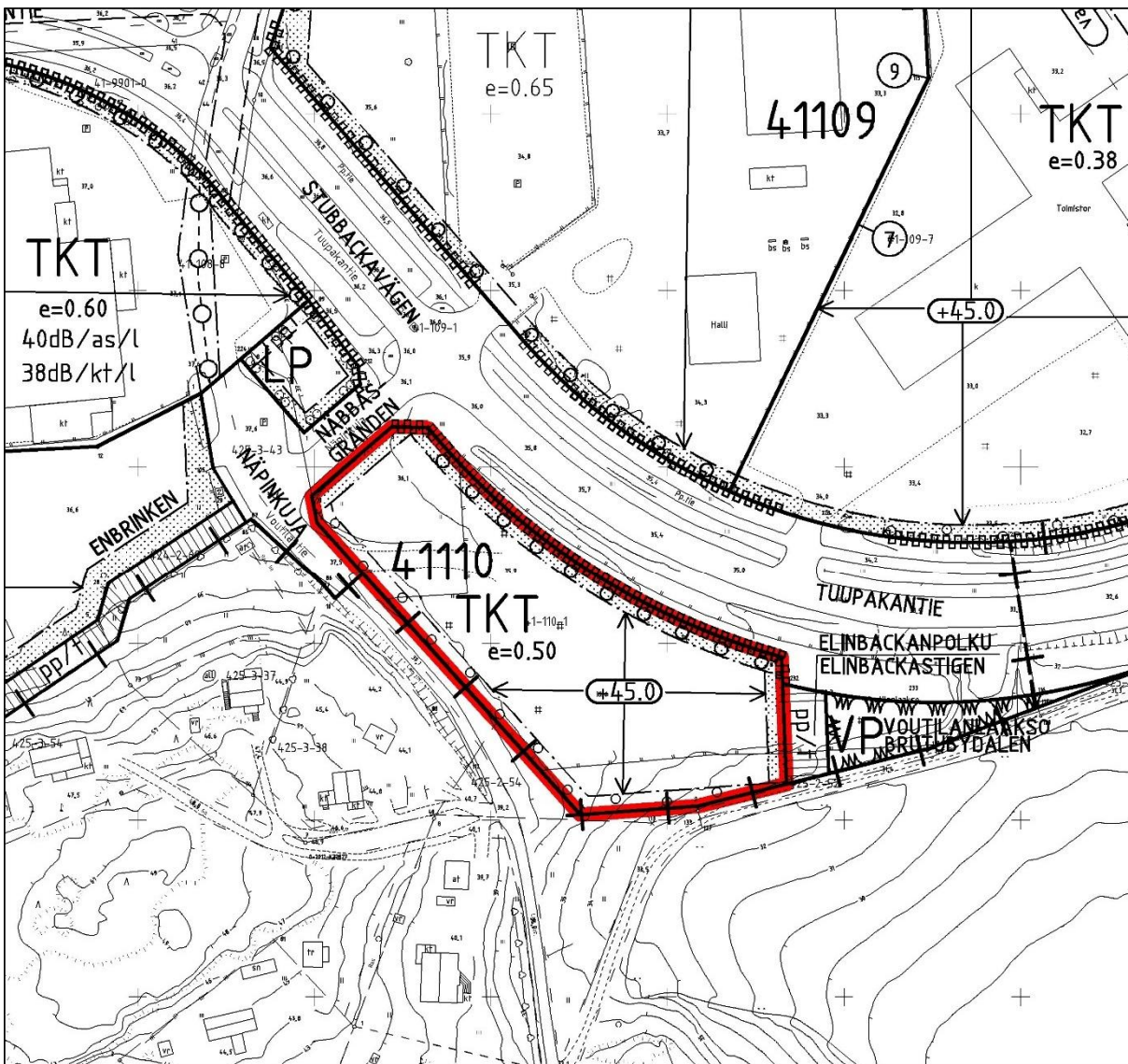


**TEOLLISUUSTONTIN
OSTO /
Oy Otto Brandt Ab**

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kortteli: 41110

**Tontti: 1
Pinta-ala 7020 m²
Rakennusoikeus 3510 k-m²**



1:2000



32 §

Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Metsolassa / Elisa Oyj / AK

VD/10402/10.00.02.04.00/2017
AK/AVP/JHo/ET

Esitetään Metsolasta maa-alueen vuokraamista Elisa Oyj:lle kymmeneksi (10) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten.

Elisa Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 50 m²:n suuruiseen maa-alueeseen Vantaan kaupungin Metsolan kaupunginosasta kiinteistöstä RN:o 92-401-1-357. Vuokrattava alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi Vesikkopuistoa (VP). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 30 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs/sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa sekä tumman harmaa laitesuoja. Viheralueyksikkö ja Kaupunkisuunnittelu eivät nähneet esteitä rakentamiselle.

Elisa Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.2.2018 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tällä hetkellä Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra uusista matkaviestintukiasemapaikoista on 1 100 euroa.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokramies on velvollinen ottamaan mastoon myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokramiehen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokramies on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen maston käytöstä. Jos mastoon sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtävälueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralla antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 32

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Elisa Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-401-1-357 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 50 m²:n suuruisen alueen 1.2.2018 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta ja sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta sekä muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
- b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.3.2018, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 15.9.2017 / Elisa Oyj
- Viheralueyksikön lausunto 20.10.2017 / Annika Kemppainen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
 Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 500 - 700 mm välillä.
 Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 - 800 mm välillä.
 Ristikko-osuus pylvään päässä on 12 - 18 metriä (kuitenkin pylvään koko pituus pysyy samana).
 Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Väri, pylvään ristikko-osat ja kiipeilytikas ristikko-osien kohdalla:
 - sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")



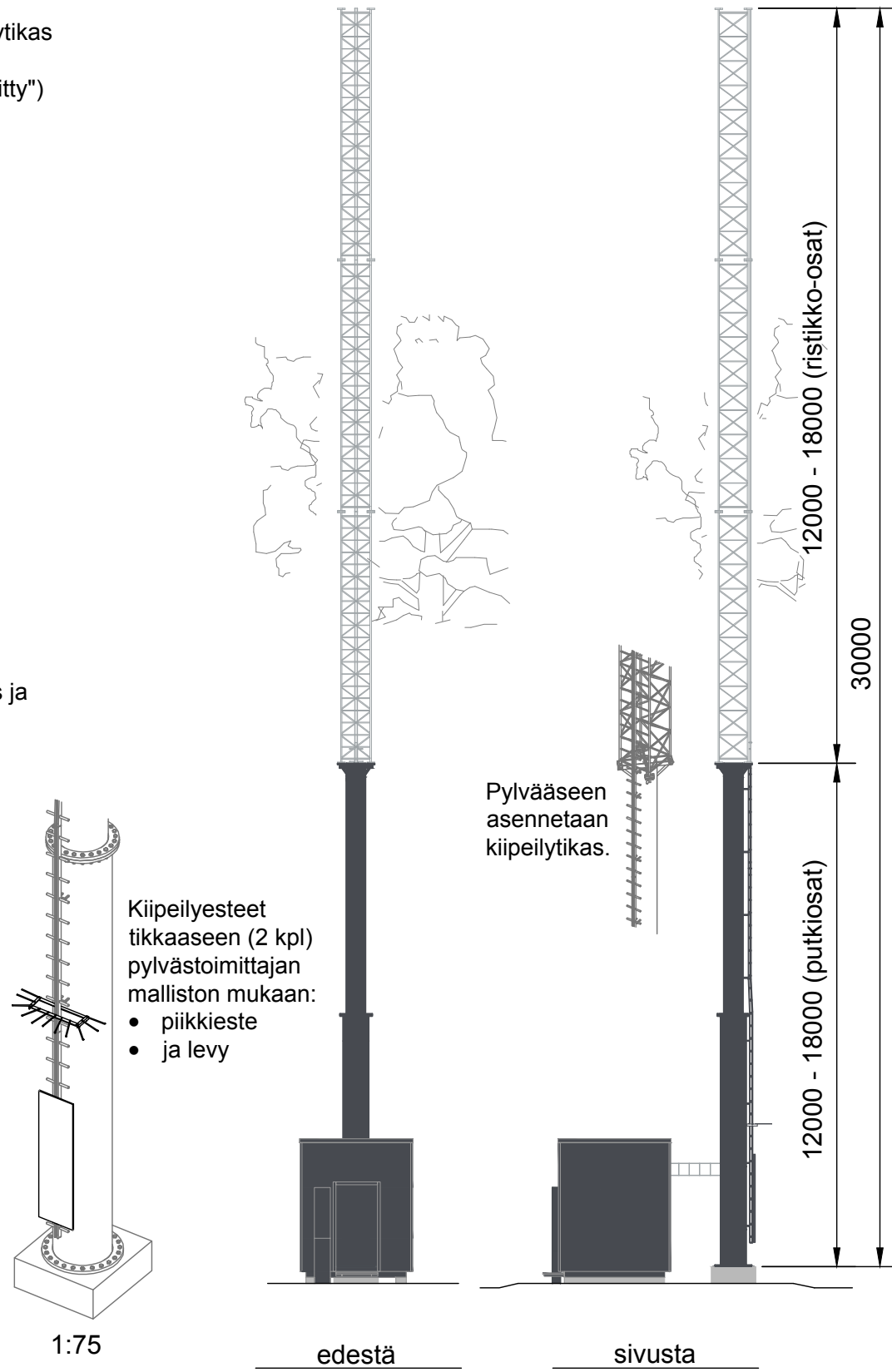
Väri, pylvään putkiosat, kiipeilytikas ja kiipeilyesteet putkiosien kohdalla:
 - RAL 7024 grafiitti harmaa



Värit, laitesuoja:
 - kts. tarkempi väriyysuunnitelma laitesuojan omasta julkisivupiirustuksesta, (RAL 7024 grafiitti harmaa)



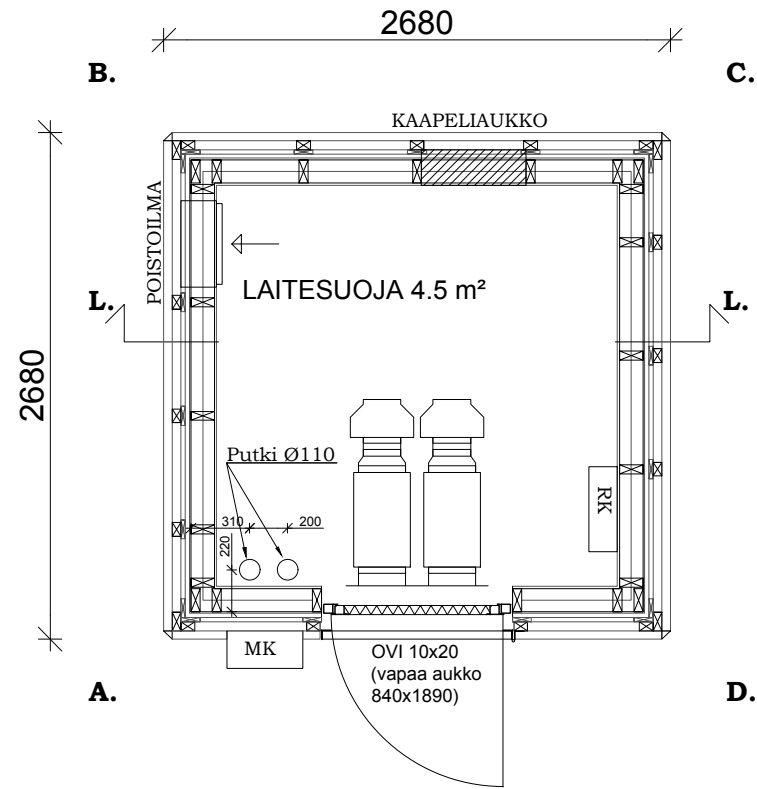
Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.



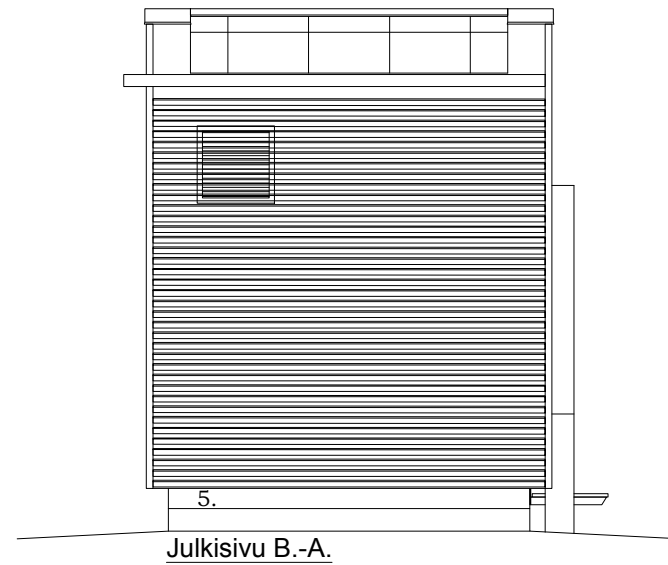
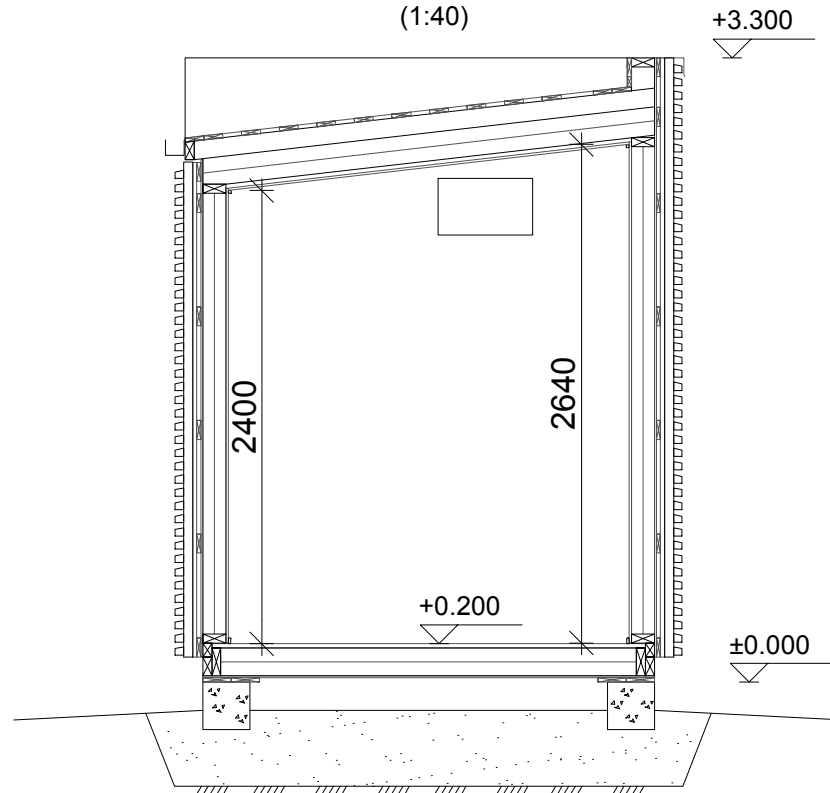
(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 83 Metsola)

Kaup.osa / Kylä 401	Kortteli/Tila Suomäki	Tontti/RNo 1:357		
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	Pvm. 15.9.2017	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 2	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema tunnus: Kauriinrinne Siilireitti 11 (Vesikkopuisto) 01450 VANTAA		elisa	Piirustuksen sisältö JULKISIVUT / Pylvään päämitat Värisävyt Pylväs, h = 30 m / laitesuoja, A = 6.3 m ² (julkisivuverhouksen kanssa, A = n.7.2 m ²)	Mittakaava 1:150 Piir. koko A3
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti		Piirt. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 02
Pääsuunnittelija Sito Oy, Ins Jukka Andersson				Rev.

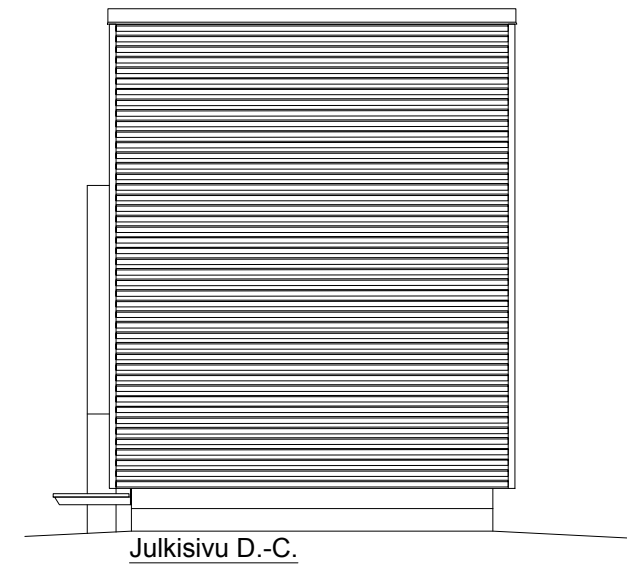
TULO- JA POISTOILMARITILÄN SIIJOITUS JULKISIVUSSA
TARVITTAESSA RAKENNUSPAIKAN **ILMANSUUNTIEN
MUKAAN** (ESIM. TULOILMA POHJOISEN PUOLELTA / NS.
"KYLMEMMÄSTÄ" ILMANSUUNNASTA).



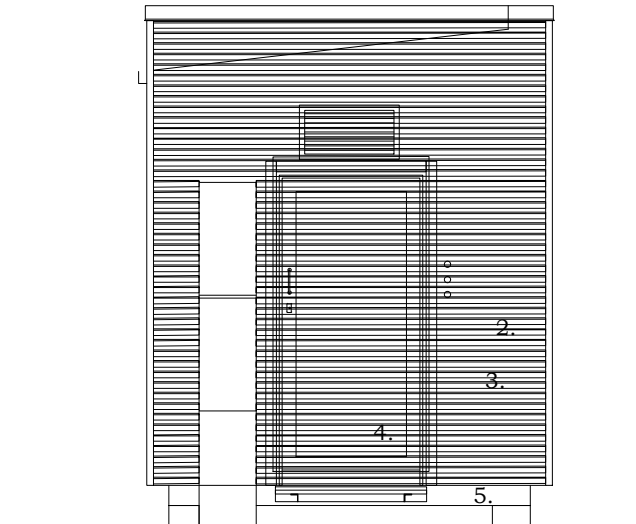
Leikkaus L.-L.
(1:40)



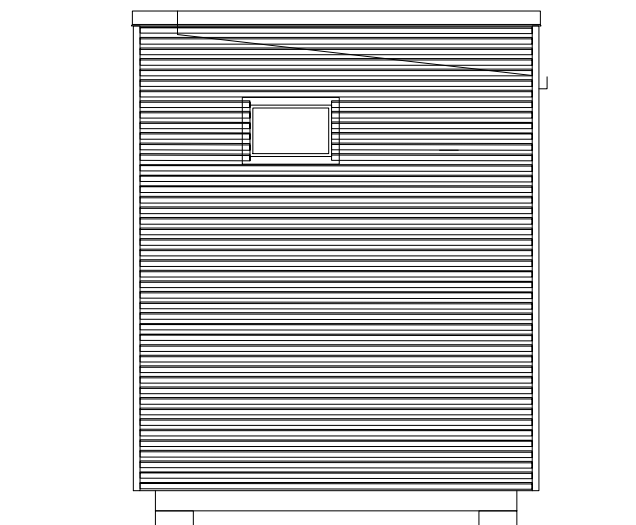
Julkisivu B.-A.



Julkisivu D.-C.



Julkisivu A.-D.



Julkisivu C.-B.

1. KONESAUMATTU PELTI
2. PELTI
3. PUURIMA
4. TERÄSOVI
5. PELTILISTAT

- VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RAL 7024 grafiitti harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

KONESAUMATTU PELTI
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
ERISTYS 150mm (NR-VAARNAPALKKI k900)
HÖYRYNSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

PUURITILÄVERHOUS
PELTI
TUULETUSRAKO (NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
HÖYRYNSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

PINTA-ALA 6.3 m²
(pinta-ala puurituläverhouksen kanssa n.7.2 m²)
TILAVUUS 16.6 m³

PALOLUOKKA P3

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 83 Metsola)

Kauposa / Kylä 401	Kortteli/Tila Suomäki	Tontti/RNo 1:357		
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	Pvm. 15.9.2017	Piirustuslaji PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 3	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema tunnus: Kauriinrinne Siilireitti 11 (Vesikkopuisto) 01450 VANTAA		Piirustuksen sisältö LAITESUOJAPIIRROS Pohja, leikkaus ja julkisivu Micro city vasen puurimaverhous (laitesuoja elementtirakenteinen)	Mittakaava 1:50	Piir. koko A3
Oy ESARI Ab Veikontie 3 69600 Kaustinen Suunnittelija Esari Oy, RI Jonas Knutar		Piir. JKn / AE	Suunnitteluala ARK	Numero 03

Helsinki 15.9.2017
tunnus: "Kauriirinne"

Elisa Oyj / tukiasemat
PL 40
00061 ELISA

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärän että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. **Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria.** Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä 3G- ja 4G-tukiasema, **joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.**

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 - 90m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. **Antennipylvään korkeus on 30 metriä.**

Elisa Oyj on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön ja kaavoitukseen. Heidän kanssaan yhteistyössä on katsottu sopiva paikka tukiasemalle. Viheralueyksikön kanssa on mm. tehty maastokäynti, jossa katsottiin tukiaseman paikka.

Antennipylvään lähimmät asuinnaapurit sijaitsevat pohjoisen suunnassa, joiden asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 40 metriä. Muut lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat luoteen ja koillisen suunnissa, joiden asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 60 – 65 metriä. Lupahakemuksen yhdessä pääpiirroksessa näkyy ilmakehä, johon on merkitty etäisyyksiä ympärillä oleviin lähimpiin asuin- ja muihin rakennuksiin.

Antennipylväs sijoittuu asemakaavan yleiselle alueelle (VP-alueelle / puistoon) erittäin hyvin. Antennipylväs/tukiasema ei häiritse yleisen alueen käyttöä. Huoltokulku tukiasemalle tapahtuu Siilireitti kadulta, josta rakennetaan lyhyt huoltotien pisto. Puustoa ei poisteta merkittävästi.

Antennipylvään yläosa (ristikko-osa) tulisi näkymään lähiympäristöön hieman, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään päällä oleva ristikko-osa (väri ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alimmat osat soveltuvat alueen puuston taustaa vasten hyvin. Ilmailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Rakennettava antennipylvästyypin ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Tukiasema ei aiheuta häiriötä radio- ja tv-lähetysiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaalloja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 - R3, jolloin pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa.

Elisa Oyj noudattaa tukiasemarakentamisessaan maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös **tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK.** Elisa Oyj:n verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. Elisa Oyj:n asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antennit ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa

Yritystiedot

Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite

Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
POSTI: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot

Vaihe 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi

vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle pylvääseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton_säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille pylväästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1 - 2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme pylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveja ja **lisää erityisesti datakapasiteettia alueella**. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Hakija on liittänyt lupahakemukseen kartan, jossa näkyy ympärillä olevat lähimmät pylvääet/mastot.

Eduskunta on huomionnut asian voimaan tullessa laissa, tietoyhteiskuntakaari: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140917>

”7.11.2014/917 / Tietoyhteiskuntakaari / I OSA YLEISET SÄÄNNÖKSET 1 luku

Lain tavoitteet ja määritelmät

Yritystiedot

Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite

Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
POSTI: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot

Vaihde 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi

*Lain tavoitteena on edistää sähköisen viestinnän palvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä varmistaa, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluja on kohtuullisin ehdoin **jokaisen saatavilla koko maassa**. Lain tavoitteena on lisäksi turvata radiotaajuuksien tehokas ja häiriötön käyttö sekä edistää kilpailua ja varmistaa, että **viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia**. Lain tavoitteena on myös turvata sähköisen viestinnän luottamuksellisuuden ja yksityisyyden suojan toteutuminen.”*

Antennipylväk tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita. Antennipylväk täyttää tietoyhteiskuntakaaren kohdan: 8 luku/käyttöoikeuden luovutukseen liittyvät velvollisuudet 56 – 58 §, mm. velvollisuus vuokrata antennipaikka.

Katsomme että uuden antennipylväkän rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.

4 Lähimmät suunnitellut muut pylväät ja mastot

Tämän hankkeen aikana Elisa Oyj:llä on suunnitteilla myös muita pylväshankkeita Vantaan kaupungin alueella. Nämä muut lähimmät pylväshankkeet sijaitsevat tästä hankkeesta lännen, lounaan ja idän suunnilla, joihin tulee matkaa noin 0.8 – 2.0 km.

Suunnitellut tukiasemat tulevat palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä. Kukin tukiasema palvelee omaa lähialuettaan. Tarve tukiasemaverkon tihentämiseen syntyy asiakkaiden lisääntyvistä laatuvaatimuksista. Sisätilapeitto ja lisääntyvät kapasiteettivaatimukset edellyttävät käytännössä suurempaa tukiasematiheyttä. Sen vuoksi tätä hanketta ja muita kauempana olevia suunniteltuja hankkeita ei voi yhdistää. Jokainen eri pylväshanke on oma erillinen hankkeensa, jotka täydentävät toisiaan.

Elisa Oyj:llä ei ole näiden mainittujen muiden pylväshankkeiden lisäksi tiedossa muita lähialueelle tarvittavia masto- tai pylväshankkeita.

Kunnioittaen

Elisa Oyj, projektipäällikkö
Joni Joensuu

Yritystiedot

Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite

Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
POSTI: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot

Vaihde 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi



Viheralueyksikön lausunto
Elisa Oyj/
Sito Oy, Ari Ervasti
20.10.2017

HAKIJA:
Elisa Oyj/tukiasemat
PL 40, 00061 ELISA
Yhteyshenkilö: Elisa Oyj projektipäällikkö
Joni Joensuu

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAVIESTINTUKIASEMAN JA LAITESUOJAN SIOITTAMISESTA VESIKKOPUISTOON

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa Elisa Oyj:n matkaviestintukiaseman ja laitesuojan sijoittamista Metsolan kaupunginosassa sijaitsevaan Vesikkopuistoon (kiinteistö 92-401-1-357) asemapiirroksen (15.9.2017) ja julkisivu-, laitesuoja- ja havainnepiirustusten (15.9.2017) mukaisesti

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Ennen töiden alkamista pidetään aloituskatselmus. Aloituskatselmus tulee sopia kaupungin metsänhoitaja Sanna Ervastin kanssa. Kaupunginmetsänhoitaja Sanna Ervasti, puh: 050 3026 421. Sähköposti: sanna.ervasti@vantaa.fi.
- Tukiaseman rakentamista varten on haettava erillinen kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta
- Maakaapelien ja -putkien sijoittamista varten on haettava erillinen sijoitus- ja kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta.
- Täytön korkeustaso on määritettävä nykyisen maanpinnantason mukaisesti.

Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja
ympäristön toimiala
Kielotie 13
01300 Vantaa

Annika Kemppainen
Puhelin 050 303 0534
annika.kemppainen@vantaa.fi
www.vantaa.fi



Viheralueyksikön lausunto
Elisa Oyj/
Sito Oy, Ari Ervasti
20.10.2017

- Hakija vastaa kustannuksellaan kaikista haitoista, joita rakenteista/rakentamisesta aiheutuu puistoille. Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan koko töiden vaurioittamalta alalta.
- Hakija vastaa kustannuksellaan sovittujen puiden ja pensaiden poistamisesta. Säilytettävää kasvillisuutta tai niiden juuristoa ja latvustoa ei saa vaurioittaa. Tarvittaessa puusto ja juuristoalueet suojataan InfraRyl 2010, kohdan 11113 (suojattava kasvillisuus ja luontoalueet) mukaisesti.
- Puistoa ei saa käyttää muuna työmaa- tai varastoalueena.
- Hakijan tulee pystyttää työmaa-aita rakennettavalle työmaa-alueelle.
- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.
- Tukiaseman vuokra-alue ja maakaapelit jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon.

Vantaalla 20.10.2017

Annika Kemppainen
Viheraluesuunnittelija (Itä-Vantaa)
Vantaan kaupunki
Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimiala, kuntatekniikan keskus
Viheralueyksikkö tel. 050 303 0534
e-mail: annika.kemppainen@vantaa.fi

Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja
ympäristön toimiala
Kielotie 13
01300 Vantaa

Annika Kemppainen
Puhelin 050 303 0534
annika.kemppainen@vantaa.fi
www.vantaa.fi



33 §

Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Nikinmäessä / Elisa Oyj / AK

VD/10371/10.00.02.04.00/2017
AK/AVP/JHo /ET

Esitetään Nikinmäestä maa-alueen vuokraamista Elisa Oyj:lle kymmeneksi (10) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten.

Elisa Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 50 m²:n suuruiseen maa-alueeseen Vantaan kaupungin Nikinmäen kaupunginosasta kiinteistöstä RN:o 92-401-6-13. Vuokrattava alue on osoitettu voimassa olevassa rakennuskaavassa osaksi liikennealuetta. Vuokratulle alueelle sijoitetaan 36 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs/sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa sekä tumman harmaa laitesuoja. Viheralueyksikkö ja Kaupunkisuunnittelu eivät nähneet esteitä rakentamiselle.

Elisa Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.2.2018 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tällä hetkellä Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra uusista matkaviestintukiasemapaikoista on 1 100 euroa.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokramies on velvollinen ottamaan mastoon myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokramiehen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokramies on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen maston käytöstä. Jos mastoon sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtävälueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralla antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 33

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Elisa Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-401-6-13 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 50 m²:n suuruisen alueen 1.2.2018 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta ja sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta sekä muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
- b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.3.2018, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 15.9.2017 / Elisa Oyj
- Viheralueyksikön lausunto 20.10.2017 / Annika Kemppainen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:

Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 500 - 700 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 - 800 mm välillä.
Ristikko-osuus pylvään päässä on 12 - 18 metriä (kuitenkin pylvään koko pituus pysyy samana).
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Väri, pylvään ristikko-osat ja kiipeilytikas ristikko-osien kohdalla:

- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")



Väri, pylvään putkiosat, kiipeilytikas ja kiipeilyesteet putkiosien kohdalla:

- RAL 7024 grafiitti harmaa

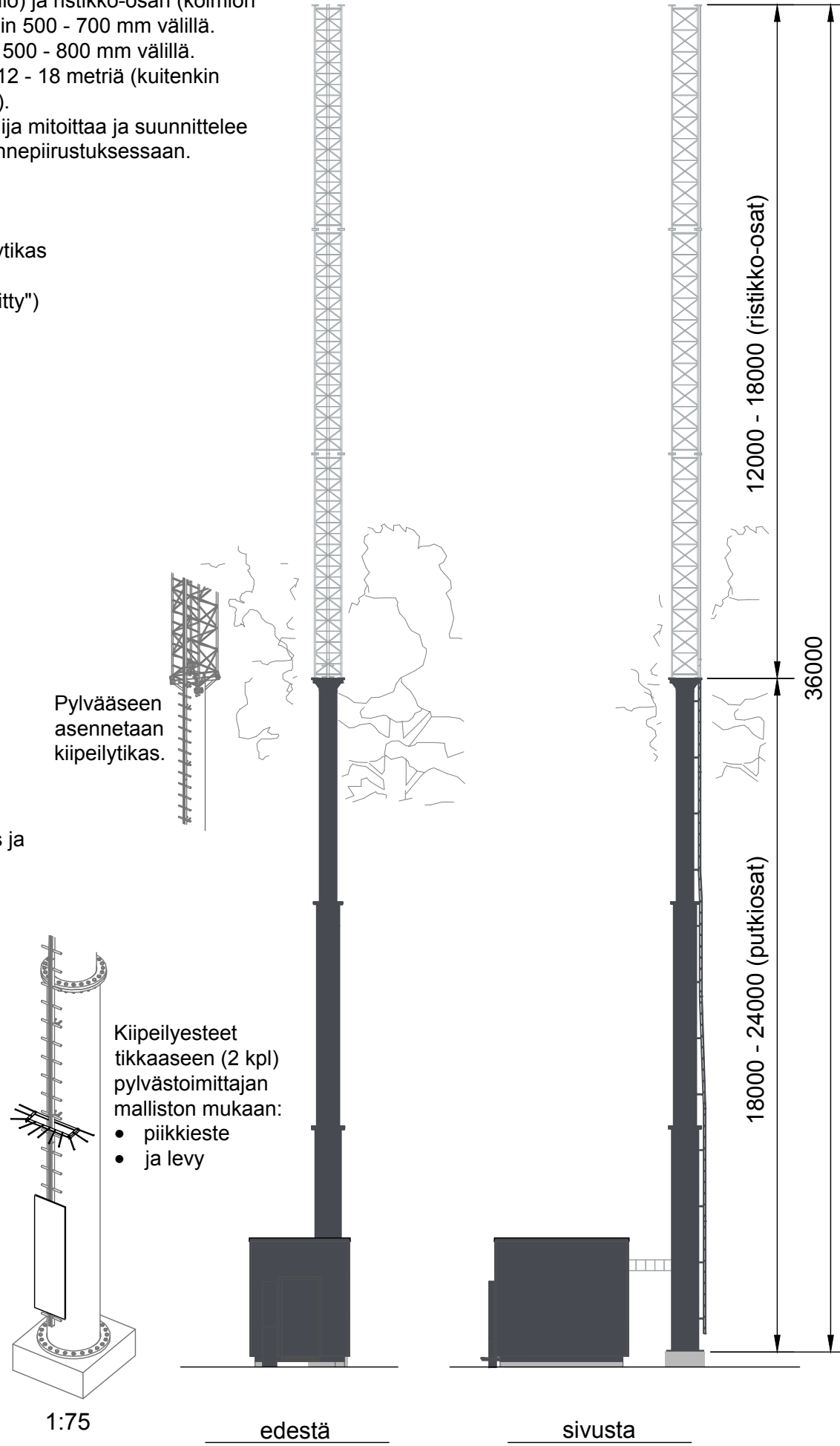


Värit, laitesuoja:

- kts. tarkempi väriyysuunnitelma laitesuojan omasta julkisivupiirustuksesta, (RAL 7024 grafiitti harmaa)



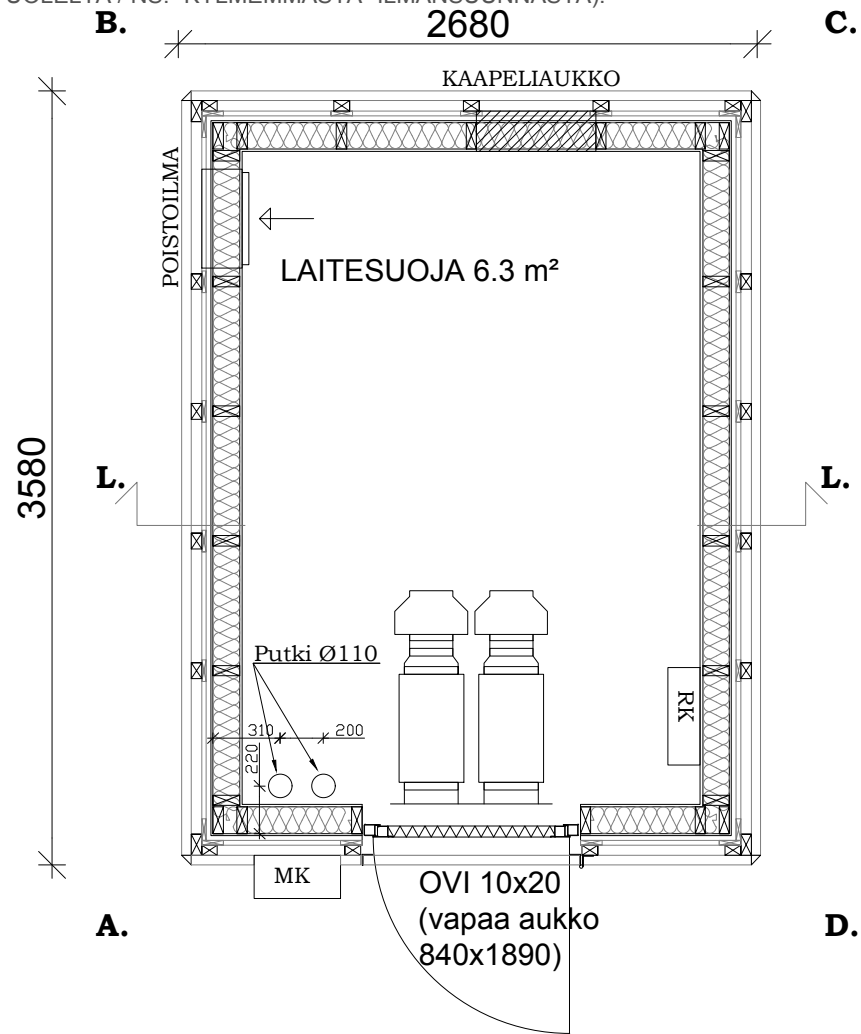
Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.



(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 86 Nikinmäki)

Kaup.osa / Kylä 401	Kortteli/Tila N:0 7	Tontti/RNo 6:13		
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	Pvm. 15.9.2017	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 2	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema tunnus: Sipoontie Lahdentie 88 / Ravuntie 01490 VANTAA		Piirustuksen sisältö JULKISIVUT / PYLVÄÄN PÄÄMITAT Värisävyt Pylväs, h = 36 m / laitesuoja, A = 8.5 m ² (julkisivuverhouksen kanssa, A = n.9.5 m ²)	Mittakaava 1:150	Piir. koko A3
	Piirt. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 02	Rev.
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti	Pääsuunnittelija Sito Oy, Ins Jukka Andersson			

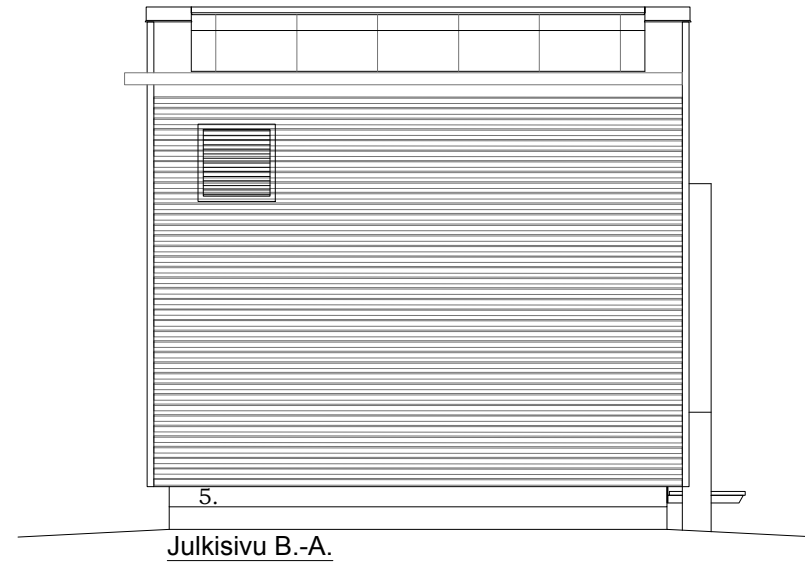
TULO- JA POISTOILMARITILÄN SIOITUS JULKISIVUSSA TARVITTAESSA
 RAKENNUSPAIKAN **ILMANSUUNTIEN MUKAAN** (ESIM. TULOILMA POHJOISEN
 PUOLELTA / NS. "KYLMEMMÄSTÄ" ILMANSUUNNASTA).



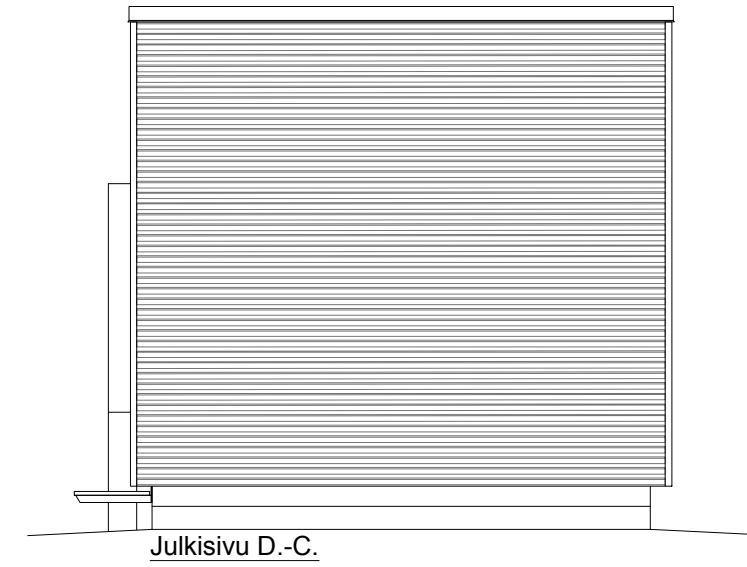
Leikkaus L.-L.
(1:35)

+3.300

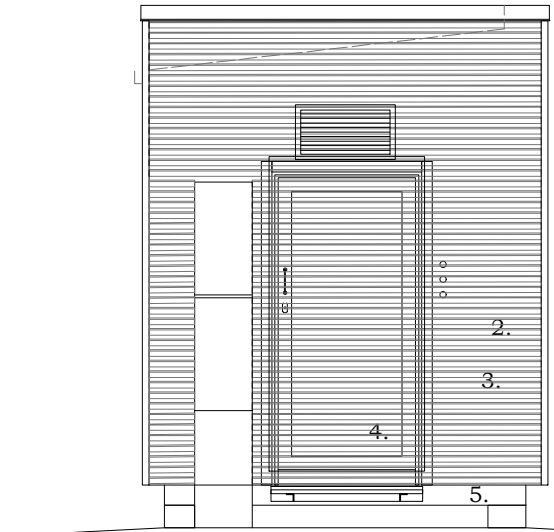
±0.000



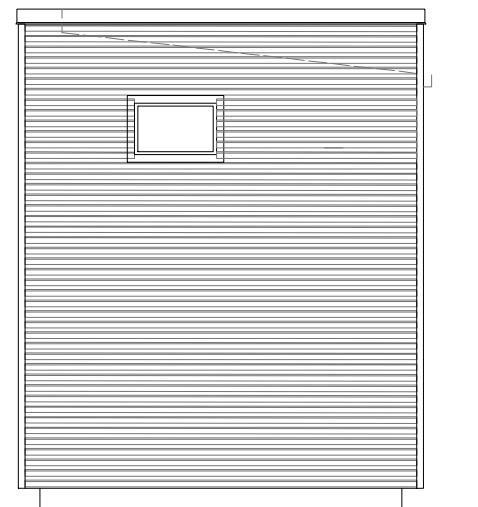
Julkisivu B.-A.



Julkisivu D.-C.



Julkisivu A.-D.



Julkisivu C.-B.

1. KONESAUMATTU PELTI
2. PELTI
3. PUURIMA
4. TERÄSOVI
5. PELTILISTAT

- VÄRI RR23 tumma harmaa
 VÄRI RR23 tumma harmaa
 VÄRI RAL 7024 grafiitti harmaa
 VÄRI RR23 tumma harmaa
 VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

- PERUSTUSPALKKI
 PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
 VANERI
 ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
 TERVAPAPERI
 LATTIALEVY OSB3 22mm
 MUOVIMATTO

- KONESAUMATTU PELTI
 RUOTEET
 ALUSKATE
 TUULETUSRAKO
 ERISTYS 150mm (NR-VAARNAPALKKI k900)
 HÖYRYNSULKU
 HARVALAUDOITUS
 MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

- PUURITILÄVERHOUS
 PELTI
 TUULETUSRAKO(NAULAUSRIMA)
 TUULENSUOJALEVY
 ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
 HÖYRYNSULKU
 MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

- PINTA-ALA 8.5 m²
 (pinta-ala puuritiäverhouksen kanssa n.9.5 m²)
 TILAVUUS 22.6 m³

PALOLUOKKA P3

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 86 Nikinmäki)

Kaup.osa / Kylä 4 01	Kortteli/Tila N:0 7	Tontti/RNo 6:13	Piirustustaji PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 3
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	Pvm. 15.9.2017		Piirustuksen sisältö LAITESUOJAPIIRROS	Mittakaava 1:50
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema tunnus: Sipoontie Lahdentie 88 / Ravuntie 01490 VANTAA			Pohja, leikkaus ja julkisivu Mini city vasen puurimaverhouk (laitesuoja elementtirakenteinen)	Piir. koko A3
Oy ESARI Ab Veikontie 3 69600 Kaustinen Suunnittelija Esari Oy, RI Jonas Knutar		Piirnt. JK n / AE	Suunnitteluala ARK	Numero 03

Helsinki 15.9.2017
tunnus: "Sipoontie"

Elisa Oyj / tukiasemat
PL 40
00061 ELISA

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärän että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. **Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria.** Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä 3G- ja 4G-tukiasema, **joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.**

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 - 90m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. **Antennipylvään korkeus on 36 metriä.**

Elisa Oyj on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön ja kaavoitukseen. Heidän kanssaan yhteistyössä on katsottu sopiva paikka tukiasemalle. Viheralueyksikön kanssa on mm. tehty maastokäynti, jossa katsottiin tukiaseman paikka.

Antennipylvään lähimmät asuinnaapurit sijaitsevat kaakon ja etelän suunnissa, joiden asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 90 - 100 metriä. Lupahakemuksen yhdessä pääpiirroksessa näkyy ilmakehän kuva, johon on merkitty etäisyyksiä ympärillä oleviin lähimpiin asuinrakennuksiin.

Antennipylväs sijoittuu asemakaavan yleiselle alueelle. Antennipylvään kohdalla on meneillään asemakaavamuutos (kaava nro 002206). Kaupunkisuunnittelusta on saatu kanta, että antennipylväs/tukiasema huoltoteineen voidaan sijoittaa suunnitellulle paikalle ennen asemakaavamuutoksen tarkempaa suunnittelua ja hyväksymistä. Suunnitellut rakenteet eivät kaupunkisuunnittelun mukaan estä/häiritse asemakaavamuutoksen toteutumista kyseisellä alueella.

Huoltokulku tukiasemalle tapahtuu Ravuntien kadulta, josta rakennetaan noin 70 metriä pitkä huoltotie. Huoltotien reitti kulkee osittain vanhaa tien pohjaa pitkin ja pääosin puustosta vapaata reittiä pitkin. Puustoa ei poisteta merkittävästi.

Antennipylvään yläosa (ristikko-osa) tulisi näkymään lähiympäristöön hieman, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään päässä oleva ristikko-osa (väri "sinkitty") soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alimmat osat soveltuvat alueen puuston taustaa vasten hyvin. Ilmailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Rakennettava antennipylvästyypin on ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Tukiasema ei aiheuta häiriötä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaalloja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujustechniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 - R3, jolloin pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa.

Elisa Oyj noudattaa tukiasemarakentamisessaan maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös **tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK.** Elisa Oyj:n

Yritystiedot

Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite

Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
POSTI: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot

Vaihde 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi

verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. Elisa Oyj:n asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antennejä ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle pylvääseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Yhteenvedona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton_säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille pylväästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1 - 2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme pylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveita ja **lisää erityisesti datakapasiteettia alueella**. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Hakija on liittänyt lupahakemukseen kartan, jossa näkyy ympärillä olevat lähimmät pylvääät/mastot.

Yritystiedot

Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite

Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
POSTI: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot

Vaihde 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi

Eduskunta on huomionnut asian voimaan tullessa laissa, tietoyhteiskuntakaari:
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140917>

”7.11.2014/917 / Tietoyhteiskuntakaari / I OSA YLEISET SÄÄNNÖKSET 1 luku

Lain tavoitteet ja määritelmät

*Lain tavoitteena on edistää sähköisen viestinnän palvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä varmistaa, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluja on kohtuullisin ehdoin **jokaisen saatavilla koko maassa**. Lain tavoitteena on lisäksi turvata radiotaajuuksien tehokas ja häiriötön käyttö sekä edistää kilpailua ja varmistaa, että **viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia**. Lain tavoitteena on myös turvata sähköisen viestinnän luottamuksellisuuden ja yksityisyyden suojan toteutuminen.”*

Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita. Antennipylväs täyttää tietoyhteiskuntakaaren kohdan: 8 luku/käyttöoikeuden luovutukseen liittyvät velvollisuudet 56 – 58 §, mm. velvollisuus vuokrata antennipaikka.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.

4 Lähimmät suunnitellut muut pylväät ja mastot

Tämän hankkeen aikana Elisa Oyj:llä on suunnitteilla myös muita pylväshankkeita Vantaan kaupungin alueella. Nämä muut lähimmät pylväshankkeet sijaitsevat tästä hankkeesta lännen, joihin tulee matkaa noin 2.0 – 2.5 km.

Suunnitellut tukiasemat tulevat palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä. Kukin tukiasema palvelee omaa lähialuettaan. Tarve tukiasemaverkon tihentämiseen syntyy asiakkaiden lisääntyvistä laatuvaatimuksista. Sisätilapeitto ja lisääntyvät kapasiteettivaatimukset edellyttävät käytännössä suurempaa tukiasematiheyttä. Sen vuoksi tätä hanketta ja muita kauempana olevia suunniteltuja hankkeita ei voi yhdistää. Jokainen eri pylväshanke on oma erillinen hankkeensa, jotka täydentävät toisiaan.

Elisa Oyj:llä ei ole näiden mainittujen muiden pylväshankkeiden lisäksi tiedossa muita lähialueelle tarvittavia masto- tai pylväshankkeita.

Kunnioittaen

Elisa Oyj, projektipäällikkö
Joni Joensuu

Yritystiedot

Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite

Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
POSTI: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot

Vaihde 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi



Viheralueyksikön lausunto
Elisa Oyj/
Sito Oy, Ari Ervasti
20.10.2017

HAKIJA:
Elisa Oyj/tukiasemat
PL 40, 00061 ELISA
Yhteyshenkilö: Elisa Oyj projektipäällikkö
Joni Joensuu

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAVIESTINTUKIASEMAN JA LAITESUOJAN SJOITTAMISESTA LAHDENTIE 88 LIIKENNEALUEELLE

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa Elisa Oyj:n matkaviestintukiaseman ja laitesuojan sijoittamista Nikinmäen kaupunginosassa sijaitsevalle Lahdentie 88 liikennealueelle (kiinteistö 82-401-6-13) asemapiirroksen (15.9.2017) ja julkisivu-, laitesuoja- ja havainnepiirustusten (15.9.2017) mukaisesti.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Ennen töiden alkamista pidetään aloituskatselmus. Aloituskatselmus tulee sopia kaupungin Viheralueyksikön ylläpidon vastaavan puutarhurin Urpo Korven kanssa. Vastaava puutarhuri Urpo Korpi, puh: 040 0605 851. Sähköposti: urpo.korpi@vantaa.fi
- Tukiaseman rakentamista varten on haettava erillinen kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta
- Maakaapeli- ja -putkien sijoittamista varten on haettava erillinen sijoitus- ja kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta.
- Täytön korkeustaso on määritettävä nykyisen maanpinnantason mukaisesti.
- Hakija vastaa kustannuksellaan kaikista haitoista, joita rakenteista/rakentamisesta aiheutuu puistoille. Rakentamisen jäljet

Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja
ympäristön toimiala
Kielotie 13
01300 Vantaa

Annika Kempainen
Puhelin 050 303 0534
annika.kempainen@vantaa.fi
www.vantaa.fi



Viheralueyksikön lausunto
Elisa Oyj/
Sito Oy, Ari Ervasti
20.10.2017

maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan koko töiden vaurioittamalta alalta.

- Hakija vastaa kustannuksellaan sovittujen puiden ja pensaiden poistamisesta. Säilytettävää kasvillisuutta tai niiden juuristoa ja latvustoa ei saa vaurioittaa. Tarvittaessa puusto ja juuristoalueet suojataan InfraRyl 2010, kohdan 11113 (suojattava kasvillisuus ja luontoalueet) mukaisesti.
- Puistoa ei saa käyttää muuna työmaa- tai varastoalueena.
- Hakijan tulee pystyttää työmaa-aita rakennettavalle työmaa-alueelle.
- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.
- Tukiaseman vuokra-alue ja maakaapelit jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon.

Vantaalla 20.10.2017

Annika Kemppainen
Viheraluesuunnittelija (Itä-Vantaa)
Vantaan kaupunki
Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimiala, kuntatekniikan keskus
Viheralueyksikkö tel. 050 303 0534
e-mail: annika.kemppainen@vantaa.fi

Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja
ympäristön toimiala
Kielotie 13
01300 Vantaa

Annika Kemppainen
Puhelin 050 303 0534
annika.kemppainen@vantaa.fi
www.vantaa.fi



34 §

Koivuhaan tontin 68053/5 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / AK

VD/7649/10.00.02.00/2014

AK/WT/ET

Esitetään Koivuhaan tontin 68053/5 varausajan jatkamista 31.12.2018 saakka.

Vantaan kaupunki on sitoutunut pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan vuosille 2008-2011. Asunnottomuuden vähentämishjelma jatkuu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamishjelmalla vuosille 2012-2015, jota koskevan aiesopimuksen ja toimeenpanosuunnitelman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2012 § 11.

Toimeenpanosuunnitelman mukaiselle uudisrakennushankkeelle, jossa yhdistyy kumppanuustila ja asuminen, on etsitty tonttia yhteistyössä **yrittäjäpalvelujen, tilakeskuksen sekä sosiaali- ja terveystoimen** kanssa. Hankkeelle soveltuvaksi paikaksi valikoitui Koivuhaassa Koisotien varrella korttelissa 68053 sijaitseva kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YY. Korttelin osalle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 002193, jossa osa YY-alueesta on osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi AE. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotusta 2.6.2014 ja ehdotuksen nähtävillä olo on päättynyt 4.9.2014. Nähtävillä olo aikana ei asemakaavan muutosehdotuksesta jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus on 18.11.2013 § 7 hyväksynyt Koisoniitty-hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman ja todennut, että hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Asunnot Oy. Asunnoille ja palvelutiloille haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta ja avustuksia. Tonttien varaaminen VAV Asunnot Oy:lle on perusteltua, koska erityisryhmien investointiavustusten ja korkotukilainojen haku vuodelle 2015 päättyy 7.10.2014. Koisoniitty-hankkeen rakentaminen voi käynnistyä vuonna 2015, mikäli sen rakentamisen mahdollistava asemakaava tulee voimaan ja ARA myöntää kohteen rahoitukseen investointiavustuksen ja korkotukilainan.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen AE korttelialue on mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi, joista toisen rakennusoikeus on 2500 k-m² ja toisen 150 k-m². Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä harraste- ja opetustiloja. Asuntoja kohteeseen on suunniteltu 40 kappaletta, jonka lisäksi kumppanuustila tarjoaa myös muille käyttäjille kuntoutusta ja elämänhallintaa tukevia toimintoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26

Yrittäjäpalvelujohtajan esitys:

Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja kumppanuustilana toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68053 muodostettavat erityisasumisen tontit AE. Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja hinnoin.
2. Varaukset ovat voimassa 31.12.2015 saakka.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 92-68-53-5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2016 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Kohteen suunnittelutyö on käynnissä. VAV Asunnot Oy kilpailuttaa kohteen urakan, kun suunnitelmat valmistuvat.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on tehnyt ehdollisen avustusvarauksen tontille 92-68-53-5 rakennettavan erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentamiseen, jolle on myös haettu jatkoaikaa ARA:lta.

VAV Asunnot Oy:llä on tarkoitus aloittaa rakentaminen vielä tämän vuoden puolella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 92-68-53-5 varausaikaa 31.12.2016 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on hakenut rakennuslupaa tontille 68053/5. Vantaan kaupunginmuseo on rakennuslupalausunto vaiheessa ilmoittanut, että tontilla 68053/5 on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista museoviraston määräämä arkeologinen tarkkuusinventointi, koska suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama muinaisjäännöskohde.

Tarkkuusinventoinnin tavoitteena on selvittää, sijaitseeko suunnittelualueella edelleen säilyneenä muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita tai kerrostumia. Mikäli tarkkuusinventoinnin aikana löydetään muinaisesta asutuksesta kertovia säilyneitä rakenteita tai maakerroksia, tulee nämä tutkia arkeologisin kaivauksin ennen rakentamisen aloittamista. Arkeologinen tarkkuusinventointi voidaan tehdä sulan maan aikana. Yrityspalvelut teettää arkeologinen tarkkuusinventoinnin tontilla 68053/5 ennen kuin se myy tontin VAV Asunnot Oy:lle. Tästä syystä yrityspalvelut esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vantaan kaupunginmuseo suoritti 5.-9.6.2017 arkeologisen tarkkuusinventoinnin Koivuhaan tontilla 68053/5. Tarkkuusinventoinnin tuloksena paikalta löytyi vanhaan kyläasutukseen viittaavia kulttuurikerroksia, jonka johdosta kaupunginmuseo suoritti tontilla arkeologiset kaivaukset 11.-



15.9.2017. Kaivausten perusteella kaupunginmuseo on todennut, että mahdolliset keskiaikaiset tai 1700-lukua vanhemmat kerrokset ovat tuhoutuneet jo aikaisemmin tontin useiden rakennusvaiheiden aikana. Näin ollen arkeologisten kaivausten loppuraportin myötä kaupunginmuseo on ilmoittanut, että tontti 68053/5 on vapaa rakentamiselle.

Koisoniitty-hankkeen tilaohjelmaa ja hankesuunnitelmaa tullaan tarkentamaan yhteistilojen osalta, jonka jälkeen hankkeelle joudutaan hakemaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Lisäksi VAV Asunnot Oy joutuu kilpailuttamaan urakan uudestaan suunnitelmien tarkentumisen jälkeen. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2018 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 34

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2018 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontin 68053/5 varauksen jatkaminen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

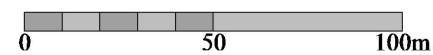
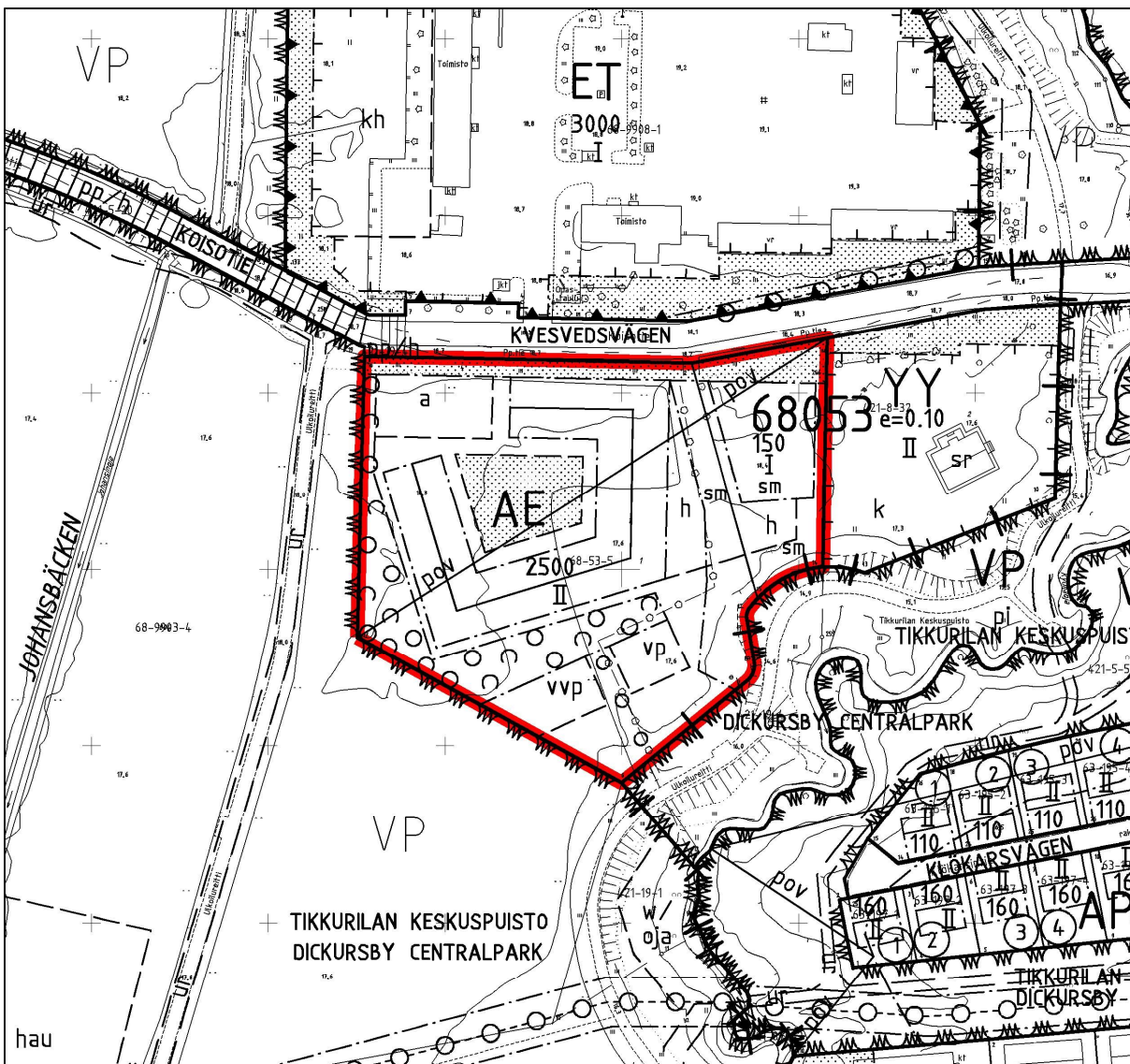


**TONTIN VARAUksen
JATKAMINEN /
VAV ASUNNOT OY**

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68053

Tontti: 5



1:2000



35 § Suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin 11040/10 osuuden edelleen luovuttamiseen / AK

VD/10301/10.00.02.00/2014
AK/JL/MH/ET

Esitetään suostumuksen antamista kaupungin keväällä 2017 myydyn rakentamattoman pientalotontin osuuden myymiselle.

Kaupunki on 3.5.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt X:lle 11 kaupunginosan (Hämevaaran) korttelin 11040 tontin nro 10.

Kauppakirjan mukaan ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta. Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt (aloituskokous) 3.5.2018 mennessä ja rakentamaan tontille 3.5.2020 mennessä asemakaavan, rakentamistapaohjeen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Tontin 11040/10 ostaja on 1.12.2017 sähköpostitse pyytänyt kaupungilta suostumusta siihen, että voisi luovuttaa rakentamattoman tontin 1/7 omistusosuuden edelleen puolisolleen (Y:lle).

Tontin omistusosuuden ostaja (Y) sitoutuu noudattamaan kaupungin ja X:n välisessä kauppakirjassa mainittuja ehtoja. Ehdot tulee ottaa mukaan lopulliseen kauppakirjaan, joka tulee hyväksyttävä Vantaan kaupungilla. Tontin omistusosuus tulee myydä omistusosuuden suhteessa samalla kauppahinnalla (104 000 / 7 ≈ 14 857 euroa), jolla kaupunki myi tontin X:lle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 12. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 35

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään antaa X:lle suostumus Vantaan kaupungin 11 kaupunginosan (Hämevaaran) korttelin 11040 tontin nro 10 omistusosuuden (1/7) myymiseen Y:lle 14 857 euron kauppahinnalla.

Suostumus annetaan ehdolla, että kauppakirjaan otetaan 3.5.2017 Vantaan kaupungin ja X:n välillä allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 14. mukaisesti kyseisen kauppakirjan kohtien 8 ja 11-13 sekä kohtien 5-7 sopimusehdot ja että X ja Y sitoutuvat kauppakirjassa niistä vastaamaan. Lopullinen kauppakirja on toimitettava kaupungille (kiinteistöt ja asuminen) tarkistettavaksi.

3.5.2017 allekirjoitetussa kauppakirjassa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi annetut määräajat eivät muutu tämän päätöksen johdosta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen



Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite: henkilötiedot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017

Suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin 11040/10 osuuden edelleen luovuttamiseen

Kokousasiaan liittyvät henkilötiedot:

X - Teemu Martinkauppi

Y - Anna Kemppi



36 §

Uudenmaan Autourheilijat UAU ry:n oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle / AK

VD/10164/10.00.02.04.00/2017
AK/JH/HP/ET

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.11.2017 § 32 vuokrata VTK Kiinteistöt Oy:lle (myöhemmin VTK) kiinteistöistä 92- 418-2-20, 92-418-3-69, 92-418-3-95, 92-418-4-45, 92-418-4-104, 92-418-5-18, 92-418-21- 0, 92-418-7-155, 92-423-5-37 sekä määräalasta 92-418-7-156-M501 moottori- ja muuhun urheilutoimintaan noin 29,9 hehtaarin suuruisen maa-alueen.

Uudenmaan Autourheilijat UAU ry (myöhemmin UAU) on toimittanut kaupungille 3.12.2017 päivätyn oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on toimitettu määrätysssä ajassa toimivaltaiselle viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kaupunkisuunnittelulautakuntaa:

1. Muuttamaan päätöstä ja maanvuokrasopimusta kaavan mukaiseksi, jolloin alue olisi tarkoitettu vain moottoriurheilulle,
2. Lisäämään tieyhteydet VTK:lle vuokrattavaan maa-alueeseen
sekä,
3. Osoittamaan alueelle paikoitusalueet päätöksessä ja vuokrasopimuksessa.

Oikaisuvaatimus liitteineen ja kaupunkisuunnittelulautakunnan oikaisuvaatimuksen alainen päätös liitteineen ovat liitteinä.

UAU:n oikaisuvaatimuksen perusteluja ja niiden arviointia:

UAU vaatii, että päätöstä ja maanvuokrasopimusta on muutettava, sillä päätöksessä ja maanvuokrasopimuksessa on annettu lupa käyttää aluetta kaavamääräysten vastaisesti muuhun urheilutoimintaan.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että maanvuokrasopimus on yksityisoikeudellinen sopimus kaupungin ja VTK:n välillä. Päätöksessä annettu oikeus muuhun urheilutoimintaan koskee alueen mahdollisia tulevia käyttötarkoituksen muutoksia. Vuokramies ei vuokrasopimuksessa annetulla oikeudella pysty toimimaan nykyisten kaavamääräysten vastaisesti. Alueen käyttö muuhun urheilutoimintaan edellyttää aina tarvittavat luvat. Vuokrasopimuksessa lisäksi todetaan, että 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.

UAU vaatii, että vuokrattaviin maa-alueisiin on lisättävä tieyhteydet.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että Kuntatekniikan keskus rakentaa tarvittavat tieyhteydet valmiiksi meluvallin viimeistelyn yhteydessä. Vuokrasopimuksessa nimenomaisesti todetaan, että kaupungilla on oikeus perustaa kiinteistölle rasitteita, jotka liittyvät pakollisiin pelastusteihin ja muihin kulkuoikeuksiin, sekä suorittaa alueella maanrakennustöitä.



UAU vaatii paikoitusalueiden osoittamista päätöksessä ja maanvuokrasopimuksessa, sillä ne ovat jääneet kokonaan pois päätöksestä ja vuokrasopimuksesta. Heidän mukaansa alueelle on vaikeaa saada suuria kilpailuja edellä mainitusta syystä.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että paikoitusalueet löytyvät vuokrattavan alueen sisältä. Tarvittaessa sovitaan erikseen suuremmista paikoitusalueista tapahtumia varten.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi lautakunnan päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Päätöstä ei ole tehty virheellisessä järjestyksessä, lautakunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Näistä syistä oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Maanvuokrasopimuksessa pyritään huomioimaan muiden alueen toimijoiden tienkäyttöoikeudet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 36

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä Uudenmaan Autourheilijat UAU ry:n oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 20.11.2017 § 32.

Käsittely:

Merkittiin, että oikaisuvaatimuksen tekijä oli lähettänyt 14.12.2017 kaupunkisuunnittelulautakunnalle osoitetun lisäselvityksen oikaisuvaatimukseensa.

Päätettiin yksimielisesti lisätä esittelyosan loppuun lause: Maanvuokrasopimuksessa pyritään huomioimaan muiden alueen toimijoiden tienkäyttöoikeudet.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus liitteineen
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 20.11.2017 § 32 liitteineen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / ote Uudenmaan Autourheilijat UAU ry:lle

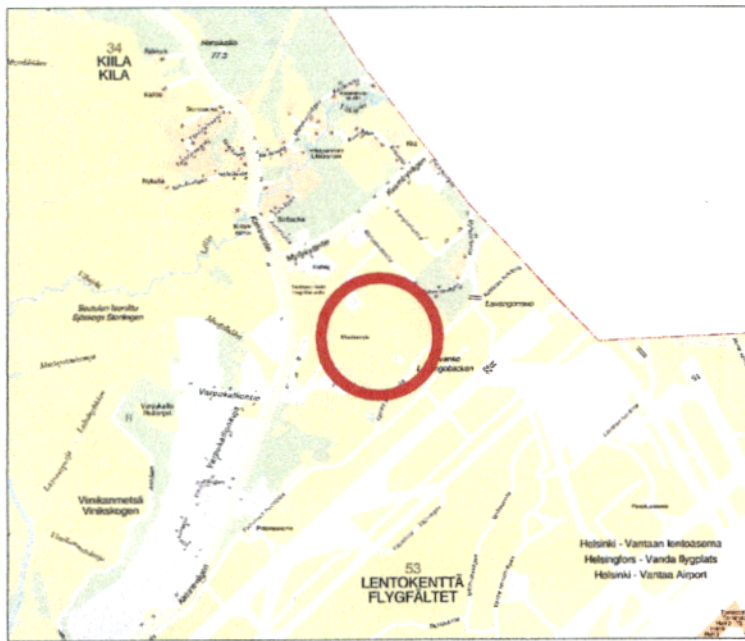
Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 826 8687, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

KOHTEEN SIJAINTI



MAA-ALUEEN
VUOKRAAMINEN /
VTK KIINTEISTÖT OY

YPA / JHo

Kaupunginosa : KIILA (34)

Kylä : Seutula (418)

Noin 29,9 ha:n
suuruinen maa-alue
useasta kiinteistöstä.

1 : 40 000



1 : 10 000

pelastustie

tieyhteys

Uudenmaan Autourheilijat UAU ry
Puheenjohtaja Raimo Ryhänen
Pähkinärinteentie 28 B 35, 01710 Vantaa
p. 040 503 0363
raimo.ryhanen1@gmail.com

04.12.2017

VO/10164/10.00.02,04.00/2017

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
Vantaan kaupunki, kirjaamo
Asematie 7
01300 Vantaa

OIKAISUVAATIMUS VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN PÄÄTÖKSEEN 20.11.2017 § 32

Uudenmaan Autourheilijat UAU ry (myöhemmin UAU) vaatii lautakunnan päätökseen muutoksia seuraavissa kohdissa:

Lavangon asemakaavan määräyksissä Vantaan Vauhtikeskus on erityistoimintojen korttelialuetta. Kaavamääräyksissä alueelle saa rakentaa rakennuksia, rakenteita, laitteita ja maarakenteita, jotka palvelevat moottoriurheilua, siihen liittyvää huolto- ja kaupallista toimintaa sekä moottoriajoneuvoilla ja muilla ajoneuvoilla tapahtuvaa ajoharjoittelua.

Vantaan kaupunki on vuokraamassa alueen 10 vuodeksi 1.1.2018 alkaen VTK Kiinteistöt Oy:lle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 19.5.2008 ja kaava-alueita ei ole tarkoitettu muuhun urheilutoimintaan. Vaadimme, että ko. päätöstä muutetaan kaavan mukaiseksi, samoin maanvuokrasopimusta, jolloin alue on tarkoitettu vain moottoriurheilulle.

Päätöksen liitteenä olevasta kartasta vuokrattavasta maa-alueesta selviää että käytössä ollut sisäinen tieyhteys on katkaistu siten, että liikenne Katriinantie 31 sisääntuloportilta ei onnistu vanhalle autovarikolle, jossa sijaitsevat pienoisautoradat, Fullspeed ry:n tuleva hallihanke (rakennuslupa myönnetty syksyllä 2016), UAU:n kerhorakennus paikoitus-varikkoalueineen ja Vantaan Moottorirata Oy:n kokoustila.

Alueen pelastussuunnitelma edellyttää myös tieyhteyden pelastustesteineen. Tie on ollut valmiina jo viisi vuotta ja pelastustieliittymä, jonka kaupunki rakensi noin kolme vuotta sitten Katriinantielle vastapäätä Lentopysäköinnin sisääntuloa. Tieyhteys on välttämätön alueen urheiluseuroille.

Muistutamme, että Myllypadontie on lakkautettu noin kolme vuotta sitten kaupungin toimesta, joten Myllykyläntieltä ei voida tulla virallisesti Vauhtikeskukseen. Lemminkäinen Oyj louhii parhaillaan moottoriradan pohjan loppuosuutta, joten ulkopuolisten liikkuminen työmaan kautta ei ole mahdollista. Olemme liitteenä olevaan karttaan lisänneet tien ja pelastustien. Vaadimme tieyhteyksien lisäämistä VTK:lle vuokrattavaan maa-alueeseen.

Paikoitusalueet ovat jääneet kokonaan pois päätöksestä ja vuokrasopimuksesta. On vaikeaa saada alueelle suuria kilpailuja, koska kilpailupäätökset edellyttävät AKK:lta ja SML:lta niiden osoittamista aluesuunnitelmassa samoin pelastusviranomaisen edellyttää niiden esittämistä pelastussuunnitelmissa.

Paikoitusalueet tulee osoittaa päätöksessä ja edelleen VTK:n vuokrasopimuksessa.

Vantaalla 3.12.2017



Raimo Ryhänen
puheenjohtaja
Uudenmaan Autourheilijat UAU ry

Liitteenä lisäyksiä karttaan

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta ote pöytäkirjasta 20.11.2017

Pöytäkirjan kansilehti	1
32 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen moottori- ja muuhun urheilutoimintaan Kiilassa / VTK Kiinteistöt Oy / AK	3
- : Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	5
- : Vuokrasopimusluonnos	6
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	11



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 20.11.2017 klo 17.00 – 20.20
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	17.00-19.40	Puurtinen Taru	
Eskolin Jori	-	Heiskanen Janne	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Kärkkäinen Hannu	x	Forsberg Magnus	
Lehmuskallio Paula	x	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x
Pajula Vesa	x	Päärne Reijo	
Raja-Aho Maarit, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen Sveta	x	Korpela Eeva-Liisa	
Valtanen Hanna	x	Vihma Anu	
Vanhanen Maija	x	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	17.00 – 20.05	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	-	Laitala Jere	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Olkkola Anne, asemakaavasuunnittelija		17.00 – 17.15	
Karisalo Vesa, aluearkkitehti		17.00 – 17.30	
Kankkunen Paula, suunnittelija		17.00 – 17.30	
Toljander Wilma, erityisasumisen asiantuntija		17.00 – 17.50	
Oksanen Hannes, lakimies		19.15 – 20.20	
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen §:t 1 - 13, 15 - 23 ja 25 - 32	Maarit Raja-Aho §:t 14 ja 24
---------------	---	---------------------------------

Pöytäkirjanpitäjä	Erja Tarvonen
-------------------	---------------

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	23.11.2017 klo 11.00 mennessä
----------------	-------------------------------

Otso Kivimäki	Paula Lehmuskallio §:t 1 - 13, 15 - 23 ja 25 - 32
---------------	--

Vesa Pajula §:t 14 ja 24

Pykälät 15,16 ja 18 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	24.11.2017 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi
----------------	---



32 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen moottori- ja muuhun urheilutoimintaan Kiilassa / VTK Kiinteistöt Oy / AK

VD/10164/10.00.02.04.00/2017
AK/AVP/JHo/ET

Esitetään Kiilasta maa-alueen uudelleen vuokraamista VTK Kiinteistöt Oy:lle kymmeneksi (10) vuodeksi moottori- ja muuhun urheilutoimintaan.

Vantaan kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välillä on maankäyttötekniikon 22.6.2017 § 21 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle moottoriratatoimintaa varten noin 28 hehtaarin suuruisen alueen Kiilan kaupunginosan Seutulan kylästä ajalle 1.7.2017 - 31.12.2017. Viimeiseltä vuosivuokraajaksolta vuokraa on peritty 6 000 euroa.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut yhtiön kanssa noin 29,9 hehtaarin suuruisen maa-alueen uudelleen vuokraamisesta moottori- ja muuhun urheilutoimintaa varten Kiilasta kiinteistöistä 92-418-2-20, 92-418-3-69, 92-418-3-95, 92-418-4-45, 92-418-4-104, 92-418-5-18, 92-418-21-0, 92-418-7-155, 92-423-5-37 sekä määräalasta 92-418-7-156-M501 ajalle 1.1.2018 - 31.12.2027. Lainvoimaisessa asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi erityistoimintojen korttelialuetta kunnan tarpeisiin (E/k).

Neuvotteluissa sovittiin maa-alueen vuokraamisesta seuraavaa:

- Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta alkaen 1.1.2018.
- Vuosivuokra on kahdelta ensimmäiseltä vuodelta 28 000 euroa/vuosi (1.1.2018 - 31.12.2019), johtuen alueen keskeneräisyydestä ja siitä aiheutuvista töistä vuokra-alueen toteuttamiseksi käyttökuntoon.
- Vuodesta 2020 alkaen vuosivuokra on 42 000 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin. Kaupungin hinnoittelu perustuu käyvästä hinnasta saatavaan 5 %:n tuottoon.
- Vuokramies voi luovuttaa alueen osan Kaupunkia enempiä kuulematta moottori- ja muuta urheilutoimintaa harjoittaville kumppaneille. Sopijapuolet toteavat, että Vuokramiehen ja kolmansien välillä on tehty Vuokra-alueita koskevia käyttösopimuksia.
- Vuokramiehellä ei ole oikeutta vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueelle.
- Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Sopijapuolet toteavat, että Vuokra-alueella on kolmansien omistamia rakennuksia/ rakennelmia.
- Muutoin sopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 32

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa VTK Kiinteistöt Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti kiinteistöistä 92-418-2-20, 92-418-3-69, 92-418-3-95, 92-418-4-45, 92-418-4-104, 92-418-5-18, 92-418-21-0, 92-418-7-155, 92-423-5-37 sekä määräalasta 92-418-7-156-M501 moottori- ja muuhun urheilutoimintaan oheisen karttaliitteen osoittaman noin 29,9 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Vuokra-aika on 10 vuotta ajalle 1.1.2018 - 31.12.2027. Vuosivuokra on 42 000



euroa sidottuna elinkustannusindeksiin, kuitenkin niin että kahden ensimmäisen vuoden vuokra on 28 000 euroa/vuosi.

- b) Muutoin vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.
- c) Oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.
- d) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.3.2018, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta
- Vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

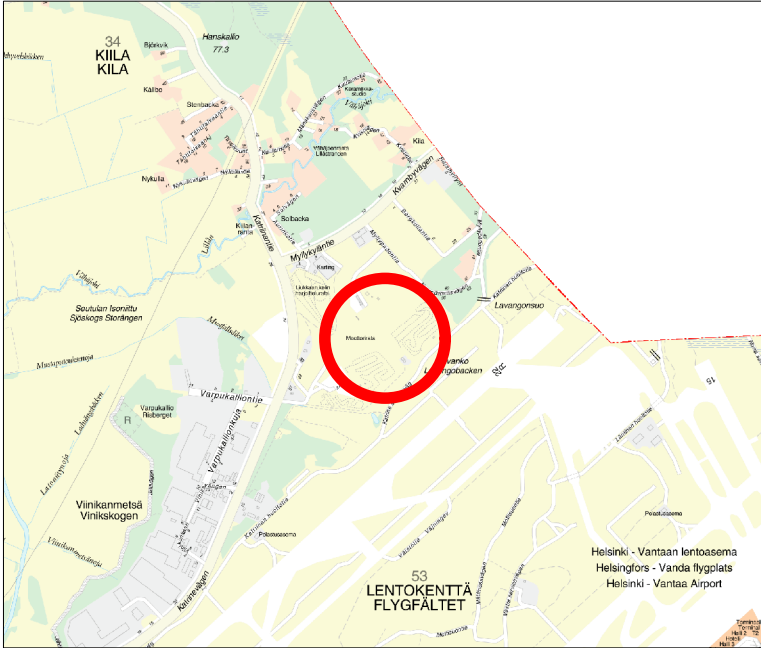
Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

KOHTEEN SIJAINTI



MAA-ALUEEN
VUOKRAAMINEN /
VTK KIINTEISTÖT OY

YPA / JHo

Kaupunginosa : KIILA (34)

Kylä : Seutula (418)

Noin 29,9 ha:n
suuruinen maa-alue
useasta kiinteistöstä.

1 : 40 000



1 : 10 000

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.11.2017 § xx tekemään päätökseen

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)
Yhteyshenkilöt: Jonna Hohti ja Jorma Hopponen

Vuokramies:

VTK Kiinteistöt Oy
(y-tunnus: 0517745-4)
Elannontie 3, 01510 Vantaa
Yhteyshenkilö: Jukka Antila

Vuokrauksen kohde/ Vuokra-alue

Karttaliitteen osoittama noin 29,9 hehtaarin suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä RN:ot **92-418-2-20, 92-418-3-69, 92-418-3-95, 92-418-4-45, 92-418-4-104, 92-418-5-18, 92-418-21-0, 92-418-7-155, 92-423-5-37** sekä määrälästä RN:o **92-418-7-156-M501**. Vuokra-alue on osoitettu hyväksytyssä asemakaavassa erityistoimintojen korttelialueeksi kunnan tarpeisiin (E/k).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan moottori- ja muuhun urheilutoimintaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan.

Vuokrauksen ehdot

1. Vuokra-aika

- 1.1. Vuokra-aika on 1.1.2018 - 31.12.2027.
- 1.2. Kaupunki on valmistelemassa Vuokra-alueelle asemakaavan muutosta, jossa yhteydessä osa Vuokra-alueesta muutetaan mahdollisesti katu- ja korttelimaaksi. Näiden edellä mainittujen Vuokra-alueelle tulevien katu- ja korttelimaiden osalta irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.
- 1.3. Sen lisäksi mitä maanvuokralaissa (258/1966) on säädetty vuokralaisen oikeudesta purkaa maanvuokrasopimus, Vuokramiehellä on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli Vuokra-alueen käyttö olennaisesti estyy Kaupungista johtuvista syistä tai Kaupunki

muutoin olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja.

2. Vuokra

- 2.1. Vuokran määrä on kahdelta ensimmäiseltä vuodelta (1.1.2018-31.12.2019) 28 000 euroa vuodessa ja seuraavilta vuosilta 42 000 euroa vuodessa.
- 2.2. Vuodesta 2020 alkaen elinkustannusindeksiin ja kalenterivuoteen sidottu vuosivuokra on 42 000 euroa.
- 2.3. Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuoden 2020 tammikuun indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2021 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.
- 2.4. Mikäli vuokra-alueen koko pienenee, kaupunki on velvollinen alentamaan vuokraa vastaavassa suhteessa.

3. Vuokran maksu

- 3.1. Vuokra maksetaan kultakin vuodelta Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokra erääntyy maksettavaksi vuosittain tammikuun 31. päivä ja kesäkuun 30. päivä. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.
- 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. Rakentaminen

- 4.1. Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 4.2. 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. Kunnallistekniikka ja muut rasitteet

- 5.1. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Lisäksi Kaupungilla on oikeus perustaa kiinteistölle rasitteita, jotka liittyvät pakollisiin pelastustehin ja muihin kulkuoikeuksiin, sekä suorittaa alueella maanrakennustöitä. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä

mahdollisesti aiheutuva välitön vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa sekä pelastusteiden ja muiden kulkuoikeuksien tekemisestä että maanrakennustöistä suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

- 5.2. Tämän sopimuksen mukaisena välittömänä vahinkona pidetään muun ohella Vuokramiehelle kolmannen kanssa tehdyn sopimuksen perusteella syntyvää korvausvastuuta. Olennaisella haitalla tarkoitetaan muun ohella Vuokra-alueella järjestettävien tapahtumien ja kilpailujen estyminen niiden suunniteltuina ajankohtina.
- 5.3. Kaupunki on velvollinen yhteistyössä Vuokramiehen kanssa suunnittelemaan edellä kohdassa 5.1 mainittujen toimenpiteiden ajankohdat siten, että niiden aiheuttama haitta jää mahdollisimman pieneksi.

6. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 6.1. Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset, pois lukien Vuokramiehen omistuksessa olevat radat ja muut vuokra-aluetta palvelevat maarakennelmat, ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kiireellisiä toimia lukuun ottamatta kaataa luvatta. 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.
- 6.2. Vuokramies vastaa siitä, että Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä vuokra-alue ovat kunnoltaan viranomaismääräysten mukaisia.
- 6.3. Vuokramies vastaa Vuokra-alueella sijaitsevan ja sitä palvelevan hulevesijärjestelmän ylläpidosta.
- 6.4. Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan tai tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin alueella harjoitetun toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 6.5. Kaupunki ei vastaa vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 6.6. Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossapidosta ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 6.7. Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa

Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmus on suoritettava siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän häiriöitä Vuokra-alueen käytölle. 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.

- 6.8. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Sopijapuolet toteavat kuitenkin, että Vuokra-alueella on kolmansien omistamia rakennuksia/ rakennelmia.
- 6.9. Vuokramiehellä ei ole oikeutta vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueelle. Jos Vuokramies haluaa tuoda ja käsitellä maa-aineksia Vuokra-alueella, on tällainen toiminta toteutettava Kaupungin hyväksymien suunnitelmien ja lupien mukaisesti. Tällöin on tarvittaessa tarkistettava myös maanvuokraa.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 7.1. Vuokramies voi luovuttaa alueen osan Kaupunkia enempää kuulematta moottori- ja muuta urheilutoimintaa harjoittaville kumppaneille. Sopijapuolet toteavat, että Vuokramiehen ja kolmansien välillä on tehty Vuokra-aluetta koskevia käyttösopimuksia.
- 7.2. Vuokramiehellä on oikeus kaupungin suostumuksella luovuttaa vuokraoikeus toiselle.

8. Vuokrasuhteen päättäminen

- 8.1. Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun Vuokra-alueella olevan omistamansa irtaimiston. Tämä velvollisuus ei koske Vuokramiehen omistuksessa olevia ratoja ja muita vuokra-aluetta palvelevia maarakennelmia.
- 8.2. Jollei Vuokramiehen edellä kohdassa 8.1. tarkoitettua omaisuutta poisteta kolmessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, Kaupungilla on oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokramies ei vastaa ennallistamisesta kolmansien omistuksessa olevan omaisuuden osalta.
- 8.3. Kaupunki on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä ja Vuokramiehen niin vaatiessa lunastamaan Vuokramieheltä sen omistuksessa olevat radat ja muut vuokra-aluetta palvelevat maarakennelmat sekä Vuokramiehen omistamat hulevesijärjestelmän osat. Lunastus tapahtuu käypään hintaan.
- 8.4. Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana sen toiminnassa tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta siten kuin laissa ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994 on) säädetty. Mikäli Vuokra-alueella on vuokra-aikana 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.

- 8.5. Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista, paitsi jos sopimus puretaan Kaupungista johtuvista syistä.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida sopijapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

10. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

- 10.1. Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla ____ . ____ 2017

Vantaalla ____ . ____ 2017

VANTAAN KAUPUNKI

VTK KIINTEISTÖT OY

Jukka Antila
toimitusjohtaja

Liite

1. Karttaliite vuokrattavasta maa-alueesta



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 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.



Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184

Faksi: (09) 8392 4163

Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi

Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



37 §

Lausunto hallinto-oikeudelle tonttijaon muutoksen hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 81353 tontin 5 uudet tontit 9 ja 10 / AK

VD/6480/10.01.00.00/2017
AK/KJ/ET

Alueen maanomistajat olivat hakeneet tonttijakoon muutosta, mikä mahdollistaisi alueen jakamisen kahdeksi tontiksi. Toimitusinsinööri laati 13.6.2017 tonttijaon muutosehdotuksen nro 7988. Ehdotus oli nähtävillä 18.7.-14.8.2017. Valituksen tekijät jättivät muistutuksen 14.8.2017. Kaupungingeodeetti hyväksyi tonttijaon muutosehdotuksen 31.8.2017. Päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeudelle, joka pyytää lausuntoa. Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta antaa kaupungin lausunnon.

Muistutuksessa valituksen tekijät olivat vaatineet, että uusien tonttien välinen rajalinja (rajamerkkiväli 18-19) tulisi kulkea maastossa keskellä olemassa olevaa pihatietä. Määräalan kauppakirjassa on sovittu, että ensisijaisesti noudatetaan karttamerkintöjä. Kauppakirjassa osapuolet ovat sopineet, että kulku määräalalle 92-407-2-298-M501 ja kiinteistölle 92-407-2-298 (tonteille 9 ja 10) tapahtuu olemassa olevan pihatieliittymän kautta, mutta rajan paikasta ei ole sovittu muuta, kuin mitä kauppakirjan liitekartan rajamitat osoittavat.

Kaupungingeodeetti katsoi, että muistutuksen perusteella nähtävillä ollut tonttijaon muutosehdotusta ei ole perusteltua muuttaa. Tonttijaon muutosehdotus on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

Kaupungingeodeetti päätti 31.8.2017 § 1032 hyväksyä tonttijaon muutosehdotuksen nro 7988.

Määräalan 92-407-2-298-M501 (Metsopolku 4b) omistaja on valittanut kaupungingeodeetin päätöksestä hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunkia antamaan lausunnon valituksen johdosta 27.11.2017 mennessä. Lausunnon antamiselle on myönnetty lisäaikaa 22.12.2017 asti.

Kaupungingeodeetti ehdottaa, että hallinto-oikeudelle annetaan liitteenä olevan esityksen mukainen lausunto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 37

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto valituksesta, joka on tehty korttelin 81353 tontin 5 uusien tonttien 9 ja 10 tonttijaon muutoksen nro 7988 hyväksymispäätöksestä.

Tarkastetaan tämä pykälä heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin tämä pykälä heti kokouksessa.



Liitteet:

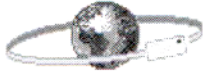
- Valitus
- Lausunto ja karttaote
- Tonttijaon muutos nro 7988, hyväksymispäätös ja tonttijakokartta
- Ote ajantasa-asemakaavasta ja pohjakartasta
- Asemakaavan nro 810400 kaavamääräykset
- Määräalan kauppakirja 16.7.2015
- Mittausryhmän kartoitus 8.6.2017

Täytäntöönpano: Helsingin hallinto-oikeus/sihtööri, kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 2.

Lisätiedot:

kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400 850237, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



07138/17/4107
aika 05.10.2017 23:00:59
















Vastaanottaja: helsinki.hao@oikeus.fi,
Kopio:
Aihe: Tonttijakovalitus



Tervehdys!

Liitetiedostoista löytyy valituksemme liitteineen Vantaan kaupungin tekemään tonttijakopäätökseen.

Ystävällisesti

    
Valitus-sivu1.pdf Valitus-sivu2.pdf Valitus-sivu3.pdf Valitus-sivu4.pdf Valitus-sivu5.pdf
        
Liite1.pdf Liite2-A.pdf Liite2-B.pdf Liite2-C.pdf Liite3-A.pdf Liite3-B.pdf Liite3-C.pdf Liite3-D.pdf Liite-4.pdf

Liite 5.png



Tonttijakovalitus

Helsingin hallinto-oikeudelle

Valitus Vantaan kaupungin 31.8.2017 tekemästä tonttijakopäätöksestä koskien Korsossa olevan korttelin 81353 tonttia 5 nro 7988 tonteiksi 9 ja 10 (osoitteessa)

Päätöksen tekijä: kaupungingeodeetti Kimmo Junntila

Valittajat:

- Liite 1: tiedoksisaantitodistus
- Liite 2: valituksenalainen päätös

Vaatus:

Pihatien kohdalla kulkeva rajalinja pisteiden 18 ja 19 välillä on muutettava siten, että rajalinja kulkee keskellä pihatietä.

Perustelut vaatimukseen:

Tonttien välinen raja on määritelty 16.07.2015 päivätyssä kauppakirjassa, jossa myyjinä ovat ja ostajina . Kaupan kohteena oli tonttijakokartassa numerolla 9 karttaan merkitty tontti (pinta-ala 777 m²). Kauppakirja, joka on myös valituksen liitteenä, on ollut Vantaan kaupungin käytettävissä tonttijakoa tehtäessä. (Tonttijakoa on nyt haettu myytyä tontin toisen puolikkaan .)
- liitteet 3a-3d: kauppakirja 16.07.2015

Kauppakirjassa on sovittu kiinteistön raja kulkevaksi keskellä pihatietä.

Kauppakirjassa lukee, että "Kiinteistön pinta-ala on 16.7.2015 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1475 m², josta erotetaan n. 776 m² määräala, joka piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla. Lohkottaessa noudatetaan ensisijaisesti karttamerkintöjä."

Kauppakirjan liitteenä olevassa kartassa raja on piirretty alkamaan keskeltä pihatieliittymää. Vasta kaksi vuotta kaupanteon jälkeen puhelinkeskustelussa Vantaan kaupungin edustajan Minna Rainamon kanssa tulimme tietoiseksi siitä, että rajamerkintä pihatien kohdalla ei olekaan yksiselitteinen. Tämä tuli meille täytenä yllätyksenä. Kauppakirjan karttaan on nimittäin mustalla piirretyn rajalinjan vasemmalle puolelle merkitty numero 15,56 ja oikealle puolelle numero 15,51.

Valituksenalaisessa tonttijakopäätöksessä tulkintana on se, että raja on sovittu kulkemaan siten, että rajan alkupisteen etäisyys läntisestä rajapyykistä on 15,56 metriä ja itäisestä rajapyykistä 15,51 metriä. Tämä tulkinta johtaa siihen, että rajalinja on metrin verran väärässä paikassa.

Kyseiset karttaan merkityt numerot ovat ilmeisestikin kiinteistönvälittäjän karttaan lisäämiä, emmekä ole missään vaiheessa myyjän tai kiinteistönvälittäjän kanssa käyneet mittaamassa etäisyyksiä mistään rajapyykeistä, emmekä ole sopineet rajan paikkaa tällaisten mittaustulosten perusteella. Ne eivät siis kerro sitä, mitä sopijapuolten kesken on sovittu. Sen sijaan sopijapuolia (ja viranomaista) sitoo keskellä tietä kulkemaan piirretty musta viiva, jota pitkin raja sopimuksen mukaan on vedettävä. Raja tulee vetää sen mukaan mitä on sovittu, eikä sen mukaan, kuinka rajan paikka voidaan tulkita kartasta jollakin muulla tavalla, josta ei ole sovittu.

Me emme kauppaa tehdessä tienneet, että kyseisten numeroiden tehtävänä on määrittää rajalinjan paikkaa. Nämä numerothan on merkitty kauppasopimuksen karttaan yleisen tien kohdalle, ja ne muistuttavat lähinnä jotakin tiemerkinä. Maallikon ei voi olettaa olevan tietoinen tällaisista ammattimaisista rajalinjan paikan täsmentämistavoista. Ei voi katsoa, että ostaja olisi suostunut rajalinjan määrittämiseen tällaisten numeroiden perusteella, joiden tarkoitusta ostaja ei ymmärtänyt, ja joiden ostaja ei tiennyt olevan relevantteja kaupan kohteen määrittämisen kannalta. Kaupakirjan karttaan on merkitty myös muita numeroita. Esimerkiksi karttaan on merkitty oikeaan yläkulmaan myös numero 39,4. Tällä numerolla ei ilmeisesti ole mitään merkitystä tontin rajan määrittämisen kannalta. Maallikkona ei voi tietää, että jotkin karttaan merkityistä numeroista ovat merkityksellisiä rajalinjan määrittämisen kannalta ja jotkut eivät.

Tulkintametodista

Erilaisia tekstejä ja asiakirjoja tulkitaan niiden erityisluonteen mukaisesti erilaisin metodein ja erilaisia tulkintaperiaatteita noudattaen. Sen vuoksi on erittäin tärkeää ymmärtää, mitä asiakirjaa nyt ollaan tulkitsemassa. Nyt kysymys ei ole asemakaavakartan tai muun sellaisen kartan tulkinnasta. Nyt ollaan tulkitsemassa kauppasopimusta, jolloin kysymys on sopimuksen tulkinnasta ja oikeudellisista sopimuksen tulkinnan yleisistä periaatteista. Tulkittavana on toki myös kartta, mutta ei erillisenä kokonaisuutena, vaan yhtenä osana tulkittavana olevaa sopimusta. Vaikuttaa siltä, että Vantaan kaupunki on tonttijakopäätöstä tehdessään erehtynyt tulkintametodista.

Viranomaisen ei saa rajaa vetäessään ottaa rajanvedon perusteeksi jotakin sellaista, jota kaupan osapuolet eivät ole sopineet. Sopimusta tulee tulkita subjektiivisesti siitä osapuolten yhteisestä tarkoituksesta käsin, joka kirjallisesta sopimuksesta ilmenee. Tulkinnanvaraisissa tilanteissa tulee oikeaan tulkintaan pyrkiä etsimällä sopimustekstistä ja sopimuksen kokonaisuudesta apua tulkintaongelman ratkaisemiseen. Sopimusta ei tule tulkita objektiivisesti siitä näkökulmasta, miltä asia ulkopuolisesta tarkkailijasta näyttäytyy. Asiaa ratkaiseva viranomaisen saattaa lähteä omassa käytännössään siitä, että yleensä kartamerkintöjen ollessa epäselviä ratkaiseva painoarvo annetaan karttaan merkityille mittaustuloksille. Tähän tapaukseen tällainen tulkintaperiaate ei kuitenkaan sovellu. Raja tulee vetää kaupakirjan mukaan ja kaupakirjasta ilmenevin perustein, ei sen mukaan, miten viranomaisen rajan paikan jälkikäteen omista lähtökohdistaan tulkitsee.

Kauppasopimus ja sen oikea tulkinta

Kauppakirjan sivulla 1 määritellään kaupan kohde seuraavasti:

"Kiinteistön pinta-ala on 16.7.2015 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1475 m², josta erotetaan n. 776 m² määräala, joka piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla. Lohkottaessa noudatetaan ensisijaisesti karttamerkintöjä." Lisäksi kohdassa 'kiinteistön käyttötarkoitus' todetaan seuraavaa: "Ostaja tietää ja ymmärtää, ettei kauppahinta ole pinta-ala perusteinen."

Tästä sopimustekstistä ilmenee kaksi seikkaa. Ensinnäkin sopijapuolet ovat sopineet, että rajalinjoja ei vedetä pinta-alaperusteisesti. Pinta-ala on kauppakirjassa ilmoitettu vain likiarvona ja suuntaa-antavana määränä. Sopimustekstissä nimenomaan todetaan, että kauppa ei ole pinta-alaperusteinen. Näin ollen rajalinjaa ei voida lähteä täsmällisesti määrittämään eri pinta-alavaihtoehtojen perusteella eli sen perusteella, miten rajalinjan paikka vaikuttaa tontin pinta-alan suuruuteen.

Toiseksi sopimustekstissä todetaan, että määräala on piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla. Tässä yhteydessä on erityisesti huomattava, että kauppakirjan tekstissä käytetään nimenomaan verbiä "piirtää". Kauppakirjan liitteenä olevaan karttaan on piirretty sisääntuloväylä tontille. Karttaan on piirretty keskelle sisääntuloväylää rajan paikka mustalla viivalla. Kaupan osapuolet ovat siis sopineet, että rajalinja määritetään karttaan piirretyn mustan viivan mukaisesti. Tässä yhteydessä on huomautettava, että kauppakirjan kartassa raja on selvästi piirretty keskelle sisääntuloväylää, ei sen sivuun. Tämä on karttapiirroksessa selvästi nähtävissä ja asian voi todentaa vaikkapa vertaamalla piirrosta Vantaan kaupungin *tonttijakoehdotuksessa* tekemään piirroksen rajan paikasta, jossa raja on selvästi piirretty kulkemaan tien länsipuoleisessa laidassa. Ero on varsin huomattava ja selkeä.

- ks. Liite 4

Sopijapuolet ovat antaneet karttaan piirretylle rajalinjalle hyvin vahvan merkityksen sopimusta tehdessään. Tämä käy ilmi sekä sopimustekstistä, että sopimukseen liitetystä karttapiirroksessa. Karttaan piirretty musta viiva on sopimuksessa tarkoitettu *eksaktisti* ilmaisemaan rajan paikkaa. Pihatien kohdalle merkityn rajan pohjoispää on siis piirretty sisääntuloväylän keskelle. Tästä rajalinja on piirretty suoraan pihatien suuntaisesti siten, että asuintalon etelänurkan kohdalta raja tekee kulman kohti lounasta. Tätä pihatien loppupäähän piirrettyä rajapyykkiä (tonttijakopäätöksessä rajalinjan piste 19), josta raja kääntyy kohti lounasta, ei ole määritetty kauppakirjaan minkäänlaisin etäisyyksin mistään pyykistä tai rajasta. Sen sijaintia ei ole myöskään sanallisesti tarkennettu. Sopimuksessa ajatuksena on ollut, että näönvaraisesti karttaa katsomalla saa riittävän tarkan käsityksen rajan paikasta tonttijakoa ja lohkomista varten.

Lisäksi. Kauppasopimuksessa mikään ei viittaa siihen, että karttaan merkityt mittaustulokset merkitsivät muuta kuin sitä, että raja kulkee keskellä pihatietä. Vasta jos käy mittanauhan kanssa maastossa mittaamassa sen pisteen, jonka kyseiset numerot osoittavat, voi huomata, että näiden selitteiden mukaan rajan alkupiste ei olekaan keskellä sisääntuloväylää, vaan lähempänä pihatien lännenpuoleista reunaa. Vain tällä tavalla paljastuu, että karttapiirros ja piirrosta selittävät numerot ovat keskenään ristiriidassa. Siis, jos kaupantekovaiheessa olisikin ymmärtänyt karttaan merkittyjen numeroiden määrittävän eksaktisti raja paikkaa, ei kuitenkaan olisi pystynyt

oivaltamaan, että nämä numerot merkitsevät rajanlinjan vetämistä muualle kuin keskelle pihatietä.

Kauppakirjasta saa sen käsityksen, että karttaan merkityt numeraaliset selitteet osoittavat rajalinjan keskelle pihatietä. Jos kartan piirtäjä (kiinteistönvälittäjä) olisi tarkoittanut, että numeraaliset selitteet tarkoittavat sitä, että rajalinja kulkee tien laidassa, tällöin olisi myös rajalinja tullut piirtää tien sivuun, eikä keskelle tietä. Tai kauppakirjan sopimustekstissä olisi tullut mainita, että rajalinja on tarkoitettu kulkemaan pihatien laidassa numeraalisen selitteiden mukaan eikä piirretyn rajaviivan mukaan. Näin sopimuksessa ei kuitenkaan ole mainittu. Joten tällaisesta ei ole sovittu. Sen sijaan sopimustekstissä todetaan, että ostettava määräala on piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla.

Kauppakirjassa ei sanota, että riippumatta siitä, miten karttaan piirretty musta viiva on piirretty, rajalinja todellisuudessa määrittyy kauppakirjaan numeroilla merkittyinä etäisyytenä rajapyykeistä. Mistään ei käy ilmi, että karttaan piirretty musta viiva olisi tarkoitettu olemaan vain suuntaa antava rajaa määrittäessä, se on tarkoitettu mahdollisimman eksaktisti ilmaisemaan rajan paikkaa. Kauppakirjassa ei sanota, että todellisuudessa rajalinjat kulkevat jossakin karttaan merkityn mustan viivan läheisyydessä tai sen vieressä. Sen sijaan kauppakirjassa todetaan yksiselitteisesti, että ostettava määräala on piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla.

Karttaan piirretty rajaviiva ja sen selitteet

Kauppakirjan liitteenä olevaan karttaan on piirretyn rajalinjan lisäksi lisätty sanallisia selitteitä, jotka tarkentavat ja täsmentävät rajan paikkaa maastossa. Karttapiirroksessa todetaan, että "Koivu ja sen takaa lähtevä maassa oleva tukki sekä sireenipensaat on tarkoitus jäädä lohoktavalle määräalalle". Tämä selite ja täsmennys ovat paikallaan tarkentamaan sitä, miten raja on sovittu kulkeväksi tontin eteläpäässä (tonttijakokartan pisteet 20 ja 21). On tärkeää huomata, että tämä sanallinen selite ja karttaa piirretty rajaviiva eivät ole millään tavoin ristiriidassa keskenään. Nämä selitteet *täsmentävät* rajan paikkaa.

Kauppakirjan karttaan on rajalinjan pohjoisin piste (tonttijakokartassa piste 18) piirretty keskelle sisääntuloliittymää. Tuon pisteen vasemmalle puolelle on karttaan merkitty numero 15,56 ja oikealle puolelle numero 15,51. Nämä numeraalisilla selitteillä on ilmeisestikin tarkoitus ilmaista sitä, että rajan alkupisteen etäisyys läntisestä rajapyykistä on 15,56 metriä ja itäisestä rajapyykistä 15,51 metriä. Nämä selitteet ovat kuitenkin *ristiriidassa* karttapiirroksen kanssa.

Kartassa on siis kahdenlaisia rajalinjan paikkaa määrittäviä selitteitä. Toiset täsmentävät karttaan piirretyn rajalinjan paikkaa ja toiset ovat ristiriidassa karttaan piirretyn rajalinjan kanssa.

Kauppakirjassa sivulla 1 todetaan, että "lohkottaessa noudatetaan ensisijaisesti karttamerkintöjä." Kauppakirjassa ei suoraan todeta mitään siitä, mitkä merkinnät ovat määrääviä silloin, jos karttamerkinnät ovat keskenään ristiriitaisia. Vaikka tästä ei kauppakirjassa suoraan olekaan mitään sovittu, ongelmaan kuitenkin löytyy ratkaisu kauppakirjan tekstistä. Kauppakirjassa todetaan yksiselitteisesti, että ostettava määräala on *piirretty* kauppakirjan lopussa olevaan

karttaan mustalla viivalla. Näin ollen vahvin ja määräävin rajan paikkaa osoittava karttamerkintä on sopimuksen mukaan karttaan piirretty musta viiva.

Jos siis jokin rajan paikkaa osoittava karttamerkintä on ristiriidassa piirretyn mustan viivan kanssa, tällaisen muun rajan paikkaa osoittavan merkinnän tulee väistyä. Muu tulkinta johtaa siihen sopimustekstin vastaiseen tulokseen, että ostettava määräala ei ole merkitty karttaan mustalla viivalla. Tällainen tulkinta olisi vastoin sopimuksen nimenomaista sanamuotoa, joten tällaiseen tulkintaan ei voi päätyä.

Kaavakartan tms. kartan yleisenä tulkintaperiaatteena saattaa hyvinkin olla se, että numeroilla karttaan merkityt mittaustulokset rajan etäisyyksistä rajapyykkeihin ovat ensisijaisia suhteessa muihin rajan paikkaa määrittäviin karttamerkintöihin. Nyt kuitenkin ollaan tekemisissä sopimuksen tulkinnan kanssa. Sopimuksen tulkinnan yleiset periaatteet eivät aseta mitään karttamerkintöjä lähtökohtaisesti etusija-asemaan. Ristiriitaisten karttamerkintöjen etusijajärjestys on pyrittävä löytämään tulkinnan kohteena olevaa sopimusta kokonaisuutena tulkitsemalla.

Yhteenvedo: Kauppasopimuksen kokonaistulkinta ei tue sellaista ratkaisua, joissa numeroille annettaisiin rajan määrittämisen kannalta ratkaiseva merkitys. Sen sijaan kauppakirjan kokonaisuudesta ilmenee, että karttaan piirretty musta viiva osoittaa rajan paikan pihatien kohdalla.

Kaupanhahvistajan lausunto

Ostaessamme kiinteistömme heinäkuussa 2015 kaupanhahvistajana toimi . Kun saimme kesäkuussa 2017 tiedon siitä, että tonttijakoehdotuksessa rajalinjaa ei ehdoteta vedettäväksi keskelle pihatietä, olimme yhteydessä ja pyysimme hänen kannanottoansa asiassa. Sähköpostiviestissään 10.7.2017 hän vastasi seuraavaa: "Laaditun kauppakirjan ja siinä liitteenä olevan kartan mukaan tonttien raja on sovittu meneväksi keskellä pihaliittymää."

- ks. Liite 5

Myös tämä kaupanhahvistajan kannanotto puhuu tulkintamme oikeellisuuden puolesta.

Kunnioittavasti

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

VIITE Lausuntopyyntö nro 07138/17/4107

ASIA Lausunto tonttijaon muutosehdotuksen hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 81353 tontin 5 uudet tontit 9 ja 10, Vantaan kaupungin Korson kaupunginosa

LAUSUNNON ANTAJA

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28, 01300 Vantaa

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Vantaan kaupungingeodeetin päätös 31.8.2017 § 1032 (VD/6480/10.01.00.00/2017) /
Tonttijaon muutosehdotuksen nro 7988 hyväksyminen korttelin 81353 tontille 5

VANTAAN KAUPUNGIN VAATIMUKSET

Valitus kokonaisuudessaan tulee hylätä.

PERUSTELUT

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta uudistaa kaiken asiassa aikaisemmin esitetyn.

Alueen asemakaava nro 810400 on vahvistunut 16.11.1982. Kortteliin 81353 on hyväksytty tonttijako nro 2633 23.5.1988. Tässä tonttijaossa muutosalue oli osoitettu yhdeksi tontiksi nro 5.

Alueen maanomistajat ovat hakeneet tonttijakoon muutosta, mikä mahdollistaisi alueen jakamisen kahdeksi tontiksi. Toimitusinsinööri laati 13.6.2017 tonttijaon muutos-ehdotuksen nro 7988. Ehdotus oli nähtävillä 18.7.-14.8.2017. Valituksen tekijät jättivät muistutuksen 14.8.2017. Muistutuksessa oli todettu, että pisteiden 18 ja 19 välinen rajalinja on merkitty kulkemaan väärässä paikassa. Lisäksi muistutuksessa edellytettiin, että tonttijaon laadinnassa on noudatettava 16.7.2015 tehdyn määräalan kaupunkikirjan liitekartan karttamerkintöjä.

Tonttijakoa laadittaessa on huomioitu seuraavat kaupunkikirjan liitekartan karttamerkinnot:

- tonttijaossa hyväksytyjen tonttien pinta-alat täsmäävät
- rajapisteiden sijaintia ei ole muutettu
- rajamitat täsmäävät
- molempien tonttien kulkuyhteys kadulle on mahdollista olemassa olevan tonttiliittymän kautta

Kaupungeedeetti on hyväksynyt tonttijaon muutoksen 31.8.2017. Päätöksessä on todettu, että tonttijako on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

Tonttijaon hyväksymispäätöksestä tehdyssä valituksessa on vaadittu pihatien kohdalla kulkevaa rajalinjaa pisteiden 18 ja 19 välillä muutettavan siten, että rajalinja kulkee keskellä pihatietä. Valittajien mukaan kauppakirjassa olisi sovittu kiinteistön raja kulkeväksi keskellä pihatietä. Lisäksi valittajien mukaan kauppakirjan liitteenä olevassa kartassa raja on piirretty alkamaan keskeltä pihatieliittymää.

Tonttijaon laadinnan yhteydessä todettiin, ettei liitekartassa olevan pihatieliittymän sijainti ollut yksiselitteinen. Tonttien pinta-alat saatiin laskettua tarkalleen kauppakirjan mukaisiksi huomioiden liitekartan rajamitat ja muu liitekarttaan kirjattu sanallinen selvitys ("koivu ja sen takaalta lähtevä, maassa oleva tukki sekä sireenipensaat"). Näiden oli tarkoitus jäädä ja ne jäävät lohkottavalle määräalalle eli valituksen tehneiden puolelle. Kohteiden tarkan sijainnin kartoitti Vantaan kaupunkimittauksen mittausryhmä.

Valituksessa olevaa mainintaa siitä, että kauppakirjassa olisi sovittu kiinteistön raja kulkeväksi keskellä pihatietä, ei sanatarkasti ole. Sen sijaan kauppakirjassa todetaan, että molemmille tonteille kuljetaan vanhan olemassa olevan tieliittymän kautta. Tämä asia käsitellään erikseen tontin lohkomistoimituksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n 4 momentin mukaan tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin. Lain 79 §:n 1 momentin mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Saman pykälän 2 momentin mukaan erillisen tonttijaon laatii kunta. Tämän johdosta voidaan todeta, että tonttijaossa osoitetut rajat tulee tulkita suoraan kauppakirjan, tarkalleen kauppakirjan liitekartan perusteella. Tonttijaossa osoitetut rajat on määritelty suoraan kauppakirjan liitekartalla näkyvien rajamittojen mukaisesti. Lausunnon liitteenä on karttaote kaupungin karttajärjestelmästä ja siinä näkyy myös hyväksytyt tonttijaon rajat. Otteeseen on asemoitu määräalan kauppakirjan liitekartta rajoineen. Tonttijaon raja noudattaa kauppakirjan rajaa.

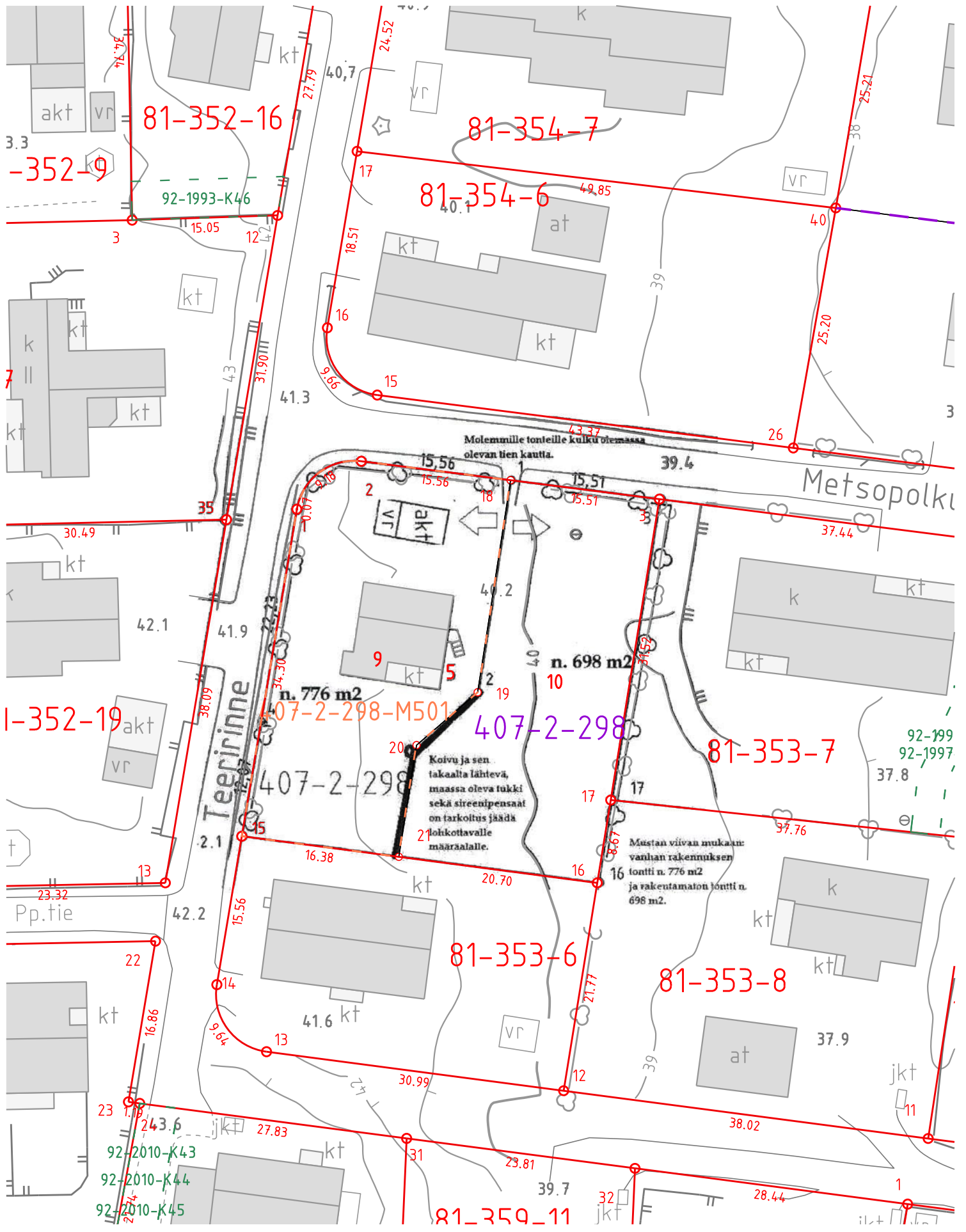
Kaupungeedeetti pitää hyväksymispäätöksensä mukaista tonttijakoa maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n mukaisesti tarkoituksenmukaisena.

Valituksessa ei ole tuotu esille mitään sellaista, mikä antaisi aihetta kaupungeedeetin päätöksen muuttamiseen. Tonttijako on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

VANTAAN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

LIITE

- karttaote, johon on asemoitu määräalan kauppakirjan liitekartta



Vantaan kaupunki
copyright

Kimmo Juntila
tulosteen laatija

8.12.2017
päiväys

Tonttijaon ja kauppakirjan liitekartan vertailu

Tulosteessa päällekkäin Vantaan kaupungin asemakaavan pohjakartta (myös uudet tonttijakotontit 92-81-353-9 ja 10) ja määrälalan kauppakirjan liitekartta merkintöineen. Tonttijakotonttien välinen raja on kauppakirjassa osoitetussa paikassa.

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava





31.08.2017

VD/6480/10.01.00.00/2017

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja asuminen / kaupunkimittaus
Kaupungeingeodeetti Junttila Kimmo

Tonttijaon muutosehdotuksen nro 7988 hyväksyminen korttelin 81353 tontille 5

81 kaupunginosan Korso korttelin 81353 tontin 5 (uudet tontit 9 ja 10, osoite)
tonttijaon muutosehdotus nro 7988 on ollut 18.7. – 14.8.2017 julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja
rakennusasetuksen 39 §:n mukaisesti.

Tonttijakoalueen toinen osapuoli, määräalan 92-407-2-298-M501 omistajat
, ovat tehneet tonttijakoehdotuksesta muistutuksen. Muistuttajat vaativat, että määräalan
uusien tonttien välinen rajalinja (pyykkiväli 18 – 19) tulisi kulkea maastossa keskellä olemassa
olevaa tietä.

ovat 16.7.2015 tehdyssä kaupassa myyneet
määräalan 92-407-2-298-M501. Kauppakirjassa on sovittu seuraavasti: "Lohkottaessa noudatetaan
ensisijaisesti karttamerkintöjä". Kauppakirjassa osapuolet ovat sopineet, että kulku määräalalle 92-
407-2-298-M501 ja kiinteistölle 92-407-2-298 (tonteille 9 ja 10) tapahtuu olemassa olevan
tieliittymän kautta, mutta rajan paikasta ei ole sovittu muuta, kuin mitä rajamitat osoittavat.

Kiinteistönmuodostamislain 31 §:n 1 momentin nojalla lohkottavan määräalan rajat käydään
luovutuskirjan tai muun saantokirjan ja muun saatavissa olevan selvityksen mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n 4 momentin mukaan tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen
ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota manaomistusoloihin. Lain 79 §:n
mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa.

Päätös: Päätän hyväksyä 81. kaupunginosan Korso korttelin 81353 tonttien 9 ja 10 tonttijaon
muutosehdotuksen nro 7988. Tonttijako on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se
on tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

Liitteet: Tonttijakokartta

Päiväys Vantaa 31.08.2017

Allekirjoitus

Nimen selvennys Junttila Kimmo

Virka-asema Kaupungeingeodeetti

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus, tiedoksi saantitodistuksella: muistutuksen tekijä

Tämä päätöspöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika: 1.9.2017 klo 8.15 – 16.00

Paikka: Vantaan kaupunki, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



31.08.2017

VD/6480/10.01.00.00/2017

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja asuminen / kaupunkimittaus
Kaupungeodeetti Junntila Kimmo

Valitusosoitus

Päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella, joka valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava taikka lähetin välityksellä tai postitse taikka sähköpostitse toimitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, osoite Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi viimeistään ennen virka-ajan päättymistä kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen tiedoksisaantipäivästä.

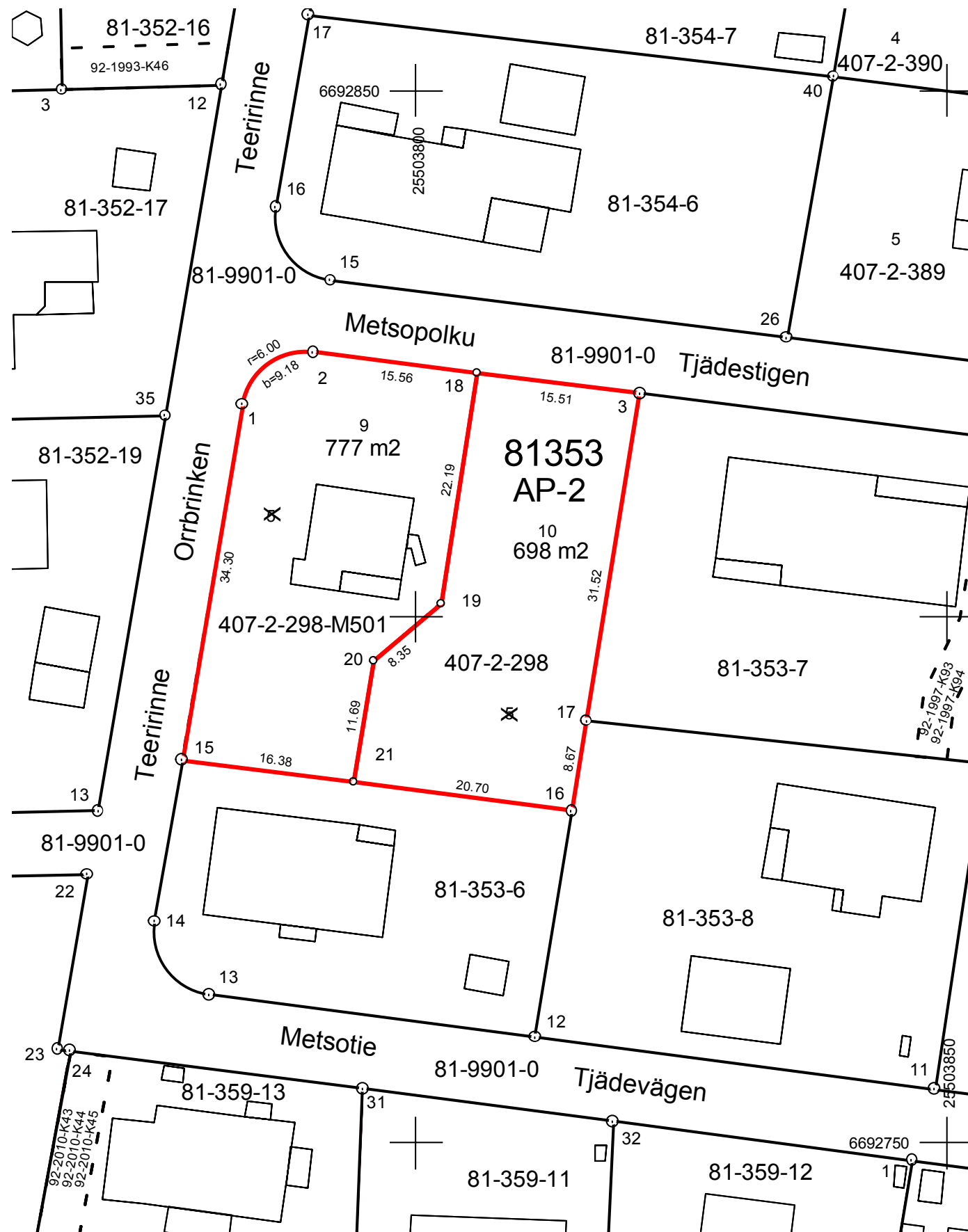
Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanotto-laitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmä on valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitettava ja sen oheen liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava. Valituskirjelmästä on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen. Valituskirjelmässä on mainittava valittajan, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.



VANTAAN KAUPUNKI 1:500
VANDA STAD

TONTTIJAON MUUTOS
ÄNDRING AV
TOMTINDELNINGEN

7988

Kaupunginosa	81 KORSO
Stadsdel	81 KORSO
Kortteli	81353 osa
Kvarter	
Tontit	9 ja 10
Tomterna	
Asemakaava	810400 / 16.11.1982
Detaljplan	
Edellinen tonttijako	2633 / 23.5.1988
Föregående tomtindelning	
Tonttijaon laati	Minna Rainamo 13.6.2017
Tomtindelningen uppgjordes av	
Kaupungingeodeetti hyväksynyt	Kimmo Junttila 31.8.2017 § 1032
Godkänd av stadsgeodeten	

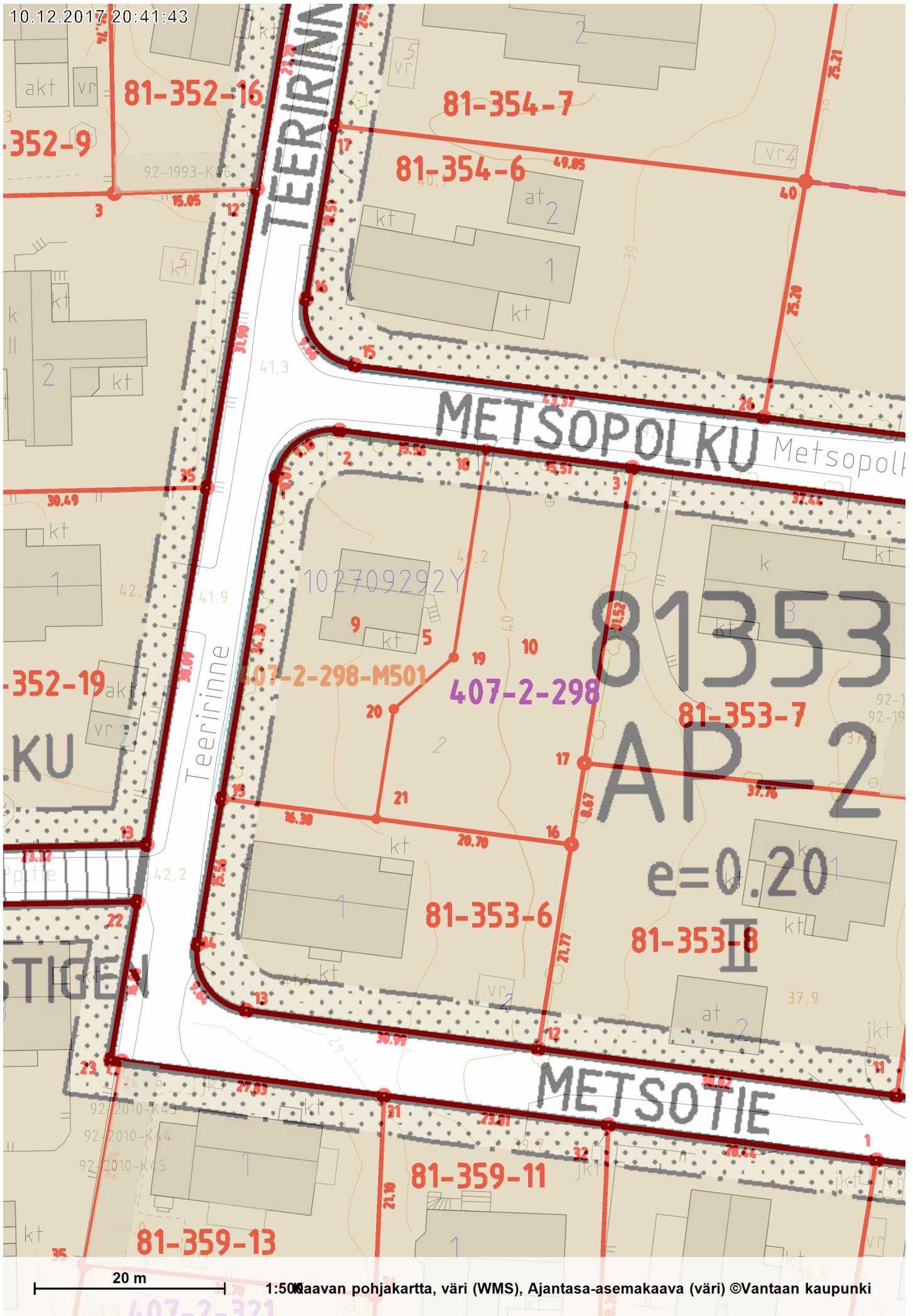
TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTBILDNING

Tontti Tomt	Pinta-ala m2 Areal m2	Osat m2 Delarna m2	Kiinteistö Fastighet	Määrä-ala Outbrutet område	Määrä-alan pinta-ala m2 Outbrutet område areal m2
81-353-9	777		407-2-298	M501	777
81-353-10	698		407-2-298		

KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFÖRTECKNING

Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25

Piste Punkt	X	Y
1	6692820.184	25503783.619
2	6692825.140	25503790.293
3	6692821.220	25503821.112
15	6692786.363	25503777.928
16	6692781.543	25503814.689
17	6692790.106	25503816.075
18	6692823.177	25503805.726
19	6692801.247	25503802.312
20	6692795.784	25503795.995
21	6692784.234	25503794.167



1:500 Kaavan pohjakartta, väri (WMS), Ajantasa-asemakaava (väri) ©Vantaan kaupunki



VANTAAN KAUPUNKI

KORSON LÄNSIOSA 2

Asemakaava
81. kaupunginosa KorsoKorttelit 81351 - 54, 81356 - 81, 81383 - 84, 81386 - 87
ja 81389 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityis-
alueita.

KULOMÄKI

Asemakaavan muutos
81. kaupunginosa KorsoKorttelit 81001 ja 81007 sekä katu-, virkistys- ja
liikennealueita (voimassa olevan asemakaavan kortteli
81001, Kulokujan katualue, osa Kulotien ja Kulorastaan-
tien katualueita, osa puistoaluetta ja liikennealueet).

Mittakaava 1 : 2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄKSET:

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota
vahvistaminen koskee.

A-1

Asuinrakennusten korttelialue.

AK

Asuinkeuhkojen korttelialue.

AP-2

Asuinpienalojen korttelialue.

AR-1

Rivitalojen ja muiden kytkeytyneiden rakennusten korttelialue.

AL

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

YL

Rakennuksen voi liittää toisiinsa kesyin rakennelmän.

YO

Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun
kerrosalan lisäksi enintään 30 neliömetriä.

YS

Kaksiosaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti
näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-olekskeluutia, jonka
lyhyimmän sivun on oltava vähintään 2,5 metriä.

YK

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

VP

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

VU

Opetuslaitosta ja terveydenhuollon palvelujen raken-
nusten korttelialue.

L

Kirkkojen ja muiden seurakunnallistien rakennusten
korttelialue.

LP

Puisto.

LPA

Urheilu- ja virkistyspalvelualue.

EV

Kaukkokatu- tai sisäkatualueita suoja- ja näkösuojaksi.

+

Vleinen pysäköintialue.

+

Autopaikkojen korttelialue.

+

Suojaväheralue.

+

Kaupunginosa raja.

+

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

+

Eri kaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.

+

Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueosien
välinen raja.

+

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

+

Kaupunginosa numero.

+

Kaupunginosa nimi.

+

Korttelin numero.

+

Tontin numero.

+

Kadun tai puiston nimi.

+

Rakennusnoikeus kerrosalanelietreinä.

+

Romaalinen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen
tai sen osan suurimman sallitun kerrosalan.

+

Murtoluku romaalisen numeron edessä osoittaa, kuinka
suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa
kaavassa lukuunlaskettuna rakentaa kerrosten alaa
puolelta olevasta tilasta kerrosalan estämättä käyttäen
kerrosalan laskettavaksi tilaksi.

+

Tehokkuusluku ei kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan.

+

Rakennusala.

+

Istutettava alueen osa.

+

Katu.

+

Tori, jolla tontille ajo on sallittu.

+

Jalankeululle varattu katu.

+

Jalankeululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

+

Jalankeululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla
tontille ajo on sallittu.

+

Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankeululle varattu
alueen osa.

+

Auton säilytyspaikan rakennusala.

+

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

+

Liikennealueen siirtävä katu ja jalankeulukatu.

+

Liikennealueen ylittävä katu ja jalankeulukatu.

+

Ajoneuvoliittymän lähimääräinen sijainti.

+

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää
ajoneuvoliittymää.

+

Suluisissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit,
joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

+

AUTOPAIKAT

+

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

+

Asunnot A-1 ja AK-korttelialue

+

1 autopaikka kerrosalan 85 m² kohti.

+

AP-2 ja AR-1 korttelialueet

+

1 autopaikka asuntoa kohti.

+

Toimisto- ja liikerakennukset

+

1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.

+

Yleiset rakennukset

+

autopaikkamäärä määrätty RAK 56 §:n perusteella.

+

ISTUTUKSET

+

Asuinrakennusten korttelialueet on istutettava siten,
että kateen tontin gataa neliometriä kohti on yksi
puu ja kuusi pensasta.

+

MUITA RAKENNUSOIKEUSMÄÄRÄYKSIÄ

+

Asuinrakennusten korttelialueille saa sijoittaa asumista
käyttävään tilaan asuinhuoneita ja muita näihin verratta-
via työtiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennus-
oikeudesta.

+

Vleisten rakennusten korttelialueille saa rakentaa enin-
tään 15 % rakennusoikeudesta henkilöasuntoja.

+

Korttelialueiden 81360 ja 81387 asuin-, liike- ja toimistora-
kennusten korttelialueille ei saa rakentaa myymäläsuoneis-
toja ja korttelialueiden 81387 rakennusoikeudesta tulee vähin-
tään 25 % käyttää asuinhuoneistojen rakentamiseen.

+

Vantaa 11. päivänä elokuuta 1982

+

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto,
kaavoitusosasto

+

Pentti Luoma

+

Matti Tanskanen

+

Kaupunginjohtaja

+

Pohjakartta täydentäen kaavoitusmittauksista 24.6.1982 annetun
asutuksen (491/82) vaatimukset. Kartoitukseen on vuosiina
1967-1988 suorittanut Oy Kunnallistekniikka Ab. Vantaan
kaupungin mittausosasto on kädenlaskanut pohjakarttaa.

+

Vantaa 11. päivänä elokuuta 1982

+

Matti Tanskanen

+

Kaupunginjohtaja

+

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.11.1982

+

vahvistettu sisäasiainministeriössä 16/11/1982

VANDA STAD

KORSO, VÄSTRA DELEN 2

Stadsplan
81 stadsdelen KorsoKvarteren 81351 - 54, 81356 - 81, 81383 - 84, 81386 - 87
och 81389 samt gatu-, rekreations-, trafik- och special-
områden.

BRÄNNBERGA

Ändring av stadsplanen
81 stadsdelen KorsoKvarteren 81001 och 81007 samt gatu-, rekreations- och
trafikområden (den ikraftvarande stadsplanens kvarter
81001, Bränngrändens gatuområde, del av Brännvägens och
Dubbeltrastvägens gatuområde, del av parkområde och
trafikområden).

Skala 1 : 2000

STADSPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför det planområde som fastställs enligt gällande.

Kvarteretsområde för bostadsbhus.

Varje bostad får ha till bostadens brygga mot insyn
ändamålsenligt skyddat utrymme för utomhusvistelse, vars
kortaste sida får vara minst 2,5 m.

Kvarteretsområde för flervåningsbhus.

Kvarteretsområde för småhus.

I varje byggnad får inrymmas högst två bostäder. Byggnader
för småhuskopplas med lästa konstruktioner. Utöver den
största tillåtna våningsytan får byggas högst 30 m² ekonomis-
utrymme per bostad.

Kvarteretsområde för radhus och andra kopplade bostadsbhus.

Varje bostad får ha en till bostadens brygga, på ändamåls-
enligt sätt mot insyn skyddat utvilsteläpplad.

Kvarteretsområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Kvarteretsområde för byggnader för offentlig närservice.

Kvarteretsområde för byggnader för undervisningsverksamhet.

Kvarteretsområde för byggnader för social verksamhet och
hälsovård.

Kvarteretsområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader.

Park.

Område för idrotts- och rekreativmanläggningar.

Genomfarts- eller infartsväg med tillhörande skydds- och
friastråk.

Område för allmän parkering.

Kvarteretsområde för bilplatser.

Skyddsgrännsområde.

Stadsdelens gränna.

Kvarter-, kvartersdel- och områdevägränns.

Bestämmeelsegränns.

Riktigvande bestämmelsegränns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen sloopas.

Stadsdelensnummer.

Stadsdelens namn.

Kvarteretsnummer.

Tonttnummer.

Namn på gata eller park.

Byggnadsrätt i kvadrater meter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar
i byggnader. Byggnad eller del därav.Brutet (a) framför romersk siffra anger hur stor del av
byggnadens största våningsyta som utan hinder av vånings-
talet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan
av det utrymme, som är beläget under de i planen till-
åtna angivna våningar.Exploateringsetal, dvs. förhållandet mellan våningsytan
och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Del av område som bör planteras.

Gata.

Tosp, där infart till tomt är tillåten.

För gångtrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där infart
till tomt är tillåten.För områdets interna gångtrafik reserverad riktigvande
del av område.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Gata och gånggata under trafikområde.

Gata och gånggata över trafikområde.

Ungesärligt läge för utfart.

Del av gatuområde gräns där utfart är förbjuden.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter och de tomt
vilkas bilplatser får förläggas till området.

BILPLATSER

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder A-1 och AK-kvarteretsområde

1 bilplats per 85 m² våningsyta.

AP-2 och AR-1 kvartersområdena

1 bilplats per bostad.

Kontors- och affärsbyggnader

1 bilplats per 50 m² våningsyta.

Allmänna byggnader

bilplatsbehovet bestäms enligt Bygg 56 §.

PLANTERINGAR

Kvarteretsdelarna för bostadsbyggnader bör planteras så,
att det finns ett träd och sex buskar per varje 100 m²
tomtyta.

ANDRA BYGGNADSRÄTTSBESTÄMMELSER

På kvartersområdena för bostadsbyggnader får byggas
kontorsutrymme och andra motsvarande arbetsutrymme
som inte står boendet närmast högst 20 % av tomtens
byggnadsrätt.På kvartersområden för allmänna byggnader får byggas
bostäder för personal högst 15 % av byggnadsrätten.På kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontors-
byggnader i kvarteren 81360 och 81387 får inte byggas
butikisinkubator och i kvarteren 81387 får inte byggas
rätten minst 25 % användas för bostadslägenheter.

Vanda den 11. august 1982

-Vanda stads plan- och fastighetsverk,
planeavdelningen

Pentti Luoma

Matti Tanskanen

stadsgodot

+ stadsarkitekt

Baskartan fyller de anupåk som förtattningen (491/82) av
24.6.1982 angående planområde kräver. Kartläggningen har
under åren 1967-1988 utförts av Oy Kunnallistekniikka Ab.

Vanda stads mättningsavdelning har kompletterat baskartan.

Vanda den 11. august 1982

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

+ stadsarkitekt

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Myyjät

joita jäljempänä myyjäksi kutsutaan

Ostajat

joita jäljempänä ostajaksi kutsutaan

KAUPAN KOHDE

- Kiinteistö:** Määräala, Vantaan kaupungissa olevasta Tervola -nimisestä tilasta RN:o 2:298 sillä sijaitsevina rakennuksineen ja käyttöoikeuksineen ja liittyviin liittyvine oikeuksineen. Kiinteistötunnus 92-407-2-298.
- Pinta-ala:** Kiinteistön pinta-ala on 16.7.2015 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1475 m², josta erotetaan n.776 m² oleva määräala, joka piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla. Lohkottaessa noudatetaan ensisijaisesti karttamerkintöjä.
- Osoite:**
- Kaavoitustilanne:** Alueella on Asemakaava.
- Kiinteistön käyttötarkoitus:** Asuinkiinteistö

Asuinrakennuksen huoneistoala on rakennuslupa-asiakirjojen mukaan 134,0 m² ja kokonaisala on 150,0 m². Kiinteistön rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu ja ne saattavat poiketa esitteessä ja kauppakirjassa mainituista pinta-aloista tarkistus mitattaessa. Ostaja tietää ja ymmärtää, ettei kauppahinta ole pinta-ala perusteinen.

KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT

1. Kauppahinta ja maksutapa

Kauppahinta on kaksisataaseitsemänkymmentäkaksituhatta euroa (272.000,00 €). Koko kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin ilman eri merkintää.

2. Omistusoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti, kun koko kauppahinta on maksettu.

3. Panttikirjat

Määräalaa kohdistuvat määrältään yhteensä 200.000,00 euron suuruiset seuraavat panttikirjat:

- 5685/20.7.2004/50.000 euroa
- 5686/20.7.2004/50.000 euroa
- 5687/20.7.2004/50.000 euroa
- 5688/20.7.2004/50.000 euroa

Kaikki panttikirjat luovutetaan ostajalle kaupantekotilaisuudessa ilman eri korvausta ja lainoittamattomina. Ostaja kuittaa vastaanottaneensa panttikirjat kauppakirjan allekirjoituksella.

MUITA EHTOJA

4. Hallintaoikeus

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle viimeistään 31.8.2015 klo 12:00 mennessä. Mikäli hallintaoikeuden luovutus viivästyy edellä mainitusta, maksaa myyjä viivästyksestä ostajalle kertakorvauksena 1000 euroa sekä 400 euroa viivästyskorvauksena kultakin alkavalta vuorokaudelta.

5. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että määräalaa rasittavat vain 16.7.2015 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenevät yhteensä 200.000,00 euron suuruiset kiinnitykset.

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita rasitteita, kuin mitä 16.7.2015 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

6. Määräalasta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vakuuttaa, ettei määräalaan kohdistu maksamattomia maksuja. Vuodelta 2015 määrätystä kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Myyjä vastaa määräalan hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Ostaja ottaa vastatakseen lohkoamis-toimituksesta aiheutuvista kustannuksista.

7. Lainhuuto ja verot

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta. Ostajat ovat tietoisia siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli lainhuuto haetaan myöhässä, seuraa siitä veronkorotus. Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta 10.880 euroa vastaa ostaja.

Myyjä on tietoinen kauppaan mahdollisesti liittyvästä luovutusvoiton veroseuraamuksesta.

8. Vaaranvastuu

Myyjällä on vaaranvastuu kaupan kohteesta hallintaoikeuden siirtymishetkeen saakka. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu määräalalle tulipalon, myrskyn tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi. Myyjä sitoutuu pitämään voimassa määräalan täysarvovakuutuksen hallintaoikeuden siirtymiseen asti. Ostaja huolehtii ostamansa määräalan vakuuttamisesta tästä hetkestä eteenpäin.

9. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty erillistä sopimusta.

10. Määräalaan ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on suorittanut määräalalla katselmuksen kahtena eri kertana kesäkuun alussa sekä 14.7.2015, jolloin kuntotarkastaja Kari Kekkonen KP Home Consults Oy:stä teki asuinrakennukseen kuntotarkastuksen. Ostaja on tällöin tarkastanut määräalan rajat ja sen alueen sekä määräalalla sijaitsevan asuinrakennuksen.

Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Lisäksi ostaja on tutustunut ennen kaupasta päättämistä erityistä huolellisuutta noudattaen seuraaviin kiinteistöä/määräalaa koskeviin asiakirjoihin ja kiittää ne vastaanottaneensa:

- myyntiesite ja pohjakuva
- lainhuutotodistus 23.3.2015 ja 16.7.2015
- rasitustodistus 23.3.2015 ja 16.7.2015
- kiinteistörekisteriote 23.3.2015 ja 16.7.2015
- kiinteistöä koskeva kartta (Kiinteistö Kartalla)
- määräalan karttaan ja määräalan rajoihin maastossa
- ajantasa-asemakaavaote ja kaavamääräykset
- kaupunkikarttaan
- kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta koskevat rakennuslupapaperit
- autokatos-varaston rakennuslupa asiapapereihin
- määräalalla sijaitsevan rakennuksen rakennuspiirustuksiin; leikkauskuva, pohjakuva
- remonttilistaus tehdyistä remonteista
- vastauksia ostajan sähköpostitse tekemiin kysymyksiin
- kuntotarkastusraportti tarkastuspäivältä 14.7.2015

Yllämainittujen lisäksi ostaja on hyvissä ajoin ennen kaupasta päättämistä tutustunut asuinrakennuksesta KP Home Consults Oy:n Kari Kekkonen tekemään kuntotarkastusraporttiin ja kuittaa vastaanottaneensa sen.

11. Vastuu kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten kunnosta

Ostaja ottaa rakennuksen vastaan siinä kunnossa, kuin se ostajalle esiteltäessä oli. Myyjä ei vastaa rakennuksessa olevien kodinkoneiden toimivuudesta. Ostaja on tietoinen, että asuinrakennus on vuodelta 1954 ja sitä on kunnostettu 1980-luvun lopulla sekä 2004.

Asuinrakennuksessa tehtiin ostajan tilaamana kuntotarkastus 14.7.2015, jolloin kuntotarkastuksessa oli läsnä molemmat myyjät, molemmat ostajat sekä Aninkainen.fi kiinteistöpalvelusliikkeen edustaja Helena Kuikka. Kuntotarkastuksessa ei tullut esille asumista häiritseviä korjaustarpeita.

Yhteenvetona voidaan kuntotarkastusraportista todeta, että rakennuksessa ei havaittu perusrakenteissa rakenteellisia riskejä tai vaurioita.

Rakennuksen perusrakenteet ovat kunnossa ja sen peruskuntoa voidaan pitää ikäänsä nähden normaalina. Kellaritilojen lattiassa ja seinien alaosissa todettiin paikoin kosteutta. Kosteus on ns. maakosteutta, joka on tyypillistä tämän ikäluokan ja rakentamistavan rakennuksissa. Huolto-, korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteet on esitetty kuntotarkastusraportissa kohdassa 4.

Ostaja ottaa vastatakseen kuntotarkastusraportissa mainituista puutteista ja korjaustarpeista.

Ostajan ja myyjän kesken on sovittu, että määräalan ostajalle kuuluva autokatos/varasto tulee siirtää tontin etuosaan ja ostaja vastaa autokatoksen/varaston seinien siirtämisestä aiheutuvista toimenpiteistä ja kustannuksista. Autokatos/varasto ei saa olla häiritsevä rakennuspaikan uudelle omistajalle. Perustusten purkamisesta on sovittava erikseen ostajan, myyjän sekä tulevan tontin tulevan omistajan kanssa.

Ostaja on tietoinen, että sadevesiviemärit ja salaojat voidaan ohjata entiseen tapaan tulevan tontin puolelle tai tarvittaessa ohjata tietä pitkin läheiseen ojaan, mikäli niistä on häiritsevä vaikutus tulevan tontin tulevalle omistajalle.

Ostaja on myös tietoinen, että tienkäyttö oikeus on myös tulevan tontin omistajalla. Molemmille tonteille kulku suoritetaan vanhan olemassa olevan tieliittymän kautta.

Myyjän vastuu kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

12. Energia- ja muut sopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Vantaan Energia Oy energialaitoksen kanssa solmittuun liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on maksettu ja myyjä sitoutuu vastaamaan tulevista maksuista hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta Vantaan Energia:n energialaitokselle.

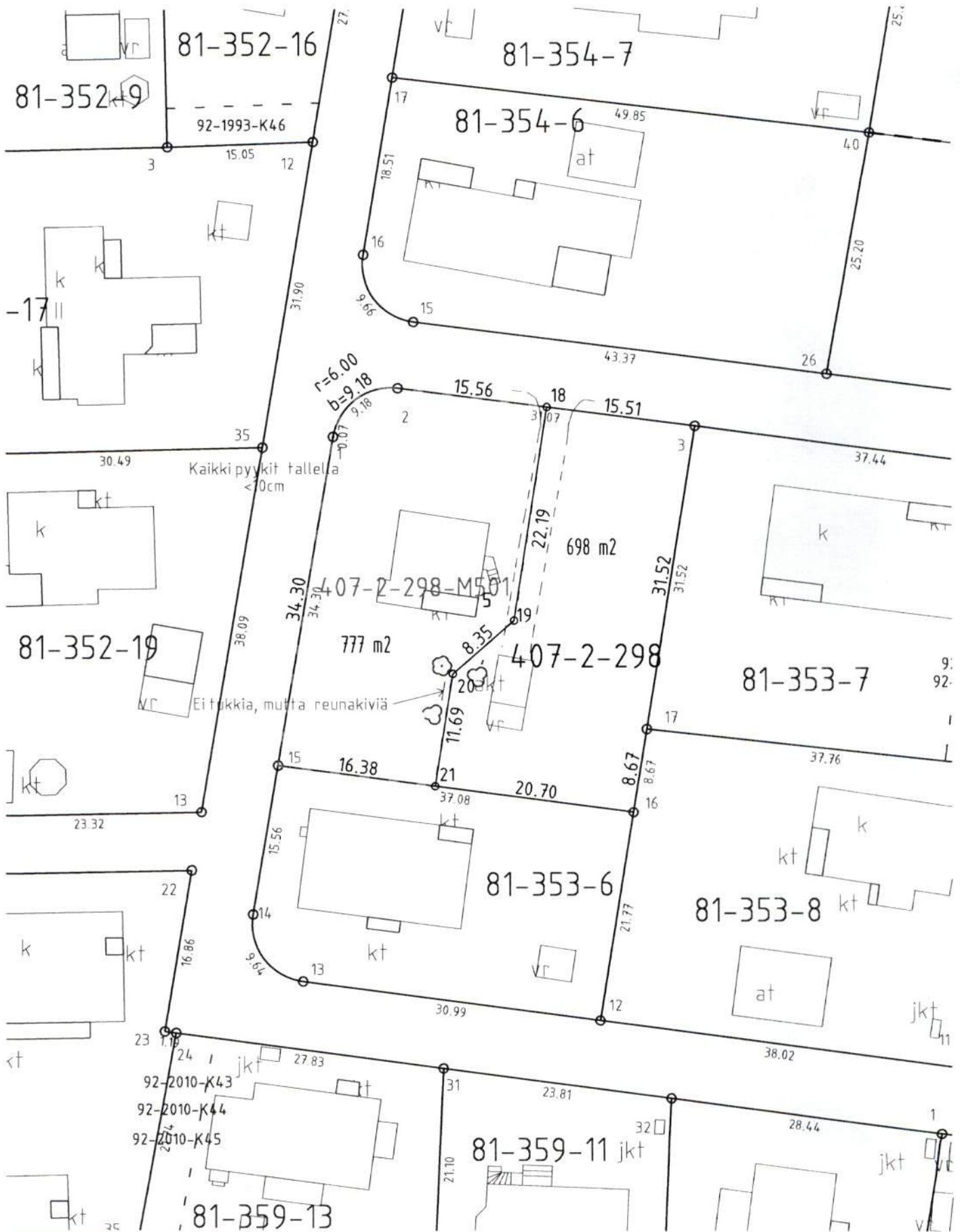
Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohteeseen otetut vesi- ja viemäriliittymät ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymäsopimukseen myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja.


13. Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

14. Kaupanvahvistajan kulut

Myyjä ja ostaja maksavat kaupanvahvistajan kulut puoliksi kaupantekotilaisuudessa.



<p>Vantaan kaupunki copyright</p> <p>Minna Rainamo tulosteen laatija</p> <p>8.6.2017 päiväys</p>	<p>Kiinteistörekisterikartta</p> 	<p>ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä</p> <p>N2000 korkeusjärjestelmä</p> <p>1:500 mittakaava</p>
--	---	--



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 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.



Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184

Faksi: (09) 8392 4163

Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi

Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle.**

Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta



-
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
 - perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnyksarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 133 ja 135 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 134 §: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 tiedoksisaanitodistukseen 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 25 §:n mukaisen kynnyksarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 133-135 §: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 teko aika

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 tiedoksisaanitodistukseen 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 146 §: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 130 §: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 näytettä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaanitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat



ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 163 §: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 146 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 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 136 §: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